



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2023-0064-O

Quito, D.M., 21 de junio de 2023

Asunto: Remito documento suscrito por el Sr. Luis Tipán, Presidente de la Asociación de Moradores del Sector La Armenia "AMSA"

Señora

Rosa Mireya Cardenas Hernandez

Administradora Zonal Los Chillos

ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un saludo cordial y el deseo de éxito en el desempeño de las altas funciones a Usted encomendadas en beneficio de las y los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito.

Adjunto al presente remito a usted, el oficio No. 020, de 20 de junio de 2023, suscrito por el señor Luis Tipán, Presidente de la Asociación de Moradores del Sector La Armenia "AMSA", en el mismo realiza una serie de peticiones, que según su escrito dice haber sido ya solicitadas anteriormente a la Administración Los Chillos.

En este contexto, y dado que este tema corresponde al área de su competencia, me permito solicitarle un informe actualizado y pormenorizado al respecto, a fin de obtener una información acertada sobre la situación expuesta por el representante de los Moradores de la Armenia; y así, poder entregar una información certera a las y a los vecinas del sector.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Maria Fernanda Racines Corredores

CONCEJALA METROPOLITANA

DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA



CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2023-0064-O

Quito, D.M., 21 de junio de 2023

Anexos:

- Asociacion Amsa.PDF

Copia:

Señora

Rita Patricia Guerrero Vargas

Asistente de Despacho

DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Rita Patricia Guerrero Vargas	rg	DC-RCMF	2023-06-20	
Aprobado por: Maria Fernanda Racines Corredores	mfrc	DC-RCMF	2023-06-21	



Firmado electrónicamente por:
MARIA FERNANDA
RACINES CORREDORES



Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

Asunto: Remito documento suscrito por el Sr. Luis Tipán, Presidente de la Asociación de Moradores del Sector La Armenia "AMSA"

Señora Magíster
Maria Fernanda Racines Corredores
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA
En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de parte de la Administración Zonal del Valle de Los Chillos, deseándole éxitos en sus funciones diarias.

En Atención a **su** Oficio Nro. GADDMQ-DC-RCMF-2023-0064-O, de 21 de junio de 2023, mediante el cual en su parte pertinente dice:

“(...) Adjunto al presente remito a usted, el oficio No. 020, de 20 de junio de 2023, suscrito por el señor Luis Tipán, Presidente de la Asociación de Moradores del Sector La Armenia “AMSA”, en el mismo realiza una serie de peticiones, que según su escrito dice haber sido ya solicitadas anteriormente a la Administración Los Chillos. En este contexto, y dado que este tema corresponde al área de su competencia, me permito solicitarle un informe actualizado y pormenorizado al respecto, a fin de obtener una información acertada sobre la situación expuesta por el representante de los Moradores de la Armenia; y así, poder entregar una información certera a las y a los vecinas del sector (...)”

Al respecto, y con el mayor sentido de comedimiento, me permito manifestar lo siguiente:

Este Proceso se lo ha Llevado, en conjunto con la Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles del Municipio DMQ, Procuraduría Metropolitana de Quito, La Administración Zonal Valle de Los Chillos, y se ha remitido a otras áreas del Municipio, como la Agencia Metropolitana de Control AMC, entre otras, por lo que la Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles en su Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, de 21 de febrero de 2022, en su parte pertinente dice, hace un recuento de todo lo sucedido en el presente caso, que trata sobre: “RECUPERACION DE PREDIOS OCUPADOS POR EL CLUB UNIVERSIDAD CATOLICA EN LA ARMENIA.”, en los siguientes términos:

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

“1.- Antecedentes:

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario doctor Manuel Veintimilla Ortega, el 18 de noviembre de 1977, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, el 14 de marzo de 1978, el ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, donó a favor del Club Deportivo América, un lote de terreno situado en el punto denominado “La Armenia”, de la parroquia Conocoto, con una superficie de 17.260m², estableciendo que el lote de terreno en referencia se lo destinará a la construcción de un complejo deportivo.

Sobre este particular, mediante escritura de ampliación de donación de fecha 05 de febrero de 1980, celebrada ante el notario doctor Jaime Patricio Nolivós, de la Notaría Décima Segunda del Cantón Quito, compareció el señor doctor Álvaro Pérez Intriago y el doctor Ricardo Montalvo Jácome en representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y por otra parte, el economista José Páez Villagómez en representación del Club Deportivo América, con la finalidad de celebrar el contrato de ampliación de donación, en virtud de que la superficie del terreno entregado en donación no era suficiente para el proyecto antes mencionado, razón por la cual, se procedió a realizar la ampliación de la donación a favor del Club Deportivo “América, transfiriendo gratuitamente, mediante donación el dominio y posesión del lote de terreno de su propiedad, con una superficie de 12.642,00 m².

En virtud de lo mencionado, la suma de las 2 superficie antes mencionadas, nos da un total de 29.902,00m² de superficie total que compone el lote No. 274203, predio en el que desde el año 1978 hasta el año 2016, el Club Deportivo “América” se encontraba haciendo uso, con la finalidad de que este proceda con la construcción de un complejo deportivo.

El 14 de enero del 2016, se pone en conocimiento de los señores Club Deportivo América; y, Club Deportivo Universidad Católica, lo siguiente:

“El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria realizada el jueves 14 de enero del 2016, luego de analizar el Informe No. Ic-2015-238, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de conformidad con los artículos 57 literal d), 87 literal d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 1561 del Código Civil, Resolvió, autorizar la reversión de la donación del predio No. 274203, clave catastral 21408-01-003, ubicado en el sector de La Armenia, parroquia Conocoto, otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor del Club Deportivo América, de conformidad a la escritura pública de la Notaría Octava del Cantón Quito, del 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

14 de marzo de 1978; y, mediante la escritura de la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por intermedio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, en conjunto con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración General, realizará el seguimiento y control con el propósito de que se realicen los trámites pertinentes para revertir la donación en referencia.

Se autoriza a la Procuraduría Metropolitana para que continúe con el trámite legal correspondiente, a fin de obtener la reversión de la referida donación; y, a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para que, una vez concluido dicho trámite, incorpore el predio de la referencia al patrimonio municipal.”

Al respecto, el 07 de noviembre de 2018, mediante Expediente Pro No. 2016-0149, con GDOC No. 2018-105804, el Subprocurador Metropolitano del Municipio del DMQ, solicito al Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Quito, se sirva protocolizar la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 18 de 14 de enero de 2016, en la que se resolvió autorizar la reversión de la donación del predio No. 274203, clave catastral 21408-01-003, ubicado en el sector de la Armenia, parroquia Conocoto.

Finalmente, el 27 de febrero del 2019, se procede a realizar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dicho esto, y sin que medie una autorización o documento por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el año 2016, el Club América y el Club Deportivo Universidad Católica, llegaron a un acuerdo extraoficial, en el cual, se entregaban los predios previamente mencionados, con la finalidad de que el Club Deportivo Universidad Católica, proceda con el uso de las instalaciones que habían sido donadas al Club América.

En este sentido, el 29 de enero del 2021, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento del señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, que:

“En inspección realizada por esta Dirección Metropolitana el día 22 de diciembre de 2020, se verificó que el bien en mención está siendo ocupado hasta la actualidad por el Club Universidad Católica, en esta diligencia fuimos atendidos por la señorita María José Armas quien se identificó como Gerente Financiera y el señor Roberto Perraza quien se identificó como Gerente Deportivo de la institución mencionada, a quienes se

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

les solicitó documentación que justifique la ocupación del inmueble, recibiendo como respuesta que no existe autorización documentada para la ocupación, señalando además que el Club se encuentra haciendo acercamientos directos con el Señor Alcalde mediante su cuerpo legal.

De la inspección realizada, sírvase encontrar el informe técnico No. DMGBI-AT-007 de 28 de enero de 2021, donde se señala que no existe documentación que respalde la ocupación del bien, por lo que es necesaria la notificación y desocupación inmediata del inmueble; además, se informa sobre los valores generados por la ocupación de hecho que viene dándose desde el año 2016.

Con los antecedentes expuestos, solicito que se proceda de manera inmediata a la desocupación del inmueble y al pago de los valores generados por la ocupación de hecho del inmueble desde el año 2016.”

El 12 de mayo del 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1324-O, solicitó al señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, que:

“(…) es importante recordar que previo a solicitar un inmueble de propiedad municipal en comodato, es necesario sanear y regular todos los valores pendientes generados desde el año 2016, debido a la ocupación de hecho efectuada por parte del Club Deportivo Católica, en los predios No. 274203 y No. 132958, mismo que ha sido notificado en varias ocasiones”.

Al respecto, el 08 de junio de 2021, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1687-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez más puso en conocimiento del señor magister Santiago Andrés Cattani Ubidia, en su calidad de Presidente y por tanto Representante legal del Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Universidad Católica, lo siguiente:

“(…) hasta la presente fecha no hemos recibido ningún tipo de respuesta por parte del Club Universidad Católica, en cuanto a los valores generados desde el año 2016, por su ocupación de hecho en los predios No. 274203 y No. 132958, así como tampoco han proporcionado ninguna solución para regular su ocupación de hecho en los predios mencionados, particular que se ha notificado en varias ocasiones mediante oficios No. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O de fecha 29 de enero del 2021 y No. GADDMQ-DMGBI-2021-1324-O de fecha 12 de mayo del 2021.

En este sentido; y, siendo responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los procesos administrativos de inventario, registro, administración, y

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

disposición de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, me permito disponer a Usted, la desocupación inmediata de los predios No. 274203 y No. 132958 en un plazo máximo de TREINTA (30) días, contados a partir de la fecha de notificación del presente documento; y la cancelación inmediata de los valores generados por la ocupación de hecho desde el año 2016”.

El 30 de julio del 2021, el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, mediante oficio s/n, solicitó al señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“De acuerdo a lo expuesto y dando cumplimiento a la normativa, solicito se entregue en COMODATO por el tiempo de 25 años, al Club Deportivo Universidad Católica, los predios municipales con los siguientes datos:

Predios: No. 27403 con clave catastral 21408010030000000000 y No. 13958 con clave catastral 21408010040000000000.

Parroquia: Conocoto.

Barrio: La Armenia.

Croquis: Implantación de Lotes de acuerdo a cédulas catastrales adjuntas”

Al respecto, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-2443-O de fecha 13 de agosto de 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento del señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, las observaciones y análisis realizado a la solicitud de entrega en comodato de los predios en Nro. 27403; y, Nro. 132958, manifestando lo siguiente:

“(…) la solicitud debe ser presentada a la máxima autoridad, es decir, al Alcalde Metropolitano o su delegado; una vez receptada la solicitud de comodato por parte de la Alcaldía Metropolitana, remite para conocimiento y tramite respectivo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; por lo tanto, el Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Universidad Católica del Ecuador, a través de su representante legal debe presentar la solicitud de comodato con todos los requisitos, en la Alcaldía Metropolitana de Quito y no en la presente Dirección”.

Dicho esto, el 03 de septiembre de 2021, a través del oficio s/n, el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, pone en conocimiento del señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sus respectivas descargas a las observaciones realizadas por esta Dirección Metropolitana, manifestando lo siguiente:

“Con fecha 30 de julio de 2021, se presentó la respectiva solicitud de comodato con los

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

documentos anexos, al señor Alcalde en funciones a dicha fecha, de acuerdo a lo que establece la normativa vigente. El documento ingresado en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles fue una copia del mismo, con el objetivo de agilizar los procesos en razón de propender siempre hacia la eficiencia institucional y de los trámites que en su dirección acertadamente se dirigen. Por este motivo, adjunto una copia simple de la fe de recepción del documento ingresado en la Alcaldía Metropolitana”.

