

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CPP-2023-064

**INFORME DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO, CONOZCA Y DETERMINE
LA REVOCATORIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO DE 19 DE MAYO DE 1983, MEDIANTE LA
CUAL SE ENTREGÓ EN DONACIÓN EL PREDIO NO. 141756 AL CLUB
DEPORTIVO UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR.**

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Ángel Vega- Presidente de la Comisión
Héctor Cueva- Vicepresidente de la Comisión
Dario Cahueñas- Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 19 de octubre de 2023

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 010, ordinaria, realizada el 19 de octubre de 2023, respecto a la revocatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 19 de mayo de 1983, mediante la cual se entregó en donación el predio No. 141756 al Club Deportivo Universidad Católica del Ecuador.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1 Mediante escritura pública celebrada el 19 de julio de 1983, ante el Doctor Jorge Machado Cevallos, Notario Primero del cantón Quito, se suscribió la escritura de donación entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Club Deportivo Universidad Católica, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de noviembre de 1983.

2.2 Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0402-M de 12 de julio de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles - Área Técnica, adjuntó el Informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-141 de 12 de julio de 2022, mediante el cual se indicó:

"2.- ANTECEDENTES

2.1. El Municipio de Quito, en la década del 80, entregó en donación al Club Deportivo Universidad Católica el predio No. 141756, para que se destine a la construcción y funcionamiento de la Sede Social del mencionado Club.

2.2. En recorrido de verificación de varios inmuebles, se acudió al predio No. 141756, ubicado en el sector San Gabriel, parroquia Rumipamba, entre las calles Vasco de Contreras N35- 145 y Manuela Sáenz, con la finalidad de comprobar el buen uso, estado y ocupación del inmueble en mención.

(...) Manifestando, además, dentro de las conclusiones y recomendaciones:

- De lo observado en la inspección realizada, se pudo verificar que el inmueble no goza de buen mantenimiento, y que, por el contrario, está teniendo un deterioro bastante apremiante debido al desuso.*
- Al verificar que la entidad beneficiaria de la donación no está cumpliendo con el fin para el que fue entregado, se debe iniciar el proceso de reversión inmediatamente.*

- *Cabe mencionar también que, en mesas de trabajo realizadas con representantes del Club Universidad Católica, han manifestado su voluntad de devolver el predio motivo de este informe al Municipio del Distrito de Quito.*

2.3 La Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Informes Técnico contenido en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1383-M de 11 de agosto de 2022, manifestó:

“(...) Considerando el pedido realizado por la DMGBI, se realiza la inspección el día miércoles 10 de agosto de 2022, al predio 141756, en el cual se pudo observar que:

Al interior del inmueble se han edificado 2 bloques constructivos de 1 piso con cubierta de eternit, el área restante sin edificar está con hierba y arbustos sin mantenimiento; el bloque ubicado en la parte sur del inmueble está abandonado, deteriorado, por falta de uso y mantenimiento.

En cuanto al bloque construido al norte del inmueble, es usado parcialmente como vivienda por la persona que antes cuidaba y mantenía el lugar, quien además indicó que el predio está sin uso hace unos 10 años aproximadamente (...).

*Con estos antecedentes, considerando el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2754-O de 21 de julio de 2022 de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) y, que el comodataria no se encuentra en uso del predio 141756, el cual se encuentra abandonado, deteriorado y sin uso, la Dirección de Gestión del Territorio emite **criterio técnico Favorable**, para que se continúe con el proceso administrativo de reversión de la Donación entregada al Club Deportivo Universidad Católica (...).*

2.4 Mediante Informe Legal Nro. DAJ-AZEE 2022-08-15 de fecha 15 de agosto del 2022, el Dr. Cristian Chimbo Muriel, en calidad de Director Jurídico Zonal “Eugenio Espejo” del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de su criterio legal menciona: *“(...) Esta Asesoría Legal, en base a los antecedentes, normativa legal señalada, e Informes Técnicos constantes, emite **Criterio Legal Favorable para la Revocatoria de la Donación del PREDIO 141756**, hecha al Club Deportivo Universidad Católica, por no haberse cumplido con el objeto de la donación, dejándose a salvo la decisión que al respecto acuerde el Concejo Metropolitano, conforme a lo prescrito en el Art. 436 del COOTAD (...).*

2.5 Con Memorando Nro. GADDMQ-DMF-2022-1526-M de 27 de septiembre del 2022 la Dirección Metropolitana Financiera *“(...) la Tesorería del Distrito Metropolitano de Quito Certifica que:*

“Una vez realizada la consulta a través del Sistema Informático del GAD del Distrito Metropolitano de Quito en la Opción “Consulta de Obligaciones” con corte a 26 de septiembre y a nombre del CLUB DEPORTIVO DE LA UNIVERSIDAD CATOLICA

para el predio N°0141756 NO constan valores "Pendientes" por Obligaciones Tributarias y No Tributarias (...)"

