



Emitido por la Dirección Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, previo a la Suscripción del Convenio de Administración y Uso de las Instalaciones y Escenarios Deportivos de Propiedad Municipal, con el Club Universidad Católica, sobre los predios Nro. 274203. Nro. 132958, ubicados en el sector de La Armenia, parroquia Conocoto, de este cantón Quito.

1. Antecedentes.

Mediante Oficio s/n de 09 de marzo de 2022, suscrito por el señor Santiago Andrés Cattani Ubidia, Presidente del Club Universidad Católica, a esa fecha (desempeñando actualmente dicha dignidad el Dr. Pablo Esteban Ortiz García, conforme el registro de Directorio del Club Universidad Católica que se adjunta), mediante el cual solicita la suscripción del convenio de Administración y Uso de Escenarios Deportivos de Propiedad Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, de los inmuebles con números de predio 274203 y 132958, ubicados en el sector de la Armenia Parroquia de Conocoto, cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0650-O, de 16 de febrero de 2023, suscrito por el Director de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, manifiesta: “(...) Pongo en consideración el informe técnico No. DMGBI-ATI-2023-050 adjunto a la presente, acerca de la titularidad de los predios: No. 132958 con clave catastral No. 21408-01-004 y No. 274203 con clave catastral No. 21408-01-003, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; En este sentido, los predios No. 132958 y No. 274203 son considerados, como: BIENES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. En virtud de lo actual, esta Dirección Metropolitana emite CRITERIO FAVORABLE para que se continúe con el trámite para la suscripción del Convenio de Administración y Uso a favor del Club Universidad Católica (...)”

Con Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4341-O, de 27 de agosto de 2024, Procuraduría Metropolitana solicita se subsanen los Informes emitidos por las Unidades y Direcciones de la entidad Edilicia, según el siguiente detalle:

“1. La Administración Zonal del Valle de los Chillos, a través de la Dirección Zonal de Hábitat y Obra Pública, ha remitió cuatro informes técnicos sin anular ninguno de ellos. Dado que estos informes contienen discrepancias en la información presentada, es necesario que se aclare cuál de ellos se encuentra vigente y se dejen sin efecto los demás.

2. De igual forma, la Dirección metropolitana de Catastro a emitido los informes técnicos Nos. SHOT-DMC-UGCE-2024-1274, SHOT-DMC-UGCE-2024-1275 de 03 de julio de 2024, SHOT-DMC-UGCE-2024-1513 y SHOT-DMC-UGCE-2024-1514 de 07 de agosto de 2023, sin dejar sin efectos los informes que ya no se encuentran vigentes.

3. Una vez que se tenga claro cuáles son los informes técnicos vigentes, es necesario que se verifique las áreas señaladas en el párrafo primero del informe técnico Nro. DMDR-AFR-CDU-007-2024 de 28 de marzo de 2024, emitido por la Directora Metropolitana de Deporte y Recreación, Mgs. Fernanda Catalina Yépez Calderón.

4. El informe Legal Nro. GADDMQ-AZVCH-DZAJ-IV-2024-033 y el informe unificado Nro. GADDMQ-AZVCH-2024-017, ambos elaborados el 02 de agosto de 2024, contienen en sus antecedentes el oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-1383-O de 07 de agosto de 2024, informe posterior, por lo que se solicita se aclare la fecha de



suscripción de estos informes; y, también es necesario que se haga referencia a si la entrega del área es total o parcial.

5. Con respecto a las áreas de terreno a ser entrega en convenio de Administración y Uso, los Informes Técnicos Nos. SHOT-DMC-UGCE-2024-1274, SHOT-DMC-UGCE-2024-1275 de 03 de julio de 2024, SHOT-DMC-UGCE-2024-1513 y SHOT-DMC-UGCE-2024-1514 de 07 de agosto de 2023, debidamente suscritos por el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Gestión territorial, se observa que existe una diferencia de áreas.”

