



Oficio Nro. EPMHV-GG-2022-0173-O

Quito, D.M., 23 de marzo de 2022

Asunto: SOBRE SOLICITUD CONVENIO DE USO Y ADMINISTRACIÓN Predios 1291344 y 1331313

Señora Magíster
Ana Maria Sanchez Castillo
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración.-

Me refiero al oficio No. GADDMQ-AZCA-2022-0639-O de 22 de febrero de 2022, relacionado con la solicitud efectuada por el señor Francisco Conforme, en su calidad de Presidente de la Liga Deportiva Barrial Ciudad Bicentenario, quien le requiere la suscripción de un convenio de administración y uso de las instalaciones y escenarios deportivos ubicados en el predio Nro. 1291344 y, en ese contexto, en virtud de que la cancha objeto del convenio, conforme lo menciona en su solicitud, se encuentra emplazada además en el predio No. 1331313 que consta a nombre de esta Empresa, requiere:

“...es necesario solicitar se realice un convenio tripartito entre la Liga Deportiva Barrial Ciudad Bicentenario, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, al estar la infraestructura solicitada emplazada en parte de su propiedad. Se deberá remitir los respectivos informes técnico, social y legal en cumplimiento a la Normativa vigente.”

En ese contexto debo manifestar:

En virtud de responder a su requerimiento se solicitó a la Gerencia Técnica de esta Empresa informe respecto del predio No. 1331313, indicándose por parte de la referida Unidad, mediante memorando No EPMHV- GT-2022-0077.M de 17 de marzo de 2022:

“La Gerencia Técnica, sobre la base de la información proporcionada por la Dirección de Proyectos y Estudios y en el ámbito de sus competencias informa:

El Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial – PUAE “Ciudad Bicentenario” está actualmente aprobado mediante Ordenanza Especial por el Concejo Metropolitano de Quito y están vigentes las Ordenanzas Especiales No. 374 sancionada el 22 de marzo del



Oficio Nro. EPMHV-GG-2022-0173-O

Quito, D.M., 23 de marzo de 2022

2013, y su reformatoria Ordenanza Metropolitana N° 0231, sancionada el 30 de agosto de 2018, en la que se indica lo siguiente:

‘...Art. 3.- Órgano responsable. - Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).

La planificación del equipamiento estará a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), en coordinación con las entidades competentes.

Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV...’ (Lo resaltado me pertenece)

Y continúa manifestando:

“Por lo tanto, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda - EPMHV en cumplimiento del Art. 3 de la Ordenanza, al momento en el predio 1331313 que está a nombre de la EPMHV se está ejecutando el Equipamiento del Tramo 2 del Parque Lineal Ciudad Bicentenario, mientras que en los demás tramos 1, 3, 4 y 5 se encuentran actualmente en fase de desarrollo y planificación.

Una vez concluida la totalidad de las obras del Parque Lineal Ciudad Bicentenario, la Gerencia Técnica informará a la Dirección Jurídica y la Dirección Administrativa Financiera, para que realicen el traspaso al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a la normativa vigente, para así dar cabal cumplimiento a la ordenanza que dispone que estos espacios son Municipales por lo tanto espacios públicos.” (Lo resaltado fuera de texto)

En virtud de lo expuesto y, considerando que el predio No. 1331313 corresponde a una de las áreas destinadas al equipamiento del Proyecto Habitacional Ciudad Bicentenario, resulta pertinente citar las siguientes disposiciones normativas:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS. –

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto al Uso de Equipamiento indica:

“Art. 2142.- Uso EQUIPAMIENTO .- Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el



esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.”

En el artículo 2161 “Proyectos de Urbanización”, de la normativa ibidem se dispone:

“ (...)