Adicionalmente, presento un anexo de una certificación presupuestaria con proyección por los 25 años que se solicitan los predios municipales 274203 y 132958 en comodato. El 19 de noviembre del 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó al Procurador Metropolitano del MDMQ, lo siguiente:

“(…) su importante cooperación para que se inicien las respectivas acciones judiciales, con la finalidad de proceder con la recuperación de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han sido usados y ocupados por el Club Deportivo La Católica, desde el año 2016, sin contar con la respectiva autorización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Es importante mencionar, que el uso sin autorización de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, ha generado valores por ocupación de hecho, los cuales deberán ser contabilizados en una liquidación económica y cobrados al Club Deportivo La Católica”.

El 17 de diciembre del 2021, el Presidente del Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento “Universidad Católica de Ecuador”, solicitó al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, una audiencia para explicar los criterios en los cuales se fundamente su solicitud de comodato.

El 25 de enero del 2022, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Dirección Financiera Metropolitana, lo siguiente:

“(…) un Informe Financiero, en el que se refleje los valores generados por concepto de impuesto predial desde el año 1977, fecha en la cual, el lustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, entregó mediante donación el predio No. 274203, en el sector de la Armenia, parroquia de Conocoto, al Club Deportivo América, de acuerdo a escritura pública celebrada en la Notaría Octava del Cantón Quito, el 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 1978. En este mismo sentido, se solicita la misma información del terreno correspondiente al predio No. 132958, que fue entregado mediante escritura protocolizada en la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.” El 01 de febrero de 2022, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0469-O de fecha 01 de febrero de 2022, la Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

Suelos, hizo referencia a la solicitud de recuperación de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, indicando que para los casos en los que no se pueda recuperar un bien de propiedad municipal, se deberán realizar las siguientes acciones:

“(…) se levantará un informe en el que constarán las circunstancias por las que no se entregó el bien; y la recomendación y requerimiento de inicio de acciones legales pertinentes para la recuperación del predio.

En base al informe de imposibilidad de recuperación del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles deberá solicitar y coordinar directamente con la Subprocuraduría de Patrocinio de la Procuraduría Metropolitana, el inicio de las acciones legales correspondientes, debiendo adjuntar a su petición todos los documentos de respaldo y proporcionar necesariamente nombres completos de las personas que están en posesión de los predios, lugar exacto donde se encuentra el bien, escrituras y certificado de gravámenes del predio”.

2.- Informe de Reunión de fecha 27 de junio de 2017.-

El 27 de junio del 2017, se mantuvo una mesa de trabajo en el auditorio de la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal que, de alguna u otra manera se encuentran ocupados por terceros sin la debida autorización de la Institución, aclarando que no es el caso que se aplica para invasiones en donde existe normativa expresa.

Al respecto, se estableció el siguiente procedimiento para la recuperación de bienes inmuebles de propiedad municipal:

Procedimiento de Recuperación de bienes de propiedad municipal Las actividades para el proceso de recuperación de Inmuebles municipales que estén ocupados por terceros, se dividen en 4 fases:

FASE 1-Administrativa

Las Administraciones Zonales, al ser rectores de jurisdicción están a cargo de la custodia de los inmuebles municipales que se encuentren en su territorio, las mismas que iniciarán el proceso elaborando informe técnico, Jurídico y de ser necesario Informe social, posterior a las actividades de campo y acercamiento a quienes se encuentren ocupando sin la debida autorización los inmuebles de propiedad del municipio y no quieran desocupar el mencionado inmueble. Estos informes serán remitidos a la Agencia Metropolitana de Control con conocimiento

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

a la DMGBI, solicitando se realicen las actividades necesarias que son de competencia de la AMC.

FASE 2-Sancionatoria

La AMC iniciará y cumplirá conforme a la normativa jurídica que la rige y sus responsabilidades en el proceso sancionatorio su agotando toda instancia que es de competencia. Si hasta culminar estas actividades las personas no autorizadas continúan ocupando el inmueble municipal, remitirá el expediente a la Procuraduría Metropolitana con conocimiento a la DMGBI para iniciar un proceso legal

En el caso de emisión de multas o sanciones que no se hayan cancelado procederá como corresponde.

Fase 3 – Legal

La Procuraduría Metropolitana iniciará el proceso de ser legal que corresponda para lograr obtener, incluso; y de ser necesario, la autorización de un juez para recuperar el inmueble municipal a través de una sentencia judicial.

Fase 4 – Ejecución

Una vez culminado el proceso legal, la Procuraduría remitirá la instrucción a la Agencia Metropolitana de Control quienes serán los que lideren el proceso de recuperación, realizando las actividades y coordinación necesaria para el efecto. Se pondrá en conocimiento a la DMGBI y Administración Zonal en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.

3.- Conclusión:

En virtud de lo mencionado, se desprenden las gestiones que actualmente se encuentra realizando la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la finalidad de regularizar el uso de los predios Nro. 274203 y 132958, mismos que se encuentran en uso del Club Deportivo “La Católica”, así como la recuperación de los mismos de ser necesario.

Adicionalmente, se ha puesto en su conocimiento que el uso de los predios mencionados desde el año 2016 por el club en referencia, han generado valores por su ocupación de hecho.

De igual manera, estos predios han generados valores por concepto de impuesto predial

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

que se están analizando con la Dirección Metropolitana Financiera. (...)

De parte de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, por parte de la Dirección Jurídica se requiere Informe Técnico de la AZVCH, el mismo que se envía mediante Memorando GADDMQ-AZVCH-2022-550-M de 12 de abril de 2022, esto en observancia al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, de 21 de febrero de 2022, de la DMGBI.

La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT, de 04 de julio de 2022, el mismo que en su parte pertinente dice:

“(...) 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con los antecedentes expuestos, en relación al informe técnico para la recuperación de los predios 132958 y 274203, se indica lo siguiente:

Los inmuebles y sus instalaciones funcionan como áreas deportivas, su estado de conservación es bueno.

Los predios en mención se hallan ocupados por el Club Deportivo de la Universidad Católica, sin que tengan ningún documento legal que justifique su ocupación.

Los predios 132958 y 274203 no presentan afectaciones por el cruce de oleoductos, poliductos, acuoductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco se considera como zona de riesgo.

El predio 274203 no presenta afectaciones viales.

El predio 132958, no es posible definir afectaciones viales, en razón de que la calle Manuel Abad es un lineamiento vial del Mapa PUOS V2, del cual aún no se encuentra realizado el estudio.

Se remite el presente informe técnico a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal, para que proceda según corresponda.

La Dirección Jurídica mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT, de 08 de agosto de 2022, en su parte pertinente dice:

“(...) CONCLUSIÓN Y CRITERIO LEGAL

Por todo lo indicado, en virtud que hasta el momento no se ha podido RECUPERAR LOS PREDIOS EN LOS QUE SE ENCUENTRA EL CLUB DEPORTIVO UNIVERSIDAD CATOLICA, EN USO ILEGAL, y la base legal indicada, del procedimiento para la recuperación de los bienes Inmuebles de Propiedad del

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

Municipio LA DIRECCION JURIDICA DE LA ADMINISTRACION ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS, EMITE CRITERIO LEGAL FAVORABLE, PARA QUE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL (AMC), INICIE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO (FACE 2), en lo que corresponde a su competencia, A FIN DE PODER RECUPERAR LOS PREDIOS Nros.: 132958 y 274203, ubicados en el sector de la Armenia, Parroquia de Conocoto, de este Cantón.(...)"

Por otro lado, el Abg. Jofre Luis Cadena Placencia, DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DAJ-2022-0070-O, de 13 de septiembre de 2022, en su parte pertinente dice:

"(...) En atención a los oficios Nros. GADDMQ-AZVCH-2022-0087-IT y GADDMQ-AZVCH-2022-0094-IT de 15 y 22 de agosto de 2022, mediante los cuales, puso en conocimiento de la Agencia Metropolitana de Control, el Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT de 04 de julio de 2022, e Informe Legal Nro.

GADDMQ-AZVCH-DJ de 08 de agosto de 2022, que en su parte pertinente establecen la favorabilidad para proseguir con la fase 2 de lo dispuesto mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, de 21 de febrero, por la Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles, con la finalidad de tomar acciones para la recuperación de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Quito, predios Nros. 274203 y 132958, ubicados en el sector de "La Armenia", parroquia Conocoto, ocupados por el Club Universidad Católica, me permito informar:

La Agencia Metropolitana de Control es un organismo desconcentrado, con autonomía financiera y administrativa, adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al cual le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores conforme lo determinan los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito ("Código Municipal").

En cuanto al registro e inventario de los bienes inmuebles municipales, las Resoluciones de Alcaldía Nro. A0010 de 31 de marzo de 2011, A0057 de 09 de julio de 2009 y A0089 de 08 de diciembre de 2020, establecen que, le corresponde a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, y que, su administración y conservación es una facultad de las administraciones zonales, en cuya jurisdicción se encuentren los bienes.

En ese contexto y conforme se desprende del oficio Nro.

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, los bienes inmuebles que se pretenden recuperar, de conformidad con las clases de bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado, prescritas en los artículos 415 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son bienes de propiedad municipal, correspondiendo aplicar respecto de su inventario, administración y conservación, las resoluciones antes citadas.

De igual manera, y observando lo prescrito en los artículos 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador, es preciso señalar que, las administraciones públicas desarrollan sus competencias de forma racional y ordenada de acuerdo al cumplimiento de los objetivos asignados a cada una de las administraciones.

Sin embargo de lo mencionado, corresponde entender que, en virtud del principio de colaboración, las administraciones pueden acordar mecanismos de coordinación, para la gestión de sus propias competencias. No obstante, lo anterior no excluye que, ciertas ocasiones la asistencia requerida puede negarse en razón de no ser procedente, por cuanto la administración a la que se solicita colaboración, no está facultada para realizarla, como sucede en el presente caso, debido a que, las actividades contempladas en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, en el que se detallan las fases para la recuperación de bienes inmuebles de propiedad municipal, no corresponden a las competencias legalmente asignadas a la Agencia Metropolitana de Control.

Es preciso considerar que, esta entidad podrá iniciar procedimientos administrativos sancionadores conforme el ámbito de sus competencias, es decir, de acuerdo a las infracciones y sanciones administrativas tipificadas en el Código Municipal, más no sobre procedimientos de recuperación de bienes municipales, pues este hecho no constituye una infracción dentro de la normativa metropolitana vigente.

Finalmente es pertinente precisar que, esta entidad mediante oficios Nros. AMC-SM-JA-2017-0001116 de 31 de julio de 2017, AMC-SM-DC-2019-00252 de 08 de marzo de 2019, AMC-SM-DC-2019-000326 de 27 de marzo de 2019, AMC-SM-2019-0623 de 20 de junio de 2019, GADDMQ-AMC-SMC-2021-1753-O y GADDMQ-AMC-DAJ-2021-1611-M de 12 y 24 de noviembre de 2021 respectivamente, ya ha emitido su criterio respecto al procedimiento de recuperación de bienes municipales mencionado; en tal virtud, y al tratarse de un bien inmueble de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se ratifican los mismos, y se recomienda considerar lo determinado en el artículo 10 de la Resolución A0010 de 01 de abril de 2011, respecto de las dependencias competentes para coordinar las acciones judiciales para la recuperación de un bien municipal.”