Al respecto:

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-719-M de 03 de septiembre de 2024, suscrito por el Ing. César Galarza Mero, Director Zonal de Hábitat y Obras Públicas, remite los Informes Técnicos Nros: AZVCH-DZHOP-UZGU-406 y N° AZVCH-DZHOP-UZGU-407 para el Convenio de Administración y Uso de las Instalaciones y Escenarios Deportivos, de los predios 274203 y 132958, respectivamente, mismos que en su parte pertinente, dice: “(...) **CONCLUSIONES La Unidad Zonal de Gestión Urbana, de la Administración Zonal Valle Los Chillos, de conformidad a lo previsto en el artículo 3940 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, emite el INFORME TÉCNICO FAVORABLE, previo a la suscripción del Convenio para la Administración y Uso del predio N° 274203 de propiedad municipal de la superficie TOTAL de 27.147,52m² área según Informe Técnico SHOT-DMC-UGCE-2024-1514 del predio N° 274203.” Y “(...) **CONCLUSIONES La Unidad Zonal de Gestión Urbana, de la Administración Zonal Valle Los Chillos, de conformidad a lo previsto en el artículo 3940 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, emite el INFORME TÉCNICO FAVORABLE, previo a la suscripción del Convenio para la Administración y Uso del predio N° 132958 de propiedad municipal de la superficie TOTAL de 19.421,49m² área según Informe Técnico SHOT-DMC-UGCE-2024-1513 del predio N° 132958 (...)**”**

Dejando sin efecto todos los Informes anteriores, a la fecha de la emisión de los últimos.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SERD-DMDR-2024-00791-O de 11 de septiembre de 2024, suscrito por la Mgs. Fernanda Catalina Yépez Calderón, Directora Metropolitana de Deporte y Recreación - Secretaría de Educación, Recreación y Deporte, remite el Informe Técnico No. DMDR-AFR-CDU-0021-2024, de 11 de septiembre de 2024, constando en la parte pertinente: “(...) **Con estos antecedentes, esta Dirección emite un informe FAVORABLE para dar continuidad al proceso correspondiente para la suscripción del Convenio de Administración y Uso Total de los predios No. 132958 con clave catastral No. 21408-01-004 y el predio No. 274203 con clave catastral No. 21408-01-003, ubicados en el eje longitudinal estadio - s/n, en el barrio La Armenia 1, Parroquia Conocoto, Zona Metropolitana Los Chillos, cuenta con el respaldo y la aprobación de esta Dirección en lo que respecta a nuestras atribuciones, y se ajusta a lo estipulado en el CAPÍTULO III DE LOS CONVENIOS PARA LA ADMINISTRACIÓN Y USO DE LAS INSTALACIONES Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, conforme a lo establecido en la normativa vigente. En virtud de lo expuesto, se emite este informe que deja sin efecto al documento DMDR-AFR-CDU-007-2024. (...)**”

A través de Memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DZPC-2024-0433-M de 23 de julio de 2024, suscrito por la Mgs. Ivonne Endara Campaña, Directora Zonal de Participación



Ciudadana de la AZVCH, remite el Informe Social Nro. DZPC-UPC-2024-001 de 23 de julio de 2024, el cual contiene INFORME FAVORABLE, y en su parte pertinente indica: *“(...) El contar con una zona deportiva que integre no solo a la comunidad del barrio de la Armenia sino a los barrios de la Zona Los Chillos, es una propuesta viable porque permite la participación e inclusión de los moradores en otras actividades fuera de su vida cotidiana, espacio deportivo donde se pueden reunir y practicar deporte de manera inclusiva, sin discriminación alguna por su etnia, género y/o condición física.*

Esta Dirección Zonal de Participación Ciudadana, emite INFORME SOCIAL FAVORABLE, a fin de que se continúe con el proceso correspondiente.”