2.6 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0189-O de 30 de enero de 2023, la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite el "(...) el Informe Técnico Nro.STHV-DMC-UCE-2023-0169 de 30 de enero de 2023, correspondiente al predio No. 141756 con clave catastral No. 11103-02-013 (...)"

2.7 Mediante Informe Técnico Nro. STHV -DMC-UCE-2023-0169 de 30 de enero del 2023 la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, dentro de sus observaciones señala:

"El presente Informe Técnico se elabora en atención al Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-0304 O de 24 de enero de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita a esta Dirección: "Elaboración de la ficha valorativa, del predio No. 141756, entregado al Club Deportivo Universidad Católica mediante donación, en razón del informe técnico No. DMGBI-AT-2022-141 de 12 de julio de 2022, y de esta manera continuar con el procedimiento de reversión de donación del inmueble de propiedad municipal." (El énfasis me pertenece)

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1383-M de 11 de agosto de 2022 en su parte pertinente menciona: "(...) considerando el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2754-O de 21 de julio de 2022 de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) y, que la comodataria no se encuentra en uso del predio 141756, el cual se encuentra abandonado, deteriorado y sin uso, la Dirección de Gestión del Territorio emite criterio técnico Favorable, para que se continúe con el proceso administrativo de reversión de la Donación entregada al Club Deportivo Universidad Católica"

Informe Legal DAJ -AZEE de 15 de agosto del 2022 mismo que menciona textualmente: "Esta Asesoría Legal, en base a los antecedentes, normativa legal señalada, e Informes Técnicos constantes, emite Criterio Legal Favorable para la Revocatoria de la Donación del PREDIO 141756, hecha al Club Deportivo Universidad Católica, por no haberse cumplido con el objeto de la donación, dejándose a salvo la decisión que al respecto acuerde el Concejo Metropolitano, conforme a lo prescrito en el Art. 436 del COOTAD."

Informe con linderos, áreas y datos técnicos realizado en base al Sistema Catastral SIREC-Q. Existe una diferencia entre el área según escritura 3159,00 m2 y área gráfica 2858,98 m2

Este informe es únicamente de carácter técnico informativo, no otorga reversión de donación total o parcial del área en referencia. La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular (es) y le (s) corresponde solicitar el ingreso

o rectificación de cualquier información que considere (n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente."

2.8 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3631-O de 25 de agosto del 2023, la Dra. Libia Rivas Ordóñez, por disposición del concejal Ángel Vega, presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, convocó a mesa de trabajo con el fin de *"(...) revisar el estado del proceso de reversión de la donación del predio No. 141756 otorgado al Club Deportivo Universidad Católica en 1983, previo a continuar el trámite correspondiente."*

2.9 Mediante trámite Nro. 2514381 de fecha 15 de septiembre del 2023, la Dirección de Certificaciones del Registro de la Propiedad, emite Certificado del Gravamen del Inmueble, mediante el cual certifica:

"(...) 1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Inmueble ubicado en la calle Vasco de Contreras y Manuela Sáenz, parroquia BENALCAZAR, de este cantón

2.- PROPIETARIO(S):

CLUB DEPORTIVO UNIVERSIDAD CATOLICA

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Por donación realizada por el ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO, mediante escritura pública otorgada el diez y nueve de julio de mil novecientos ochenta y tres, ante el Notario doctor Jorge Machado Cevallos, inscrita el quince de noviembre de mil novecientos ochenta y tres. -

4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES:

No está hipotecado, ni embargado, pero si prohibido de enajenar por voluntad de las partes. - (...)"

2.10 Mediante Certificado Nro. GADDMQ-DMF-2023-1316-CERT de 10 de octubre del 2023 la Dirección Metropolitana Financiera señala: *"(...) Revisado el Sistema Informático del GAD Metropolitano de Quito, en la opción "Consulta De Obligaciones" con corte al 10 de octubre de 2023, y a nombre del CLUB DEPORTIVO DE LA UNIVERSIDAD CATOLICA para el predio Nro. 141756 NO constan valores "Pendientes" por Obligaciones Tributarias y No Tributarias. (...)"*

2.11 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4373-O de 13 de octubre de 2023 la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles dentro de la parte pertinente manifiesta: *"(...) En virtud de lo expuesto, me permito poner en su conocimiento, el requerimiento realizado por la Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, con la finalidad de proceder con la elaboración del respectivo informe legal que faculte continuar con el procedimiento de reversión de la donación entregada a favor del Club Deportivo Universidad Católica del predio de propiedad Municipal Nro. 141756.*

Al respecto, conforme lo requerido por la Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, me permito remitir como anexo al presente documento, la siguiente información:

- Escritura de Transferencia de Dominio a favor del Club Deportivo Universidad Católica.
- Certificado Nro. GADDMQ-DMF-2023-1316-CERT.

Dicho esto, solicito de la manera más comedida se proceda con la elaboración del informe legal que faculte de ser el caso, continuar con el procedimiento de reversión de la donación entregada a favor del Club Deportivo Universidad Católica del predio de propiedad Municipal Nro. 141756. (...)"