Por lo que en nuestra competencia hemos seguido la fase 2 y la contestación se del

Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

requerimiento a la AMC, se ha puesto en conocimiento de la DMGBI, esto es lo que hasta el momento, se ha podido realizar el siguiente procedimiento le corresponde a la DMGBI, y Procuraduría Metropolitana en gestionar la recuperación del Bien Inmueble.

Finalmente se ha convocado a mesa de trabajo para el día 30 de junio del 2023, a las 15h00, a fin de que procuraduría Metropolitana y Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles, expongan las últimas acciones que se ha dado al tema referente de la recuperación de los predios Nros. 274203 y 132958, ubicados en la Armenia, Conocoto.

De esta Manera he dado contestación en forma pormenorizada lo suscitado en estos predios, demostrando que hemos cumplido en nuestra función y competencia.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sra. Rosa Mireya Cardenas Hernandez
ADMINISTRADORA ZONAL LOS CHILLOS
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

Referencias:

- GADDMQ-DC-RCMF-2023-0064-O

Anexos:

- Asociacion Amsa.PDF
- GADDMQ-AMC-DAJ-2022-0070-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O-2.pdf
- INFORME LEGAL RECUPERACION GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT.pdf
- INFORME TECNICO RECUPERACION, GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT-10.pdf

Copia:

Señora
Gabriela Marcela Lovato Fortun
Analista Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN JURÍDICA



Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2023-1864-O

Quito, D.M., 26 de junio de 2023

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JORGE HUMBERTO COFRE MORAN	JHCM	AZVCH-DJ	2023-06-23	
Aprobado por: ROSA MIREYA CARDENAS HERNANDEZ	RMCH	AZVCH	2023-06-26	



Firmado electrónicamente por:
ROSA MIREYA
CARDENAS HERNANDEZ



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

Asunto: RECUPERACION DE PREDIOS 132958 y 274203, OCUPADOS POR EL CLUB UNIVERSIDAD CATOLICA EN LA ARMENIA.

Señor Abogado
Alex Wladimir Teran Leon
Funcionario Directivo 7
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN JURÍDICA
En su Despacho

1. ANTECEDENTES

Con Memorando N° GADDMQ-AZVCH-2022-550-M de 12 de abril de 2022, suscrito por la señora Administradora Zonal, manifiesta lo siguiente:

"En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, de 21 de febrero de 2022, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, DIRECTOR METROPOLITANO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES, mediante el cual en su parte pertinente dice:

"(...) FASE I-Administrativa Las Administraciones Zonales, al ser rectores de jurisdicción están a cargo de la custodia de los inmuebles municipales que se encuentren en su territorio, las mismas que iniciarán el proceso elaborando informe técnico, Jurídico y de ser necesario Informe social, posterior a las actividades de campo y acercamiento a quienes se encuentren ocupando sin la debida autorización los inmuebles de propiedad del municipio y no quieran desocupar el mencionado inmueble.

Estos informes serán remitidos a la Agencia Metropolitana de Control con conocimiento a la DMGBI, solicitando se realicen las actividades necesarias que son de competencia de la AMC(...)"

Por lo expuesto, solicito de la manera más comedida, se remitan los informes técnico y legal a fin de proceder conforme lo señalado por el Director de Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles en el memorando de referencia."

Al respecto se informa lo siguiente:

2. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

En oficio N° GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O de fecha 29 de enero de 2021, dirigido al señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, en su parte pertinente indica:

"La Municipalidad de Quito, entregó mediante donación en el año 1977 el predio N° 274203, clave catastral N° 21408-01-003, en el sector de la Armenia, parroquia de Conocoto, al Club Deportivo América, con la finalidad de que el inmueble sea destinado al funcionamiento de un centro deportivo para la institución, de acuerdo a escritura pública celebrada en la Notaría Octava del Cantón Quito, el 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 1978, además se entregó también otra área de terreno correspondiente al predio N° 132958 mediante escritura protocolizada en la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.

Sin que medie ningún tipo de autorización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante un acuerdo entre el Club América y el Club Deportivo Universidad Católica, este último es quien desde el 2016 hasta la fecha se encuentra haciendo uso de la instalaciones deportivas.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

El Concejo Metropolitano mediante Resolución N° C 018 de 14 autorizó la reversión de la donación de los inmuebles mencionados en el párrafo antecedente, y que culminó con la debida protocolización en la Notaría Quincuagésima Octava, del doctor Lenin Miguel Vaca Muñoz, e inscripción en el Registro de la Propiedad el 27 de febrero de 2019.

De la inspección realizada, sírvase encontrar el informe técnico N° DMGBI-AT-007 de 28 de enero de 2021, donde se señala que no existe documentación que respalde la ocupación del bien, por lo que es necesaria la notificación y desocupación inmediata del inmueble; además, se informa sobre los valores generados por la ocupación de hecho que viene dándose desde el año 2016.

Con los antecedentes expuestos, solicito que se proceda de manera inmediata a la desocupación del inmueble y al pago de los valores generados por la ocupación de hecho del inmueble desde el año 2016.”

En el informe DMGBI-AT-007 de 28 de enero de 2021, anexo al oficio N° GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O de fecha 29 de enero de 2021, se detallan los datos técnicos de los predios 132958 y 274203, de la siguiente manera:

PREDIO No. 274203	
Propietario:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Clave Catastral:	21408-01-003
Área Total del Terreno:	29.800,00 m ² .
Área Total de Construcción:	8995,28m ²
Frente Total:	210,75 m
Ubicación:	Calle del Estadio s/n
Sector:	La Armenia 1

PREDIO No. 132958	
Propietario:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Clave Catastral:	21408-01-004
Área Total del Terreno:	19.400,00 m ² .
Área Total de Construcción:	5262,37 m ²
Frente Total:	317,41 m
Ubicación:	Calle del Estadio s/n
Sector:	La Armenia 1
Parroquia:	Conocoto

Con oficio N° GADDMQ-PM-2022-0469-O de fecha de 01 de febrero de 2022, el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos Procuraduría Metropolitana del GAG del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta lo siguiente “(...) es competencia de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, proceder con la recuperación de los predios municipales.

En caso de no recuperarse los inmuebles, se levantará un informe en el que constarán las circunstancias por las que no se entregó el bien; y la recomendación y requerimiento de inicio de acciones legales pertinentes para la recuperación del predio.”

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

En oficio N° GADDMQ-DMGBI-2021-3590-O de 19 de noviembre de 2021, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles direccionado a la Procuraduría Metropolitana, manifiesta lo siguiente:

“(...) desde el año 2016 hasta la presente fecha, el Club Deportivo La Católica, no ha perfeccionado el uso y goce de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han generado valores por la ocupación de hecho que mantiene el Club Deportivo en los predios mencionados.

En este sentido; y, precautelando el cuidado y mantenimiento de los predios de propiedad municipal, solicito de la manera más comedida, su importante cooperación para que se inicien los respectivos acciones judiciales, con la finalidad de proceder con la recuperación del predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han sido usados y ocupados por el Club Deportivo La Católica, desde el año 2016, sin contar con la respectiva autorización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Es importante mencionar, que el uso sin autorización de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, ha generado valores por ocupación de hecho de los cuales deberán ser contabilizados en una liquidación económica y cobrados al Club Deportivo La Católica.”

En oficio N° GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O de fecha 21 de febrero de 2022, la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles indica lo siguiente:

“En virtud de lo mencionado, se desprenden las gestiones que actualmente se encuentra realizando la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la finalidad de regularizar el uso de los predios Nro. 274203 y 132958, mismos que se encuentran en uso del Club Deportivo “La Católica”, así como la recuperación de los mismos de ser necesario.

Adicionalmente, se ha puesto en su conocimiento que el uso de los predios mencionados desde el año 2016 por el club en referencia, han generado valores por su ocupación de hecho.

De igual manera, estos predios han generados valores por concepto de impuesto predial que se están analizando con la Dirección Metropolitana Financiera.

Es importante señalar, que previo a entregar estos predios bajo la figura de comodato a las personas interesadas, los mismos deberán estar saneados y deberán estar al día en sus obligaciones tributarias, así como cualquier otra deuda que se mantenga con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, se puso en su conocimiento el procedimiento establecido en la mesa de trabajo que se llevó a cabo en la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal.”

3. DESARROLLO DEL INFORME

3.1. UBICACIÓN

Los inmuebles registrados con número de predios 132958 y 274203, se encuentran ubicados en el sector La Armenia, parroquia Conocoto.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022



3.2. DATOS TÉCNICOS

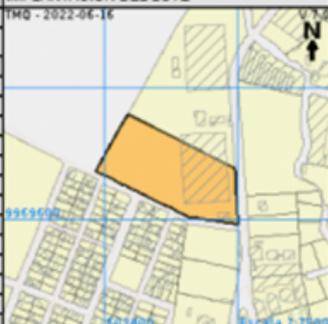
3.2.1. CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD:

PREDIO 132958

Conforme a la Cédula Catastral Informativa en Unipropiedad N° 1382928 de fecha 16 de junio de 2022, el nombre o razón social del inmueble es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, registrado con número de predio 132958, clave catastral 21408-01-004, con área según escrituras de 19.400,00 m², área gráfica 19.645,73 m² y frente total de 317,41 m, área total de construcción 5,262.37 m², área de adicionales constructivos 666,56 m²; destino económico recreación y deporte.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		Dirección Metropolitana de Catastro		Por un Quito Digno	
CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD					
DOC-CCI-03		DOCUMENTO INFORMATIVO # 1382928		20220616 08:30	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE			
C.C./R.U.C:	1760003410001	TMS - 2022-06-16			
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
DATOS DEL PREDIO		AREAS DE CONSTRUCCION			
Número de predio:	132958	Área de construcción cubierta: 156,70 m2			
Geo clave:	170110561337002111	Área de construcción abierta: 5,105,67 m2			
Clave catastral anterior:	2140801004000000000	Área bruta total de construcción: 5,262,37 m2			
Denominación de la unidad:		Área de adicionales constructivos: 666,56 m2			
Año de construcción:	1987	AVALUO CATASTRAL			
En derechos y acciones:	NO	Avalúo del terreno: \$ 836,230.32			
Destino económico:	RECREACION Y DEPORTE	Avalúo de construcciones: \$ 50,414.84			
DATOS DEL LOTE		FOTOGRAFIA DE LA FACHADA			
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano				
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO				
Área según escritura:	19,400.00 m2				
Área gráfica:	19,645.73 m2				
Frente total:	317,41 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 1,940.00 m2 [BU]				
Área excedente (+):	245.73 m2				
Área diferencia (-):	0.00 m2				
Número de lote:	-				
Dirección:	EJE LONG. ESTADIO - SN				
Zona Metropolitana:	CHILLOS				
Parroquia:	CONOCOTO				
Barrio/Sector:	LA ARMENIA 1				
PROPIETARIO(S)					
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal	
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1760003410001	100	SI	