A través de Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1805-O de 09 de septiembre de 2024, suscrito por la Srta. Ing. Andrea Pardo, DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO, el cual en su parte pertinente manifiesta: *“(...) Por otro lado, se informa que los Informes Técnicos No. SHOT-DMC-UGCE-2024-1513 correspondiente al predio No. 132958, y No. SHOT-DMC-UGCE-2024-1514 correspondiente al predio No. 274203 ambos de fecha 07 de agosto del 2024, tienen diferencia de áreas entre la escritura y el área gráfica, dichas áreas gráficas corresponden al levantamiento planimétrico presentado por la Dirección de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal los Chillos, cabe mencionar que para los procesos de Convenios de Administración y Uso no es necesario realizar una regularización de áreas, en razón de que no se está transfiriendo el dominio.(...)”*

Consecuentemente los Informes anteriores a la fecha de los últimos quedarán sin efecto, y lo relacionado con diferencias de áreas por queda aclarado que no es necesario su regularización en procesos de Convenios de Administración y Uso.

Los Informes citados, son CONCORDANTES EN CONCLUIR FAVORABLEMENTE PARA ENTREGAR EN CONVENIO DE ADMINISTRACION Y USO DE LAS INSTALACIONES Y ESCENARIOS DEPORTIVOS DE PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO, sobre los predios Nros: 132958, y 274203

Aclarando que, el INFORME LEGAL No. GADDMQ-AZVCH- DZAJ-IV-2024-033, queda sin efecto.

2. Base Legal

Constitución de la República Del Ecuador

Artículo 226, Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Artículo 229, “Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público (...)”.



El artículo 233 determina: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos (...)”.

Artículo 264 numeral 1 y 2, disponen: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD

Artículo 416 “Bienes de dominio público. - Son bienes de dominio público, aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición”.

Artículo 417 “Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorias de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieran los literales a) y b);
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados. Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se



considerarán de uso y dominio público. (Énfasis me pertenece)

Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”.

Ordenanza Metropolitana 072-2024 Codificación al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

Artículo 3934 Objeto. - El presente Capítulo tiene por objeto establecer el procedimiento bajo el cual se suscribirán los Convenios para la Administración y Uso de las instalaciones y escenarios deportivos de propiedad municipal en el Distrito Metropolitano de Quito, así como los parámetros generales de control, renovación y revocación de los mismos

Artículo 3937 “El Municipio hará uso de las instalaciones y escenarios deportivos entregados en Convenio de Administración y Uso cada vez que lo considere necesario.”.

Artículo 3938.- Facultad. - Las organizaciones detalladas dentro de la estructura del deporte barrial y parroquial determinadas en el artículo 96 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación, podrán solicitar y suscribir Convenios para la Administración y Uso de las instalaciones y escenarios deportivos de propiedad municipal del Distrito Metropolitano de Quito siempre y cuando sean organizaciones legalmente constituidas.

Artículo 3941.- Plazos del procedimiento. - La Administración Zonal tendrá un plazo máximo de 60 días calendario para presentar el Convenio para la Administración y Uso a Procuraduría Metropolitana, para que se emita el informe legal para conocimiento de la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público con la finalidad de que emita su dictamen previo a la aprobación del Concejo Metropolitano.

Una vez aprobado por el Concejo Metropolitano el Convenio de Administración y Uso, la Administración Zonal correspondiente será la responsable de suscribir el Convenio con el beneficiario y de entregar el predio al mismo.

Los trámites administrativos previos a la aprobación del Concejo Metropolitano no podrán exceder de 90 días.

En caso de incumplimiento de los plazos para el procedimiento establecidos en la presente normativa, se aplicarán las sanciones administrativas que correspondan en conformidad con la normativa vigente.

La organización afectada podrá solicitar que se aplique la sanción correspondiente La organización afectada podrá solicitar que se aplique la sanción correspondiente.

Artículo 3949.- Plazo. - El plazo de los Convenios de Administración y Uso de las instalaciones y escenarios deportivos de propiedad municipal no podrá exceder de diez años, el cual podrá ser renovado o no, considerando el uso adecuado y mantenimiento del área por parte del beneficiario, el cumplimiento de las condiciones del convenio, de los requisitos y obligaciones previstas en el presente Capítulo.