3. *Las urbanizaciones pueden ser:*

a. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, y deberán garantizar la transferencia de ÁREAS verdes y ÁREAS comunales al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con este Título.

b. Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de ÁREAS verdes y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10) así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.” (Lo resaltado fuera de texto)

Más adelante, en este cuerpo normativo, en cuanto a las transferencias de dominio se contempla:

“Art. 1865.- De las transferencias de dominio de áreas verdes y EQUIPAMIENTO comunal a favor de la municipalidad y lotes objeto de urbanización a favor de terceros. - 1. Las transferencias de dominio a favor de la municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.”

En ese mismo contexto, en el artículo 2175 del Código ibidem indica que las áreas verdes y las áreas de equipamiento serán transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de escritura pública.



Oficio Nro. EPMHV-GG-2022-0173-O

Quito, D.M., 23 de marzo de 2022

Concomitantemente con ello, en el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) se indica:

“Art. 479.- Transferencias de dominio de ÁREAS de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las ÁREAS de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas ÁREAS no podrán enajenarse.”

De otro lado, en cuanto a las estipulaciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 0231, sancionada el 30 de agosto de 2018, por la que se expide la “Ordenanza Especial Reformativa de la Ordenanza Especial No. 0374, sancionada el 22 de marzo de 2013, que aprobó el Proyecto Urbanístico ‘Ciudad Bicentenario’”, en el artículo 5, que sustituye al artículo 32 de la citada ordenanza, se contempla:

"Artículo 32.- Asignación de suelo no residencial. - Las áreas que se asignan al equipamiento urbano, según el cuadro No. 1 de la lámina P-14 adjunto a la presente ordenanza, son:

- *Suelo para equipamiento social y público, constituido por el aporte que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Estos terrenos serán transferidos a favor de la Municipalidad en calidad de bienes municipales de dominio público, y se destinarán a los equipamientos establecidos en el Plano de la lámina P-12 Usos de Suelo y reservas para equipamientos y en el cuadro No. 1 de la lámina P-14 Referente al Equipamiento. (Lo resaltado me pertenece)*

(...)

En el caso de que existan áreas de equipamiento adicionales a las requeridas por la norma serán bienes de uso público, sumándose a las ya existentes.

En relación a las manzanas de equipamiento MEQ-12; MEQ-13 donde se implanta el Colegio Réplica Montufar, se mantiene el estado actual al igual que la manzana MEQ14 destinado a educación, esto a fin de consolidar los servicios educativos."

En virtud de lo previamente expuesto, particularmente lo que expresa la norma al disponer que el promotor inmobiliario *deberá* efectuar la transferencia de las áreas de equipamiento al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, esta Dirección no



**Municipio
de Quito**

Oficio Nro. EPMHV-GG-2022-0173-O

Quito, D.M., 23 de marzo de 2022

considera pertinente que la EPMHV comparezca a la suscripción de un convenio tripartito conjuntamente con su representada y el peticionario, debido a que si bien actualmente consta como propietaria del predio No. 1331313, este inmueble, una vez se concluya la totalidad de las obras del Parque Lineal Ciudad Bicentenario, deberá ser entregado, conforme lo dispone la normativa aplicable, al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por tanto, mal podría la EPMHV intervenir en actos o contratos que impliquen la adopción de decisiones respecto del uso, goce, entrega, disposición, etc. de estos bienes cuya propiedad, como ya se ha indicado, deberá ser trasladada en virtud de su naturaleza al Municipio de Quito.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Jaime Alfonso Pérez Clavijo
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-2022-0639-O

Anexos:

- Image_017_compressed.pdf
- EPMHV-GT-2022-0077-M_ 17 03 2022.pdf

Copia:

Sr.
Francisco CONFORME
Presidente
LIGA DEPORTIVA BARRIAL CIUDAD BICENTENARIO



REPRODUCCIÓN ELECTRÓNICA DE DOCUMENTO GENERADO EN EL SISTEMA SITRA

REPRODUCCIÓN ELECTRÓNICA DE DOCUMENTO GENERADO EN EL SISTEMA SITRA