PREDIO 274203

Conforme a la Cédula Catastral Informativa en Unipropiedad N° 1382930 de fecha 16 de junio de 2022, el nombre o razón social del inmueble es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, registrado con número de predio 274203, clave catastral 21408-01-003, con área según escrituras de 29.800,00 m2, área gráfica 28.116,00 m2 y frente total de 210,75 m, área total de construcción 8.995,28 m2, área de adicionales constructivos 442,57 m2; destino económico recreación y deporte.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		Dirección Metropolitana de Catastro		Por un Quito Digno	
CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD					
DOC-CCI-03		DOCUMENTO INFORMATIVO # 1382930		2022/06/16 08:32	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACION DEL LOTE			
C.C./R.U.C.:	176003410001	TMG - 2022-06-16			
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO				
DATOS DEL PREDIO		FOTOGRAFIA DE LA FACHADA			
Número de predio:	274203				
Geo clave:	170110561337001111				
Clave catastral anterior:	2142801003000000000				
Denominación de la unidad:					
Año de construcción:	1987				
En derechos y acciones:	NO				
Diseño económico:	RECREACION Y DEPORTE				
AREAS DE CONSTRUCCION					
Area de construcción cubierta:	1,030.20 m2				
Area de construcción abierta:	7,565.08 m2				
Area bruta total de construcción:	8,595.28 m2				
Area de adicionales constructivos:	442.57 m2				
AVALUO CATASTRAL					
Avalúo del terreno:	\$ 973,828.71				
Avalúo de construcciones:	\$ 380,858.88				
Avalúo de construcciones:	\$ 440,070.88				
Avalúo de adicionales:	\$ 20,690.15				
Avalúo de instalaciones:	\$ 0.00				
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 1,815,448.39				
DATOS DEL LOTE					
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano				
Clasificación del suelo SIREC-Q:	URBANO				
Area según escritura:	29,800.00 m2				
Area gráfica:	28,116.00 m2				
Frente total:	210.75 m				
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 2,980.00 m2 [SU]				
Area excedente (+):	0.00 m2				
Area diferencia (-):	-1,684.00 m2				
Número de lote:	-				
Dirección:	EJE LONG. ESTADIO - SIN				
Zona Metropolitana:	CHILLOS				
Parroquia:	CONOCOTO				
Barrio/Sector:	LA ARMENIA 1				
PROPIETARIO(S)					
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal	
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	176003410001	100	SI	

4. ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

Realizada la inspección en sitio, se constató que los predios 132958 y 274203 forman un solo cuerpo, están siendo ocupados actualmente por el Club Universidad Católica, sin que tenga ningún documento que justifique la ocupación de estos inmuebles, funcionan como un solo espacio deportivo, existen construcciones y canchas en buen estado y en funcionamiento, dispone de todos los servicios como son agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, las vías de accesibilidad se encuentran adoquinadas, con bordillos, y tendido eléctrico.

En los dos inmuebles antes mencionados se halla la línea de alta tensión.

El lindero Norte del predio 274203, está colindando con una quebrada.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022



4.1. DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS

El inmueble cuenta con los siguientes espacios

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022



1	VESTIDORES
2	CANCHA DE FUTBOL 1
3	SEDE PRINCIPAL
4	AULAS
5	CANCHA DE FUTBOL 2

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

ESPACIO	ESTADO	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	UNIDAD	PISOS
VESTIDORES	BUENO	HORMIGON ARMADO/ LOSA INCLINADA, ZINC Y BLOQUE	2 BLOQUES	1



ESPACIO	ESTADO	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	UNIDAD	PISOS
CANCHA DE FUTBOL 1	BUENO	CESPED NATURAL, CERRAMIENTO DE MALLA	1	



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

ESPACIO	ESTADO	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	UNIDAD	PISOS
SEDE PRINCIPAL GIMANSIO, BAR, BATERIA SANITARIA	BUENO	HORMIGÓN ARMADO, LOSA INCLINADA, BLOQUE, ZINC	4 BLOQUES	1
  				
ESPACIO	ESTADO	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	UNIDAD	PISOS
AULAS	BUENO	ESTRUCTURA METALICA, BLOQUE, ETERNIT.	2 BLOQUES	1 y 2 pisos
				

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

ESPACIO	ESTADO	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	UNIDAD	PISOS
CANCHA DE FUTBOL 12	BUENO	CESPED NATURAL	1	



4.2. VIAS DE ACCESO Y SUS ESPECIFICACIONES:

Los predios 132958 y 274203 forman un solo cuerpo, y se accede por la calle Estadio, ubicada al Este de los inmuebles, se encuentra habilitada, adoquinada y con bordillos, el predio 132958 colinda hacia el Sur con la calle Manuel Abad vía que se halla habilitada, adoquinada y con bordillos, estas dos vías cuentan con todos los servicios de infraestructura; estas dos vías es parte de un sistema vial que conecta a la Autopista General Rumiñahui y Sebastián de Benalcázar.

4.2.1. CALLE ESTADIO: Colinda al Este de los predios 132958 y 274203, esta vía de acuerdo al Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial vigente, consta de 12.00m de ancho, lineamiento vial que no afecta los mencionados inmuebles, ya que en sitio esta vía se halla habilitada considerando dicho ancho vial.

4.2.2. CALLE MANUEL ABAD: Colinda al Sur del predio 132958 esta vía de acuerdo al Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial vigente, consta de 12.00m de ancho, lineamiento vial que aún no cuenta con el estudio correspondiente.

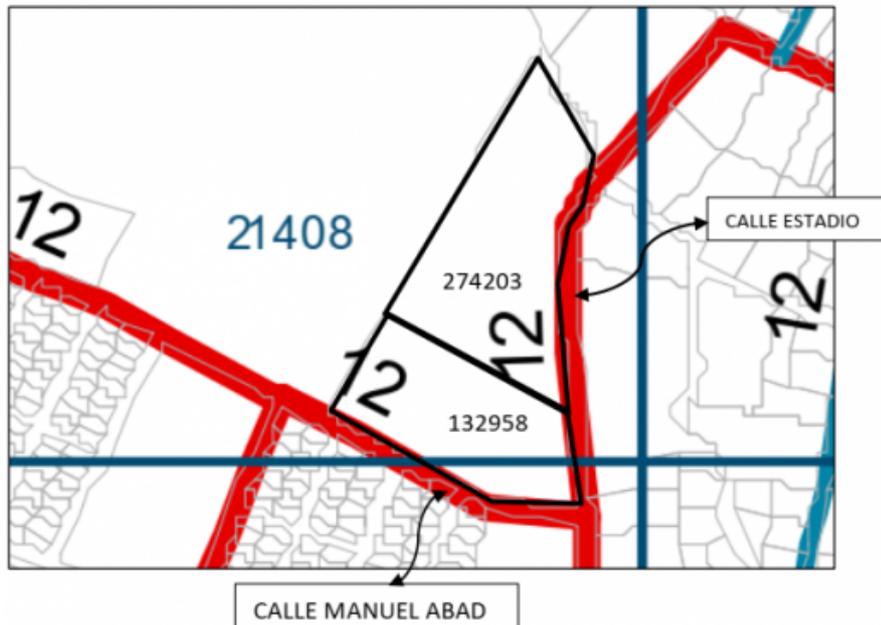
En el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento Vial, vigente, los proyectos viales solo constan como lineamientos los cuales estarán sujetos a un estudio a detalle de la definición de las vías, que debe ser autorizado por el I. Concejo Metropolitano de Quito, en dicho estudio se determinarán las respectivas afectaciones y especificaciones viales.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

Es importante indicar que el diseño vial, se sujetará al cuadro de especificaciones mínimas de vías y las reglas técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Vigente.

MAPA PUOS V2



5. AFECTACIONES:

- No hay afectación por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco se considera como zona de riesgo.
- Existe una posible afectación al predio 132958, por la ampliación de la calle Manuel Abad, al momento no es posible definir, por ser un lineamiento vial del Mapa PUOS V2, en razón de que aún no existe el estudio de la vía.
- Según Informes de Regulación Metropolitana de Consulta de los predios 132958 y 274203 de 16 de junio 2021, indica las siguientes observaciones en afectaciones y protecciones:

PREDIO 132958

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
C.H. GUANGOPOLO - S/E CNT (46 kv) [Retiro: 7.50m del eje]	ESPECIAL		7.50	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.

PREDIO 274203

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
PROTECCIÓN DE ACCIDENTE GEOGRÁFICO	RETIRO			El retiro de protección de accidente geográfico visualizado en este documento es únicamente referencial. El retiro de protección de accidente geográfico definitivo se establecerá de acuerdo con los artículos 116 117 y 118 de la ordenanza No. 172

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
QUEBRADA ABIERTA	QUEBRADA ABIERTA			No se permite edificar en el área de QUEBRADA ABIERTA.
C.H. GUANGOPOLO - S/E CNT (46 kv) [Retiro:7.50m del eje]	ESPECIAL		7.50	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto eléctrico respectivo aprobado por la EEQ.

- En los inmuebles existe la presencia de la línea de alta tensión CENTRAL HIDROELÉCTRICA GUANGOPOLO S/E CNT (46 KV), considerando que el área de protección se toma desde el eje 7.50m a cada lado (información que consta el IRM de consulta de los predios).

En la Ordenanza Metropolitana 001, Art. IV.1.76.- Áreas de Protección Especial dice textualmente "Corresponde a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, OCP, conos de aproximación de aeropuertos, y alrededor del Beaterio, que se encuentran especificados en el cuadro y mapa correspondientes del PUOS, incluyendo los mapas de los planes parciales.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Sistema de reversión poliducto Quito – Ambato	Desde el eje 4.00 m
Línea de alta tensión (138 kv)	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de transmisión Santa Rosa – Pomasqui II.	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión binacional	Desde el eje 15 m
Acueducto Papallacta, Mica, Tesalia, Noroccidente, Mindo Bajo, Atacazo-Pichincha, Pita Tambo.	Desde el eje 10 m

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con los antecedentes expuestos, en relación al informe técnico para la recuperación de los predios 132958 y 274203, se indica lo siguiente:

- Los inmuebles y sus instalaciones funcionan como áreas deportivas, su estado de conservación es bueno.
- Los predios en mención se hallan ocupados por el Club Deportivo de la Universidad Católica, sin que tengan ningún documento legal que justifique su ocupación.
- Los predios 132958 y 274203 no presenta afectaciones por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco se considera como zona de riesgo.
- El predio 274203 no presenta afectaciones viales.
- El predio 132958, no es posible definir afectaciones viales, en razón de que la calle Manuel Abad es un lineamiento vial del Mapa PUOS V2, del cual aún no se encuentra realizado el estudio.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022

Se remite el presente informe técnico a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal, para que proceda según corresponda.

7. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

Fecha	Responsables	Versión	Referencia de revisión y cambios
17-06-2022	Arq. Liliana Malquin		Elaboración
27-06-2022	Arq. Alexandra Villacrés		Revisión
27/06/2022	Ing. Cesar Galarza		Aprobación

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Cesar Ricardo Galarza Mero
FUNCIONARIO DIRECTIVO 7
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-AZVCH-2022-550-M

Anexos:

- UNIVERSIDAD CATOLICA PREDIO ARMENIA.pdf
- 7361-e-_santiago_cattani_0001.pdf
- Adobe Scan 07 ene. 2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-3590-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M.pdf
- GADDMQ-PM-2022-0469-O (3).pdf
- UNIVERSIDAD CATOLICA, GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O.pdf
- CedulaCatastral_132958 16-06-2022.pdf
- CedulaCatastral_274203 16-06-2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-550-M (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 132958 16-06-2022.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 274203 16-06-2022.pdf

Copia:

Señora
Mercy Nardelia Lara Rivera
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS

Señorita Arquitecta
Alexandra Isabel Villacrés Sarango
Funcionaria Directiva 9
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Señora Arquitecta
Lucía Liliana Malquín Rueda
Servidora Municipal 11
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Quito, D.M., 04 de julio de 2022



Firmado electrónicamente por:
**CESAR RICARDO
GALARZA MERO**



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

Asunto: RECUPERACION DE PREDIOS 132958 y 274203, OCUPADOS POR EL CLUB UNIVERSIDAD CATOLICA EN LA ARMENIA.