De ser necesario para los intereses municipales el plazo podrá terminar, de forma unilateral, antes del plazo establecido en cada instrumento y las mejoras introducidas

 	DIRECCIÓN ZONAL JURÍDICA	INFORME LEGAL No. GADDMQ-AZVCH- DZAJ-IV-2024-058
	ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS	

dentro del predio irán en beneficio del propietario.

Resolución Nro. SGCTYPC-2021-002 de 05 de junio del 2021

Artículo 5, “De los Informes de la Administración Zonal: La Administración Zonal correspondiente, tendrá un plazo máximo de 60 días calendario, contados desde la recepción de la solicitud realizada por la organización deportiva, para presentar el Convenio de Administración y Uso de las Instalaciones y Espacios Deportivos de Propiedad Municipal a la Procuraduría Metropolitana, para que esta emita el informe legal para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público con la finalidad de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emita su dictamen previo a la aprobación del Concejo Metropolitano; adjuntando los informes técnicos y legal que corresponde para el proceso de convenios de Administración y Uso

3. Análisis

El Presidente del Club Universidad Católica, solicita la suscripción del convenio de Administración y Uso de Instalaciones y Escenarios Deportivos de Propiedad Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, identificados con Nros. de predio 132958 y 274203, dichos inmuebles y sus instalaciones funcionan como áreas deportivas cuyo estado de conservación es bueno; los predios en mención no presentan afectaciones por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, ni tampoco están considerados como zona de riesgo; al efecto, se cuenta con los documentos habilitantes como son: Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble No. DMGBI-ATI-2023-050 del 16 de febrero de 2023, emitido por el Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; Informe Técnico No. DMDR-AFR-CDU-0021-2024, de 11 de septiembre de 2024, suscrito por la Sra. Directora Metropolitana de Deportes; Informes Técnicos actualizados Nros. Informes Técnicos Nros: AZVCH-DZHOP-UZGU-406 y N° AZVCH-DZHOP-UZGU-407, de 2 de septiembre de 2024, suscrito por el Director Zonal de Hábitat y Obras Públicas AZVCH; Informe Social N° DZPC-UPC-2024-001 de 23 de julio de 2024, suscrito por la Directora Zonal de Participación Ciudadana; y, los Informes Técnicos No. SHOT-DMC-UGCE-2024-1513 del predio No. 132958 con clave catastral No. 21408-01-004, y No. SHOT-DMC-UGCE- 2024-1514 del predio No. 274203 con clave catastral No. 21408-01-003 de fecha 07 de agosto del 2024, suscritos por el Jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, de los cuales se determina que los predios 132958 y 274203 cuentan con criterios favorables para que se continúe con el trámite para la suscripción del Convenio de Administración y Uso a favor del Club Universidad Católica; convenio que debe ser suscrito sobre la totalidad del área de los dos predios.

4. Criterio

Del análisis efectuado y, en virtud de los antecedentes y la normativa legal vigente, se establece que, de acuerdo con el Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble, así como de los Informes Técnicos, Social y, de Deportes, los predios descritos cumplen con las características técnicas y normas legales vigentes para proceder con la suscripción



del convenio de Administración y Uso; por lo que, esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, emite INFORME JURÍDICO FAVORABLE, para la suscripción del convenio de Administración y Uso de los predios No. 132958 con clave catastral No. 21408-01-004, y predio No. 274203 con clave catastral No. 21408-01-003, en forma total, de propiedad del GAD del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Club Universidad Católica.

El INFORME LEGAL No. GADDMQ-AZVCH- DZAJ-IV-2024-033, queda sin efecto.

Atentamente,

Dr. Gabriel Ocampo Andrade
DIRECTOR ZONAL DE ASESORIA JURIDICA

ANEXO: Proyecto de Convenio

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Firma
Elaborado por: Jorge Cofre	DZAJ	12-09-2024	