2.12 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4467-O de 17 de octubre de 2023, la Procuraduría Metropolitana dentro de su Análisis y pronunciamiento señala: "(...) Con fundamento en la base legal citada, considerando el incumplimiento del objeto del contrato de donación conforme lo establecen los informes técnicos emitidos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público de considerarlo pertinente continúe con el trámite para que el Concejo Metropolitano de Quito, deje sin efecto la Resolución del Ilustre Concejo de Quito de 19 de mayo de 1983, en la cual se resolvió entregar en donación el inmueble de propiedad municipal, a favor del Club Deportivo "Universidad Católica" del Ecuador para la construcción de su Sede Social, y se revierta al patrimonio municipal dicho predio.

Con el acto decisorio del Concejo Metropolitano de Quito de reversión, se dispondrá que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles conjuntamente con la Administración Zonal Eugenio Espejo, entren en inmediata posesión del mismo y se le dé el destino más adecuado al servicio de la comunidad."

2.13 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4390-O de 17 de octubre de 2023 por disposición del concejal Ángel Vega, presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, la Dra. Libia Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano, convocó a sesión Nro. 10, Ordinaria para tratar dentro del cuarto punto del orden del día: "(...) Presentación por parte de la Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto al estado actual de la reversión de la donación del predio No. 141756 otorgado a la Universidad Católica en 1983 y resolución al respecto. (...)"

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador dispone:

"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la

ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

“Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

“Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley”.

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala:

“Art. 7.- Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...)”

“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano. - Al concejo metropolitano le corresponde:

(...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...)”

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”

“Art. 415.- Clases de bienes. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”

La Ordenanza Metropolitana No.001, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta:

*Art. 67.- **Ámbito de las comisiones.** - Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) Comisión de Propiedad y Espacio Público: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también revisará e informará al Concejo sobre las solicitudes de adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes. (...).”*

El Código Civil dispone:

“Art. 1172.- La revocación de las donaciones puede ser expresa o tácita, de la misma manera que la revocación de las herencias o legados”.

La cláusula tercera del contrato de donación celebrado el 19 de julio de 1983, entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Club Deportivo Universidad Católica, señala:

“TERCERA. - La condición resolutoria expresa de la donación se halla manifiesta y determinada en el sentido que de no realizarse la construcción de la sede social en este inmueble, como fin único de esta obligación dentro del plazo de TRES AÑOS contados a partir de la suscripción de esta escritura, quedará resuelto ipso – facto, produciéndose inmediatamente la terminación de este contrato, igualmente es condición resolutoria expresa de la donación la de que si el Club Deportivo Universidad Católica no destinare a perpetuidad el inmueble donado a la construcción de su sede social, se producirá asimismo como efecto inmediato la terminación de este contrato”.

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En sesión Nro. 010, ordinaria realizada el 19 de octubre de 2023, la Comisión de Propiedad y Espacio Público conoció el expediente del proceso respecto a la resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 19 de mayo de 1983, mediante la cual se entregó en donación el predio No. 141756 al Club Deportivo Universidad Católica del Ecuador

Así mismo, el Concejal Metropolitano Ángel Vega, Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, elevó a moción, lo siguiente: Emitir dictamen favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito mediante la resolución respectiva conozca y determine respecto a la resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 19 de mayo de 1983, mediante la cual se entregó en donación el predio No. 141756 al Club Deportivo Universidad Católica del Ecuador.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, concluyó acoger los informes técnicos y legales, y remitirlos para que, en el seno del cuerpo edilicio, se conozca y resuelva sobre la resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 19 de mayo de 1983, mediante la cual se entregó en donación el predio No. 141756 al Club Deportivo Universidad Católica del Ecuador.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 010, ordinaria, realizada el lunes, 19 de octubre de 2023, luego de analizar el expediente, resuelve: Emitir dictamen favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito mediante la resolución respectiva conozca y determine respecto a la resolución del Concejo Metropolitano de Quito de 19 de mayo de 1983, mediante la cual se entregó en donación el predio No. 141756 al Club Deportivo Universidad Católica del Ecuador.

7. PONENTE DEL INFOME

El Presidente e integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, Concejal Metropolitano Ángel Vega, será el ponente del presente Informe de Comisión.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, abajo firmantes, aprueban el lunes, 19 de octubre de 2023, el Informe de la Comisión con sus respectivos anexos, para lo que suscriben el presente documento.

Ángel Vega

Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Héctor Cueva

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

En mi calidad de delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de la Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 010 - ordinaria realizada el 19 de octubre de 2023, en el pleno de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con la votación de los Concejales: Ángel Vega y Héctor Cueva; de conformidad con el siguiente detalle: **AFIRMATIVOS: DOS (2). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: UNO (1).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTE
1	Ángel Vega	1	----	----	----	----
2	Dario Cahueñas	----	----	----	----	1
3	Héctor Cueva	1	----	----	----	----
	TOTAL	2	0	0	0	1

Quito D.M., 19 de octubre de 2023

Abg. Pablo Saúl Solórzano Salinas

Funcionario Delegado a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.