Señora
Mercy Nardelia Lara Rivera
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
En su Despacho

De mi consideración:

INFORME LEGAL

En atención al Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT, de 04 de julio de 2022, suscrito por el Ing. Cesar Galarza, Director de Gestión del Territorio de la AZVCH, mediante el cual hace referencia a la recuperación de predios 132958 y 274203, ubicados en el sector de la Armenia, Parroquia de Conocoto, de este Cantón, ocupados por el club Universidad Católica, por lo que me permito emitir el siguiente Informe Legal.

ANTECEDENTES

1.- Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, de 21 de febrero de 2022, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, DIRECTOR METROPOLITANO DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES, mediante el cual en su parte pertinente dice:

“Con un cordial y atento saludo me dirijo a usted, con la finalidad de hacer referencia al Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O de fecha 03 de febrero de 2022, a través del cual, la Administración Zonal “Valle de los Chillos”, solicitó a esta Dirección Metropolitana, que se inicie el trámite de recuperación de los predios Nro. 274203 y 132958, así como se informe de cualquier acto administrativo o judicial a fin de proceder conforme lo dispuesto por el Consejo Metropolitan.

Al respecto, me permito informar lo siguiente:

1.- Antecedentes:

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario doctor Manuel Veintimilla Ortega, el 18 de noviembre de 1977, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, el 14 de marzo de 1978, el ilustre Municipio del

Distrito Metropolitano de Quito, donó a favor del Club Deportivo América, un lote de terreno situado en el punto denominado “La Armenia”, de la parroquia Conocoto, con una superficie de 17.260m², estableciendo que el lote de terreno en referencia se lo destinará a la construcción de un complejo deportivo.

Sobre este particular, mediante escritura de ampliación de donación de fecha 05 de febrero de 1980, celebrada ante el notario doctor Jaime Patricio Nolivós, de la Notaría Décima Segunda del Cantón Quito, compareció el señor doctor Álvaro Pérez Intriago y el doctor Ricardo Montalvo Jácome en representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y por otra parte, el economista José Páez Villagómez en representación del Club Deportivo América, con la finalidad de celebrar el contrato de ampliación de donación, en virtud de que la superficie del terreno entregado en donación no era suficiente para el proyecto antes mencionado, razón por la cual, se procedió a realizar la ampliación de la donación a favor del Club Deportivo “América, transfiriendo gratuitamente, mediante donación el dominio y posesión del lote de terreno de su propiedad, con una superficie de 12.642,00 m².

En virtud de lo mencionado, la suma de las 2 superficies antes mencionadas, nos da un total de 29.902,00m²

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

de superficie total que compone el lote No. 274203, predio en el que desde el año 1978 hasta el año 2016, el Club Deportivo “América” se encontraba haciendo uso, con la finalidad de que este proceda con la construcción de un complejo deportivo.

El 14 de enero del 2016, se pone en conocimiento de los señores Club Deportivo América; y, Club Deportivo Universidad Católica, lo siguiente:

“El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria realizada el jueves 14 de enero del 2016, luego de analizar el Informe No. Ic-2015-238, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de conformidad con los artículos 57 literal d), 87 literal d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 1561 del Código Civil, Resolvió, autorizar la reversión de la donación del predio No. 274203, clave catastral 21408-01-003, ubicado en el sector de La Armenia, parroquia Conocoto, otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor del Club Deportivo América, de conformidad a la escritura pública de la Notaría Octava del Cantón Quito, del 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 1978; y, mediante la escritura de la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por intermedio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, en conjunto con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración General, realizará el seguimiento y control con el propósito de que se realicen los trámites pertinentes para revertir la donación en referencia.

Se autoriza a la Procuraduría Metropolitana para que continúe con el trámite legal correspondiente, a fin de obtener la reversión de la referida donación; y, a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para que, una vez concluido dicho trámite, incorpore el predio de la referencia al patrimonio municipal.”

Al respecto, el 07 de noviembre de 2018, mediante Expediente Pro No. 2016-0149, con GDOC No. 2018-105804, el Subprocurador Metropolitano del Municipio del DMQ, solicito al Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Quito, se sirva protocolizar la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 18 de 14 de enero de 2016, en la que se resolvió autorizar la reversión de la donación del predio No. 274203, clave catastral 21408-01-003, ubicado en el sector de la Armenia, parroquia Conocoto.

Finalmente, el 27 de febrero del 2019, se procede a realizar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dicho esto, y sin que medie una autorización o documento por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el año 2016, el Club América y el Club Deportivo Universidad Católica, llegaron a un acuerdo extraoficial, en el cual, se entregaban los predios previamente mencionados, con la finalidad de que el Club Deportivo Universidad Católica, proceda con el uso de las instalaciones que habían sido donadas al Club América.

En este sentido, el 29 de enero del 2021, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento del señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, que: “En inspección realizada por esta Dirección Metropolitana el día 22 de diciembre de 2020, se verificó que el bien en mención está siendo ocupado hasta la actualidad por el Club Universidad Católica, en esta diligencia fuimos atendidos por la señorita María José Armas quien se identificó como Gerente Financiera y el señor Roberto Perraza quien se identificó como Gerente Deportivo de la institución mencionada, a quienes se les solicitó documentación que justifique la ocupación del inmueble, recibiendo como respuesta que no existe autorización documentada para la ocupación, señalando además que el Club se encuentra haciendo acercamientos directos con el Señor Alcalde mediante su cuerpo legal.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

De la inspección realizada, sírvase encontrar el informe técnico No. DMGBI-AT-007 de 28 de enero de 2021, donde se señala que no existe documentación que respalde la ocupación del bien, por lo que es necesaria la notificación y desocupación inmediata del inmueble; además, se informa sobre los valores generados por la ocupación de hecho que viene dándose desde el año 2016.

Con los antecedentes expuestos, solicito que se proceda de manera inmediata a la desocupación del inmueble y al pago de los valores generados por la ocupación de hecho del inmueble desde el año 2016.”

El 12 de mayo del 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1324-O, solicitó al señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, que:

“(…) es importante recordar que previo a solicitar un inmueble de propiedad municipal en comodato, es necesario sanear y regular todos los valores pendientes generados desde el año 2016, debido a la ocupación de hecho efectuada por parte del Club Deportivo Católica, en los predios No. 274203 y No. 132958, mismo que ha sido notificado en varias ocasiones”.

Al respecto, el 08 de junio de 2021, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1687-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez más puso en conocimiento del señor magister Santiago Andrés Cattani Ubidia, en su calidad de Presidente y por tanto Representante legal del Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Universidad Católica, lo siguiente:

“(…) hasta la presente fecha no hemos recibido ningún tipo de respuesta por parte del Club Universidad Católica, en cuanto a los valores generados desde el año 2016, por su ocupación de hecho en los predios No. 274203 y No. 132958, así como tampoco han proporcionado ninguna solución para regular su ocupación de hecho en los predios mencionados, particular que se ha notificado en varias ocasiones mediante oficios No. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O de fecha 29 de enero del 2021 y No. GADDMQ-DMGBI-2021-1324-O de fecha 12 de mayo del 2021.

En este sentido; y, siendo responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los procesos administrativos de inventario, registro, administración, y disposición de los bienes inmuebles a cargo

del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, me permito disponer a Usted, la desocupación inmediata de los predios No. 274203 y No. 132958 en un plazo máximo de TREINTA (30) días, contados a partir de la fecha de notificación del presente documento; y la cancelación inmediata de los valores generados por la ocupación de hecho desde el año 2016”.

El 30 de julio del 2021, el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, mediante oficio s/n, solicitó al señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“De acuerdo a lo expuesto y dando cumplimiento a la normativa, solicito se entregue en COMODATO por el tiempo de 25 años, al Club Deportivo Universidad Católica, los predios municipales con los siguientes datos: Predios: No. 27403 con clave catastral 21408010030000000000 y No. 13958 con clave catastral 14080100400000000000. Parroquia: Conocoto. Barrio: La Armenia. Croquis: Implantación de Lotes de acuerdo a cédulas catastrales adjuntas”

Al respecto, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-2443-O de fecha 13 de agosto de 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento del señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, las observaciones y análisis realizado a la solicitud de entrega en comodato de los predios en Nro. 27403; y, Nro. 132958, manifestando lo siguiente:

“(…) la solicitud debe ser presentada a la máxima autoridad, es decir, al Alcalde Metropolitano o su delegado; una vez receptada la solicitud de comodato por parte de la Alcaldía Metropolitana, remite para

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

conocimiento y trámite respectivo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; por lo tanto, el Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Universidad Católica del Ecuador, a través de su representante legal debe presentar la solicitud de comodato con todos los requisitos, en la Alcaldía Metropolitana de Quito y no en la presente Dirección”.

Dicho esto, el 03 de septiembre de 2021, a través del oficio s/n, el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, pone en conocimiento del señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sus respectivas descargas a las observaciones realizadas por esta Dirección Metropolitana, manifestando lo siguiente:

“Con fecha 30 de julio de 2021, se presentó la respectiva solicitud de comodato con los documentos anexos, al señor Alcalde en funciones a dicha fecha, de acuerdo a lo que establece la normativa vigente. El documento ingresado en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles fue una copia del mismo, con el objetivo de agilizar los procesos en razón de propender siempre hacia la eficiencia institucional y de los trámites que en su dirección acertadamente se dirigen. Por este motivo, adjunto una copia simple de la fe de recepción del documento ingresado en la Alcaldía Metropolitana”.

Adicionalmente, presento un anexo de una certificación presupuestaria con proyección por los 25 años que se solicitan los predios municipales 274203 y 132958 en comodato.

El 19 de noviembre del 2021, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó al Procurador Metropolitano del MDMQ, lo siguiente:

“(…) su importante cooperación para que se inicien las respectivas acciones judiciales, con la finalidad de proceder con la recuperación de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han sido usados y ocupados por el Club Deportivo La Católica, desde el año 2016, sin contar con la respectiva autorización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Es importante mencionar, que el uso sin autorización de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, ha generado valores por ocupación de hecho, los cuales deberán ser contabilizados en una liquidación económica y cobrados al Club Deportivo La Católica”.

El 17 de diciembre del 2021, el Presidente del Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento. “Universidad Católica de Ecuador”, solicitó al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, una audiencia para explicar los criterios en los cuales se fundamente su solicitud de comodato.

El 25 de enero del 2022, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Dirección Financiera Metropolitana, lo siguiente:

“(…) un Informe Financiero, en el que se refleje los valores generados por concepto de impuesto predial desde el año 1977, fecha en la cual, el lustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, entregó mediante donación el predio No. 274203, en el sector de la Armenia, parroquia de Conocoto, al Club Deportivo América, de acuerdo a escritura pública celebrada en la Notaría Octava del Cantón Quito, el 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 1978. En este mismo sentido, se solicita la misma información del terreno correspondiente al predio No. 132958, que fue entregado mediante escritura protocolizada en la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.”

El 01 de febrero de 2022, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0469-O de fecha 01 de febrero de 2022, la Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, hizo referencia a la solicitud de recuperación de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, indicando que para los casos en los que no se pueda recuperar un bien propiedad municipal, se deberán realizar las siguientes acciones:

“(…) se levantará un informe en el que constarán las circunstancias por las que no se entregó el bien; y la recomendación y requerimiento de inicio de acciones legales pertinentes para la recuperación del predio.

En base al informe de imposibilidad de recuperación del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles deberá solicitar y coordinar directamente con la Subprocuraduría de Patrocinio

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

de la Procuraduría Metropolitana, el inicio de las acciones legales correspondientes, debiendo adjuntar a su petición todos los documentos de respaldo y proporcionar necesariamente nombres completos de las personas que están en posesión de los predios, lugar exacto donde se encuentra el bien, escrituras y certificado de gravámenes del predio”.

2.- Informe de Reunión de fecha 27 de junio de 2017.-

El 27 de junio del 2017, se mantuvo una mesa de trabajo en el auditorio de la Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal que, de alguna u otra manera se encuentran ocupados por terceros sin la debida autorización de la Institución, aclarando que no es el caso que se aplica para invasiones en donde existe normativa expresa.

Al respecto, se estableció el siguiente procedimiento para la recuperación de bienes inmuebles de propiedad municipal:

Procedimiento de Recuperación de bienes de propiedad municipal

Las actividades para el proceso de recuperación de Inmuebles municipales que estén ocupados por terceros, se dividen en 4 fases:

FASE 1-Administrativa

Las Administraciones Zonales, al ser rectores de jurisdicción están a cargo de la custodia de los inmuebles municipales que se encuentren en su territorio, las mismas que iniciarán el proceso elaborando informe técnico, Jurídico y de ser necesario Informe social, posterior a las actividades de campo y acercamiento a quienes se encuentren ocupando sin la debida autorización los inmuebles de propiedad del municipio y no quieran desocupar el mencionado inmueble.

Estos informes serán remitidos a la Agencia Metropolitana de Control con conocimiento a la DMGBI, solicitando se realicen las actividades necesarias que son de competencia de la AMC.

FASE 2-Sancionatoria

La AMC iniciará y cumplirá conforme a la normativa jurídica que la rige y sus responsabilidades en el proceso sancionatorio su agotando toda instancia que es de competencia. Si hasta culminar estas actividades las personas no autorizadas continúan ocupando el inmueble municipal, remitirá el expediente a la Procuraduría Metropolitana con conocimiento a la DMGBI para iniciar un proceso legal En el caso de emisión de multas o sanciones que no se hayan cancelado procederá como corresponde.

Fase 3 – Legal

La Procuraduría Metropolitana iniciará el proceso de ser legal que corresponda para lograr obtener, incluso; y de ser necesario, la autorización de un juez para recuperar el inmueble municipal a través de una sentencia judicial.

Fase 4 – Ejecución

Una vez culminado el proceso legal, la Procuraduría remitirá la instrucción a la Agencia Metropolitana de Control quienes serán los que lideren el proceso de recuperación, realizando las actividades y coordinación necesaria para el efecto. Se pondrá en conocimiento a la DMGBI y Administración Zonal en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.

3.- Conclusión:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

En virtud de lo mencionado, se desprenden las gestiones que actualmente se encuentra realizando la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la finalidad de regularizar el uso de los predios Nro. 274203 y 132958, mismos que se encuentran en uso del Club Deportivo “La Católica”, así como la recuperación de los mismos de ser necesario.

Adicionalmente, se ha puesto en su conocimiento que el uso de los predios mencionados desde el año 2016 por el club en referencia, han generado valores por su ocupación de hecho.

De igual manera, estos predios han generados valores por concepto de impuesto predial que se están analizando con la Dirección Metropolitana Financiera.

Es importante señalar, que previo a entregar estos predios bajo la figura de comodato a las personas interesadas, los mismos deberán estar saneados y deberán estar al día en sus obligaciones tributarias, así como cualquier otra deuda que se mantenga con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, se puso en su conocimiento el procedimiento establecido en la mesa de trabajo que se llevó a cabo en la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal.”

2.- Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT, de 04 de julio de 2022, suscrito por el Ing. Cesar Galarza, Director de Gestión del Territorio de la AZVCH, que en su parte pertinente dice:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con los antecedentes expuestos, en relación al informe técnico para la recuperación de los predios 132958 y 274203, se indica lo siguiente:

- *Los inmuebles y sus instalaciones funcionan como áreas deportivas, su estado de conservación es bueno.*
- *Los predios en mención se hallan ocupados por el Club Deportivo de la Universidad Católica, sin que tengan ningún documento legal que justifique su ocupación.*
- *Los predios 132958 y 274203 no presenta afectaciones por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco se considera como zona de riesgo.*
- *El predio 274203 no presenta afectaciones viales.*
- *El predio 132958, no es posible definir afectaciones viales, en razón de que la calle Manuel Abad es un lineamiento vial del Mapa PUOS V2, del cual aún no se encuentra realizado el estudio.(...)”*

Por todas las razones indicadas y tomando en cuenta que las circunstancias han variado notablemente desde el 24 de julio del 2015, ESTA DIRECCION JURIDICA NO RATIFICA EL CONTENIDO DEL CRITERIO JURIDICO, emitido mediante memorando 307-DAJ-AZCH-15, de fecha 24 de julio de 2015.

De conformidad a lo dispuesto por Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles, podrán proseguir con el trámite de recuperación de los bienes Inmuebles predios Nos: 2742203, y predio No. 132958, para lo cual será pertinente se les notifique a quienes se encuentran actualmente en posesión de los mismos, a fin de concederles un término para su desocupación y entrega del mismo.

Esto en observancia a lo que nos indica taxativamente el Inciso segundo del considerando 4.- DICTAMEN DE LA COMISION; del Informe IC-2015-238, de 14 de enero del 2016, autoriza a la Procuraduría Metropolitana para que continúe con el trámite legal correspondiente, a fin de obtener la reversión de la donación; y a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para que, una vez concluido dicho trámite, incorpore el predio de la referencia al patrimonio municipal. (El énfasis me corresponde)

Luego a la recuperación del bien inmueble aludido, las Autoridades dispondrán el destino que tenga el mismo.”

BASE LEGAL

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

- Procedimiento de Recuperación de Bienes de Propiedad Municipal

Las actividades para el proceso de recuperación de Inmuebles municipales que estén ocupados por terceros, se dividen en 4 fases:

Estos informes serán remitidos a la Agencia Metropolitana de Control con conocimiento a la DMGBI, solicitando se realicen las actividades necesarias que son de competencia de la AMC.

FASE 2-Sancionatoria

La AMC iniciará y cumplirá conforme a la normativa jurídica que la rige y sus responsabilidades en el proceso sancionatorio su agotando toda instancia que es de competencia. Si hasta culminar estas actividades las personas no autorizadas continúan ocupando el inmueble municipal, remitirá el expediente a la Procuraduría Metropolitana con conocimiento a la DMGBI para iniciar un proceso legal. En el caso de emisión de multas o sanciones que no se hayan cancelado procederá como corresponde.

CONCLUSIÓN Y CRITERIO LEGAL

Por todo lo indicado, en virtud que hasta el momento no se ha podido RECUPERAR LOS PREDIOS EN LOS QUE SE ENCUENTRA EL CLUB DEPORTIVO UNIVERSIDAD CATOLICA, EN USO ILEGAL, y la base legal indicada, del procedimiento para la recuperación de los bienes Inmuebles de Propiedad del Municipio LA DIRECCION JURIDICA DE LA ADMINISTRACION ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS, EMITE CRITERIO LEGAL FAVORABLE, PARA QUE LA AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL (AMC), INICIE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO (FACE 2), en lo que corresponde a su competencia, A FIN DE PODER RECUPERAR LOS PREDIOS Nros.: 132958 y 274203, ubicados en el sector de la Armenia, Parroquia de Conocoto, de este Cantón.

Con sentimientos de consideración y estima:
Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Alex Wladimir Teran Leon
FUNCIÓNARIO DIRECTIVO 7
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT

Anexos:

- UNIVERSIDAD CATOLICA PREDIO ARMENIA.pdf
- 7361-e-_santiago_cattani_0001.pdf
- Adobe Scan 07 ene. 2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-3590-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M.pdf
- GADDMQ-PM-2022-0469-O (3).pdf
- UNIVERSIDAD CATOLICA, GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O.pdf
- CedulaCatastral_132958 16-06-2022.pdf
- CedulaCatastral_274203 16-06-2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-550-M (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 132958 16-06-2022.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 274203 16-06-2022.pdf



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT

Quito, D.M., 08 de agosto de 2022

Copia:

Señor Doctor
Jorge Humberto Cofre Moran
Servidor Municipal 9
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN JURÍDICA



Firmado electrónicamente por:
**ALEX WLADIMIR
TERAN LEON**



Py

ASOCIACIÓN DE MORADORES DEL SECTOR LA ARMENIA - "AMSA"
Legalizada mediante Resolución Nro. MIES-CZ-9-DDQS-2019-0017-R del 26 de abril del 2019
Dirección. Calle Gonzalo Escudero y AV. Charles Darwin - Área Comunal "J" — Armenia

Oficio: 020
Quito, 20 junio del 2023

Sra.
María Fernanda Racines Corredores
Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito
En su despacho.

ASUNTO: AUDIENCIA para tratar el USO Y ADMINISTRACION de los predios municipales 274203y el 132958 para la comunidad de la Armenia y el DESALOJO del club dep.U. Católica, construcción de un puente sobre el rio san Pedro, OTRAS obras y Seguridad

Estimada Vicealcaldesa Fernanda Racines la Asoc. Armenia AMSA expresamos nuestro respaldo a la noble labor de servicio a la comunidad y le auguramos los mejores éxitos.

La Asociación de Moradores del sector La Armenia, hemos venido pidiendo que estos predios que son de propiedad municipal, sean dados en beneficio de nuestra comunidad, trámites en los cuales hemos pedido una y otra vez, desde las administraciones anteriores año 2017, como es EL USO Y ADMINISTRACIÓN DEL LOS PREDIOS 274203 y el 132958

Con estos antecedentes Aso. Armenia AMSA pedimos que por favor por intermedio de su autoridad nos ayude a que se agilite se acelere en la administración zonal los Chillos los tramites, en especial en el departamento jurídico que se han quedado sin agilizar los tramites de forma oportuna como es el caso del oficio Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-2891-E que ingrese solicitando AUDIENCIA con el Sr. Alcalde y que fue remitido al departamento jurídico de la zonal los Chillos hasta hoy no dan respuesta, para que se de la AUDIENCIA para beneficio de la Armenia que tendrá un impacto directo en 30.000 habitantes de nuestro sector y un impacto indirecto de 300.000 habitantes en el Valle de Los Chillos que seremos los beneficiarios de este parque recreacional y deportivo.

Estimada compañera Fernanda Racines el Club Deportivo Universidad Católica, que viene USUFRUCTUANDO desde el año 2016 de estos predios, sin tener ningún permiso municipal peor aún, un contrato que abale su presencia en los predios. La Dirección de Bienes Inmuebles el 29 enero del 2021 les solicitó la desocupación inmediata con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O, como también se les informo sobre los valores por la OCUPACION DE HECHO con el número de trámite Sitra GADDMQ-AZVCH-2021-0147-O por un valor total de los dos predios de \$ 1'632.343,32

Por estas razones solicitamos que se realice el desalojo del club la Católica y que por favor podamos mantener una mesa de trabajo con la Sra. Administradora zonal de los Chillos el departamento jurídico y los entes implicados para darle celeridad con los informes de favorabilidad para obtener el USO Y ADMINISTRACION de los predios descritos para la comunidad Armenia y el valle en general.

20-06-2023
Hora: 12:54
Ponciano

Por otro lado por favor nos ayude a que se de la Construcción de el puente sobre el rio san Pedro que solucionara definitivamente el CAOS vehicular en la Armenia, entrando por la calle Juan León Mera, Numa Pumpillo y saliendo a la rio Coca y Amazonas, puente nueve.

También ver alternativas inmediatas que den solución como la readecuación de la reforma geométrica de salida al puente 8 carro sable.

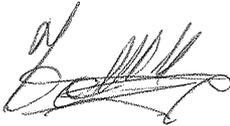
Quitar las vallas metálicas que están en la Av. Charles Darwin que se cerraron sin socializar con la comunidad, que bien se podría salir por ahí directo al puente 9 como se lo hacia tiempo atrás sin ningun inconveniente.

Poder también tratar la ejecución de obras emergentes que ya tienen estudio técnicos en la EPMMOP desde mucho tiempo atrás, y ver alternativas de seguridad para nuestro sector.

Convencidos de su compromiso con la comunidad de antemano le quedamos agradecidos estimada compañera Fernanda Racines.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Sr. Luis Tipan

Presidente de Armenia "AMSA"

Email: pisoflotalticom@hotmail.com

Contacto: 0967894023

Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DAJ-2022-0070-O

Quito, D.M., 13 de septiembre de 2022

Asunto: Atención a los oficios Nros. GADDMQ-AZVCH-2022-0087-IT y GADDMQ-AZVCH-2022-0094-IT

Señora
Mercy Nardelia Lara Rivera
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
En su Despacho

De mi consideración:

En atención a los oficios Nros. GADDMQ-AZVCH-2022-0087-IT y GADDMQ-AZVCH-2022-0094-IT de 15 y 22 de agosto de 2022, mediante los cuales, puso en conocimiento de la Agencia Metropolitana de Control, el Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT de 04 de julio de 2022, e Informe Legal Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ de 08 de agosto de 2022, que en su parte pertinente establecen la favorabilidad para proseguir con la fase 2 de lo dispuesto mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, de 21 de febrero, por la Dirección Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles, con la finalidad de tomar acciones para la recuperación de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Quito, predios Nros. 274203 y 132958, ubicados en el sector de “La Armenia”, parroquia Conocoto, ocupados por el Club Universidad Católica, me permito informar:

La Agencia Metropolitana de Control es un organismo desconcentrado, con autonomía financiera y administrativa, adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, al cual le corresponde el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores conforme lo determinan los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (“Código Municipal”).

En cuanto al registro e inventario de los bienes inmuebles municipales, las Resoluciones de Alcaldía Nro. A0010 de 31 de marzo de 2011, A0057 de 09 de julio de 2009 y A0089 de 08 de diciembre de 2020, establecen que, le corresponde a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, y que, su administración y conservación es una facultad de las administraciones zonales, en cuya jurisdicción se encuentren los bienes.

En ese contexto y conforme se desprende del oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, los bienes inmuebles que se pretenden recuperar, de conformidad con las clases de bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado, prescritas en los artículos 415 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son bienes de propiedad municipal, correspondiendo aplicar respecto de su inventario, administración y conservación, las resoluciones antes citadas.

De igual manera, y observando lo prescrito en los artículos 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador, es preciso señalar que, las administraciones públicas desarrollan sus competencias de forma racional y ordenada de acuerdo al cumplimiento de los objetivos asignados a cada una de las administraciones.

Sin embargo de lo mencionado, corresponde entender que, en virtud del principio de colaboración, las administraciones pueden acordar mecanismos de coordinación, para la gestión de sus propias competencias. No obstante, lo anterior no excluye que, ciertas ocasiones la asistencia requerida puede negarse en razón de no ser procedente, por cuanto la administración a la que se solicita colaboración, no está facultada para realizarla, como sucede en el presente caso, debido a que, las actividades contempladas en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O, en el que se detallan las fases para la recuperación de bienes inmuebles de propiedad municipal, no corresponden a las competencias legalmente asignadas a la Agencia Metropolitana de Control.

Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DAJ-2022-0070-O

Quito, D.M., 13 de septiembre de 2022

Es preciso considerar que, esta entidad podrá iniciar procedimientos administrativos sancionadores conforme el ámbito de sus competencias, es decir, de acuerdo a las infracciones y sanciones administrativas tipificadas en el Código Municipal, más no sobre procedimientos de recuperación de bienes municipales, pues este hecho no constituye una infracción dentro de la normativa metropolitana vigente.

Finalmente es pertinente precisar que, esta entidad mediante oficios Nros. AMC-SM-JA-2017-0001116 de 31 de julio de 2017, AMC-SM-DC-2019-00252 de 08 de marzo de 2019, AMC-SM-DC-2019-000326 de 27 de marzo de 2019, AMC-SM-2019-0623 de 20 de junio de 2019, GADDMQ-AMC-SMC-2021-1753-O y GADDMQ-AMC-DAJ-2021-1611-M de 12 y 24 de noviembre de 2021 respectivamente, ya ha emitido su criterio respecto al procedimiento de recuperación de bienes municipales mencionado; en tal virtud, y al tratarse de un bien inmueble de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se ratifican los mismos, y se recomienda considerar lo determinado en el artículo 10 de la Resolución A0010 de 01 de abril de 2011, respecto de las dependencias competentes para coordinar las acciones judiciales para la recuperación de un bien municipal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Jofre Luis Cadena Placencia

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZVCH-2022-0087-IT

Anexos:

- UNIVERSIDAD CATOLICA PREDIO ARMENIA.pdf
- 7361-e-_santiago_cattani_0001.pdf
- Adobe Scan 07 ene. 2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-3590-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M.pdf
- GADDMQ-PM-2022-0469-O (3).pdf
- UNIVERSIDAD CATOLICA, GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O.pdf
- CedulaCatastral_132958 16-06-2022.pdf
- CedulaCatastral_274203 16-06-2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-550-M (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 132958 16-06-2022.pdf
- INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA 274203 16-06-2022.pdf
- INFORME TECNICO RECUPERACION, GADDMQ-AZVCH-DGT-2022-0531-IT-10.pdf
- INFORME LEGAL RECUPERACION GADDMQ-AZVCH-DJ-2022-0003-IT.pdf
- amc-sm-ja-2017-0001116.pdf
- amc-sm-dc-2019-000252.pdf
- amc-sm-dc-2019-000326.pdf
- amc-sm-2019-000623-1.pdf
- GADDMQ-AMC-SMC-2021-1753-O.pdf
- GADDMQ-AMC-DAJ-2021-1611-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-AMC-DAJ-2022-0070-O

Quito, D.M., 13 de septiembre de 2022

Copia:

Señora

Fanny del Carmen Moreira Mendoza

Asistente Administrativa Dirección de Asesoría Jurídica

AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Patricia Jadira Gutierrez Vizuet	pjgv	AMC-DAJ	2022-09-02	
Revisado por: Anny Elizabeth Andrade Jimenez	aeaj	AMC-DAJ	2022-09-02	
Aprobado por: JOFRE LUIS CADENA PLACENCIA	JLCP	AMC-DAJ	2022-09-13	



Firmado electrónicamente por:

**JOFRE LUIS
CADENA
PLACENCIA**



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Asunto: RECUPERACION DE PREDIOS OCUPADOS POR EL CLUB UNIVERSIDAD CATOLICA EN LA ARMENIA

Señora
Mercy Nardelia Lara Rivera
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo me dirijo a usted, con la finalidad de hacer referencia al Oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O de fecha 03 de febrero de 2022, a través del cual, la Administración Zonal "Valle de los Chillos", solicitó a esta Dirección Metropolitana, que se inicie el trámite de recuperación de los predios Nro. 274203 y 132958, así como se informe de cualquier acto administrativo o judicial a fin de proceder conforme lo dispuesto por el Consejo Metropolitano.

Al respecto, me permito informar lo siguiente:

1.- Antecedentes:

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario doctor Manuel Veintimilla Ortega, el 18 de noviembre de 1977, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, el 14 de marzo de 1978, el ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, donó a favor del Club Deportivo América, un lote de terreno situado en el punto denominado "La Armenia", de la parroquia Conocoto, con una superficie de 17.260m², estableciendo que el lote de terreno en referencia se lo destinará a la construcción de un complejo deportivo.

Sobre este particular, mediante escritura de ampliación de donación de fecha 05 de febrero de 1980, celebrada ante el notario doctor Jaime Patricio Nolivos, de la Notaría Décima Segunda del Cantón Quito, compareció el señor doctor Álvaro Pérez Intriago y el doctor Ricardo Montalvo Jácome en representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y por otra parte, el economista José Páez Villagómez en representación del Club Deportivo América, con la finalidad de celebrar el contrato de ampliación de donación, en virtud de que la superficie del terreno entregado en donación no era suficiente para el proyecto antes mencionado, razón por la cual, se procedió a realizar la ampliación de la donación a favor del Club Deportivo "América, transfiriendo gratuitamente, mediante donación el dominio y posesión del lote de terreno de su propiedad, con una superficie de 12.642,00 m².

En virtud de lo mencionado, la suma de las 2 superficie antes mencionadas, nos da un total de 29.902,00m² de superficie total que compone el lote **No. 274203**, predio en el que desde el año 1978 hasta el año 2016, el Club Deportivo "América" se encontraba haciendo uso, con la finalidad de que este proceda con la construcción de un complejo deportivo.

El **14 de enero del 2016**, se pone en conocimiento de los señores Club Deportivo América; y, Club Deportivo Universidad Católica, lo siguiente:

"El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria realizada el jueves 14 de enero del 2016, luego de analizar el Informe No. Ic-2015-238, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de conformidad con los artículos 57 literal d), 87 literal d) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 1561 del Código Civil, Resolvió, autorizar la reversión de la donación del predio No.

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

274203, clave catastral 21408-01-003, ubicado en el sector de La Armenia, parroquia Conocoto, otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor del Club Deportivo América, de conformidad a la escritura pública de la Notaría Octava del Cantón Quito, del 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 1978; y, mediante la escritura de la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por intermedio de la Administración Zonal Valle de los Chillos, en conjunto con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración General, realizará el seguimiento y control con el propósito de que se realicen los trámites pertinentes para revertir la donación en referencia.

Se autoriza a la Procuraduría Metropolitana para que continúe con el trámite legal correspondiente, a fin de obtener la reversión de la referida donación; y, a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para que, una vez concluido dicho trámite, incorpore el predio de la referencia al patrimonio municipal.”

Al respecto, el **07 de noviembre de 2018**, mediante Expediente Pro No. 2016-0149, con GDOC No. 2018-105804, el Subprocurador Metropolitano del Municipio del DMQ, solicito al Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Quito, se sirva protocolizar la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 18 de 14 de enero de 2016, en la que se resolvió autorizar la reversión de la donación del predio No. 274203, clave catastral 21408-01-003, ubicado en el sector de la Armenia, parroquia Conocoto.

Finalmente, el **27 de febrero del 2019**, se procede a realizar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dicho esto, y sin que medie una autorización o documento por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el año 2016, el Club América y el Club Deportivo Universidad Católica, llegaron a un acuerdo extraoficial, en el cual, se entregaban los predios previamente mencionados, con la finalidad de que el Club Deportivo Universidad Católica, proceda con el uso de las instalaciones que habían sido donadas al Club América.

En este sentido, el **29 de enero del 2021**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento del señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, que:

“En inspección realizada por esta Dirección Metropolitana el día 22 de diciembre de 2020, se verificó que el bien en mención está siendo ocupado hasta la actualidad por el Club Universidad Católica, en esta diligencia fuimos atendidos por la señorita María José Armas quien se identificó como Gerente Financiera y el señor Roberto Perraza quien se identificó como Gerente Deportivo de la institución mencionada, a quienes se les solicitó documentación que justifique la ocupación del inmueble, recibiendo como respuesta que no existe autorización documentada para la ocupación, señalando además que el Club se encuentra haciendo acercamientos directos con el Señor Alcalde mediante su cuerpo legal.

De la inspección realizada, sírvase encontrar el informe técnico No. DMGBI-AT-007 de 28 de enero de 2021, donde se señala que no existe documentación que respalde la ocupación del bien, por lo que es necesaria la notificación y desocupación inmediata del inmueble; además, se informa sobre los valores generados por la ocupación de hecho que viene dándose desde el año 2016.

Con los antecedentes expuestos, solicito que se proceda de manera inmediata a la desocupación del inmueble y al pago de los valores generados por la ocupación de hecho del inmueble desde el año 2016.”

El **12 de mayo del 2021**, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1324-O, solicitó al señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Deportivo Universidad Católica, que:

“(…) es importante recordar que previo a solicitar un inmueble de propiedad municipal en comodato, es necesario sanear y regular todos los valores pendientes generados desde el año 2016, debido a la ocupación de hecho efectuada por parte del Club Deportivo Católica, en los predios No. 274203 y No. 132958, mismo que ha sido notificado en varias ocasiones”.

Al respecto, el **08 de junio de 2021**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1687-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez más puso en conocimiento del señor magister Santiago Andrés Cattani Ubidia, en su calidad de Presidente y por tanto Representante legal del Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Universidad Católica, lo siguiente:

“(…) hasta la presente fecha no hemos recibido ningún tipo de respuesta por parte del Club Universidad Católica, en cuanto a los valores generados desde el año 2016, por su ocupación de hecho en los predios No. 274203 y No. 132958, así como tampoco han proporcionado ninguna solución para regular su ocupación de hecho en los predios mencionados, particular que se ha notificado en varias ocasiones mediante oficios No. GADDMQ-DMGBI-2021-0281-O de fecha 29 de enero del 2021 y No. GADDMQ-DMGBI-2021-1324-O de fecha 12 de mayo del 2021.

En este sentido; y, siendo responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, los procesos administrativos de inventario, registro, administración, y disposición de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, me permito disponer a Usted, la desocupación inmediata de los predios No. 274203 y No. 132958 en un plazo máximo de TREINTA (30) días, contados a partir de la fecha de notificación del presente documento; y la cancelación inmediata de los valores generados por la ocupación de hecho desde el año 2016”.

El **30 de julio del 2021**, el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, mediante oficio s/n, solicitó al señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“De acuerdo a lo expuesto y dando cumplimiento a la normativa, solicito se entregue en COMODATO por el tiempo de 25 años, al Club Deportivo Universidad Católica, los predios municipales con los siguientes datos:

- *Predios: No. 27403 con clave catastral 21408010030000000000 y No. 13958 con clave catastral 21408010040000000000.*
- *Parroquia: Conocoto.*
- *Barrio: La Armenia.*
- *Croquis: Implantación de Lotes de acuerdo a cédulas catastrales adjuntas”*

Al respecto, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-2443-O de fecha **13 de agosto de 2021**, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento del señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, las observaciones y análisis realizado a la solicitud de entrega en comodato de los predios en Nro. 27403; y, Nro. 132958, manifestando lo siguiente:

“(…) la solicitud debe ser presentada a la máxima autoridad, es decir, al Alcalde Metropolitano o su delegado; una vez receptada la solicitud de comodato por parte de la Alcaldía Metropolitana, remite para conocimiento y tramite respectivo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; por lo tanto, el Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento Universidad Católica del Ecuador, a través de su representante legal debe presentar la solicitud de comodato con todos los requisitos, en la Alcaldía Metropolitana de Quito y no en la presente Dirección”.

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Dicho esto, el **03 de septiembre de 2021**, a través del oficio s/n, el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Deportivo Universidad Católica, pone en conocimiento del señor Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sus respectivas descargas a las observaciones realizadas por esta Dirección Metropolitana, manifestando lo siguiente:

“Con fecha 30 de julio de 2021, se presentó la respectiva solicitud de comodato con los documentos anexos, al señor Alcalde en funciones a dicha fecha, de acuerdo a lo que establece la normativa vigente. El documento ingresado en la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles fue una copia del mismo, con el objetivo de agilizar los procesos en razón de propender siempre hacia la eficiencia institucional y de los trámites que en su dirección acertadamente se dirigen. Por este motivo, adjunto una copia simple de la fe de recepción del documento ingresado en la Alcaldía Metropolitana”.

Adicionalmente, presento un anexo de una certificación presupuestaria con proyección por los 25 años que se solicitan los predios municipales 274203 y 132958 en comodato.

El **19 de noviembre del 2021**, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó al Procurador Metropolitano del MDMQ, lo siguiente:

“(…) su importante cooperación para que se inicien las respectivas acciones judiciales, con la finalidad de proceder con la recuperación de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, mismos que han sido usados y ocupados por el Club Deportivo La Católica, desde el año 2016, sin contar con la respectiva autorización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Es importante mencionar, que el uso sin autorización de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, ha generado valores por ocupación de hecho, los cuales deberán ser contabilizados en una liquidación económica y cobrados al Club Deportivo La Católica”.

El **17 de diciembre del 2021**, el Presidente del Club Deportivo Especializado de Alto Rendimiento “Universidad Católica de Ecuador”, solicitó al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, una audiencia para explicar los criterios en los cuales se fundamente su solicitud de comodato.

El **25 de enero del 2022**, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Dirección Financiera Metropolitana, lo siguiente:

“(…) un Informe Financiero, en el que se refleje los valores generados por concepto de impuesto predial desde el año 1977, fecha en la cual, el lustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, entregó mediante donación el predio No. 274203, en el sector de la Armenia, parroquia de Conocoto, al Club Deportivo América, de acuerdo a escritura pública celebrada en la Notaría Octava del Cantón Quito, el 18 de noviembre de 1977, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 1978. En este mismo sentido, se solicita la misma información del terreno correspondiente al predio No. 132958, que fue entregado mediante escritura protocolizada en la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito de 05 de febrero de 1980, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de junio de 1980.”

El **01 de febrero de 2022**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0469-O de fecha 01 de febrero de 2022, la Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, hizo referencia a la solicitud de recuperación de los predios Nro. 274203 y Nro. 132958, indicando que para los casos en los que no se pueda recuperar un bien de propiedad municipal, se deberán realizar las siguientes acciones:

“(…) se levantará un informe en el que constarán las circunstancias por las que no se entregó el bien; y la recomendación y requerimiento de inicio de acciones legales pertinentes para la recuperación del predio.

En base al informe de imposibilidad de recuperación del bien inmueble, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles deberá solicitar y coordinar directamente con la Subprocuraduría de Patrocinio de la

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Procuraduría Metropolitana, el inicio de las acciones legales correspondientes, debiendo adjuntar a su petición todos los documentos de respaldo y proporcionar necesariamente nombres completos de las personas que están en posesión de los predios, lugar exacto donde se encuentra el bien, escrituras y certificado de gravámenes del predio”.

2.- Informe de Reunión de fecha 27 de junio de 2017.-

El 27 de junio del 2017, se mantuvo una mesa de trabajo en el auditorio de la Secretaria de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal que, de alguna u otra manera se encuentran ocupados por terceros sin la debida autorización de la Institución, aclarando que no es el caso que se aplica para invasiones en donde existe normativa expresa.

Al respecto, se estableció el siguiente procedimiento para la recuperación de bienes inmuebles de propiedad municipal:

Procedimiento de Recuperación de bienes de propiedad municipal

Las actividades para el proceso de recuperación de Inmuebles municipales que estén ocupados por terceros, se dividen en 4 fases:

FASE 1-Administrativa

Las Administraciones Zonales, al ser rectores de jurisdicción están a cargo de la custodia de los inmuebles municipales que se encuentren en su territorio, las mismas que iniciarán el proceso elaborando informe técnico, Jurídico y de ser necesario Informe social, posterior a las actividades de campo y acercamiento a quienes se encuentren ocupando sin la debida autorización los inmuebles de propiedad del municipio y no quieran desocupar el mencionado inmueble.

Estos informes serán remitidos a la Agencia Metropolitana de Control con conocimiento a la DMGBI, solicitando se realicen las actividades necesarias que son de competencia de la AMC.

FASE 2-Sancionatoria

La AMC iniciará y cumplirá conforme a la normativa jurídica que la rige y sus responsabilidades en el proceso sancionatorio su agotando toda instancia que es de competencia. Si hasta culminar estas actividades las personas no autorizadas continúan ocupando el inmueble municipal, remitirá el expediente a la Procuraduría Metropolitana con conocimiento a la DMGBI para iniciar un proceso legal

En el caso de emisión de multas o sanciones que no se hayan cancelado procederá como corresponde.

Fase 3 – Legal

La Procuraduría Metropolitana iniciará el proceso de ser legal que corresponda para lograr obtener, incluso; y de ser necesario, la autorización de un juez para recuperar el inmueble municipal a través de una sentencia judicial.

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

Fase 4 – Ejecución

Una vez culminado el proceso legal, la Procuraduría remitirá la instrucción a la Agencia Metropolitana de Control quienes serán los que lideren el proceso de recuperación, realizando las actividades y coordinación necesaria para el efecto. Se pondrá en conocimiento a la DMGBI y Administración Zonal en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.

3.- Conclusión:

En virtud de lo mencionado, se desprenden las gestiones que actualmente se encuentra realizando la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con la finalidad de regularizar el uso de los predios Nro. 274203 y 132958, mismos que se encuentran en uso del Club Deportivo “La Católica”, así como la recuperación de los mismos de ser necesario.

Adicionalmente, se ha puesto en su conocimiento que el uso de los predios mencionados desde el año 2016 por el club en referencia, han generado valores por su ocupación de hecho.

De igual manera, estos predios han generados valores por concepto de impuesto predial que se están analizando con la Dirección Metropolitana Financiera.

Es importante señalar, que previo a entregar estos predios bajo la figura de comodato a las personas interesadas, los mismos deberán estar saneados y deberán estar al día en sus obligaciones tributarias, así como cualquier otra deuda que se mantenga con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Finalmente, se puso en su conocimiento el procedimiento establecido en la mesa de trabajo que se llevó a cabo en la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, con el objetivo de tratar las acciones a realizar por parte de todos los actores que intervienen en los procesos para recuperación de la propiedad municipal.

Particular que pongo para sus fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
DIRECTOR METROPOLITANO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Referencias:

- GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O

Anexos:

- UNIVERSIDAD CATOLICA PREDIO ARMENIA.pdf
- 7361-e-_santiago_cattani_0001.pdf
- Adobe Scan 07 ene. 2022.pdf
- GADDMQ-AZVCH-2022-0329-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2021-3590-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0602-O

Quito, D.M., 21 de febrero de 2022

- GADDMQ-DMGBI-2022-0065-M.pdf
- GADDMQ-PM-2022-0469-O (3).pdf

Copia:

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
Servidor Municipal 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Señor Abogado
Andres Humberto Villalba Burbano
Servidor Municipal 13
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andres Humberto Villalba Burbano	av	DMGBI-AL	2022-02-21	
Revisado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-02-21	
Revisado por: Paola Matilde Pino Garrido	pp	DMGBI-AL	2022-02-21	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-02-21	



Firmado electrónicamente por:
**CARLOS ANDRES
YEPEZ DIAZ**

