

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

Asunto: Informe Legal extensión plazo de comodato predio No. 776681 a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomon. EXP. PRO. No. 2020-00610

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. AQ-011 de 16 de marzo de 2022, emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00025/SV de 8 de agosto de 2022, en mi calidad de Subprocuradora Metropolitana Subrogante, emito el siguiente criterio jurídico:

Antecedentes:

1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 23 de agosto de 2001, resolvió: entregar en comodato por un tiempo de 15 años el predio No. 776681, ubicado en la Hacienda Las Cuadras, calle Apuela y Pontón, de la parroquia Chillogallo, al Centro Educativo Bilingüe Salomón.
2. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura pública otorgada el 19 de septiembre de 2001, ante la Notaría Cuarta del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 14 de noviembre de 2001, entregó en comodato al Centro Educativo Bilingüe Salomón, por un plazo de 15 años, el predio municipal ubicado en la Hacienda Las Cuadras, calle Apuela y Pontón, para destinarlo a la construcción del Centro Educativo dedicado a niños con discapacidad física.
3. Con oficio Nro. CEBS-0010-2017 de 9 de agosto de 2017, la Directora del Centro Educativo Bilingüe "Salomón", solicitó al doctor Mauricio Rodas, Alcalde Metropolitano de Quito a esa fecha, la entrega en comodato del predio de propiedad municipal No. 776681, ubicado en la calle Apuela y calle Pontón.
4. Mediante oficio No. IES 2022-004 de 2 de junio de 2022, la licenciada Betty Salazar, Directora del Centro Educativo Bilingüe "Salomón", dirigido al doctor Santiago Guarderas, Alcalde Metropolitano, solicita:

"(...) con el afán de continuar sirviendo a la sociedad Educativa. al haber fenecido el contrato de comodato anterior, solicito la suscripción de la modificatoria a la resolución N#001 de 18 de Agosto del 2000 de comodato, el cual tenga como objeto la entrega en préstamo de uso del predio 776681, con un área de 2000 metros cuadrados de propiedad del Municipio Metropolitano de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

Quito, ubicado en la calle José Pontón S28-122 y Apuela, por un periodo de 50 años”

Informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Dirección Metropolitana de Catastro, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, y Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

1. Mediante Oficio No. AZEA-TYV-2018-1470 de 2 de abril de 2018, la Administrador Zonal “Eloy Alfaro” emitió Informe Técnico Favorable para la renovación del contrato de Comodato, al haber cumplido con el objeto del mismo.

2. El Coordinador de Gestión Catastral Especial, mediante Oficio No. DMC-CE-11255 de 19 de septiembre de 2018, remitió la ficha de datos técnicos del área del inmueble No. 776681.

3. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2019-0820-O de 15 de noviembre de 2019, emitió criterio técnico favorable por cuanto el objeto para el cual fue entregado el inmueble municipal está de acuerdo con el equipamiento y necesidades del sector.

4. Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0263-O de 3 de febrero de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastro remitió los datos técnicos actualizados del área del predio de propiedad municipal No.776681.

5. La Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0393-O de 5 de febrero de 2020, se ratificó en el contenido del Oficio No. AZEA-TYV-2018-1470, de fecha 02 de abril de 2018.

6. Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2837-O de 22 de septiembre de 2021, requirió:

“1. Se verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen jurídico aplicable a los comodatos, así como el instructivo emitido mediante Resolución AG-032 2018, de 04 de junio de 2018 de la Administración General.

2. Se revise que los informes se pronuncien respecto al cumplimiento de requisitos y si el objeto propuesto cumple con la norma.

3. Se adjunte el certificado del Registro de la Propiedad del predio actualizado.

4. Se examine si el solicitante es una persona jurídica pública o privada. Si es privada debe manifestar su voluntad de presentar la garantía establecida en el COOTAD; y, la DMGBI deberá determinar el monto de la garantía”.

7. El arquitecto Juan Francisco Manosalvas Rueda, Responsable de la de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0082-M de fecha 08 de marzo de 2022, señala:

“(…) El comodato se basa en la superficie detallada en el levantamiento topográfico que se incorpora al expediente, es necesario poner en su conocimiento que la solicitud de Comodato se

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

sobre la cantidad determinada en levantamiento que es de 2041.37 m 2.

Respecto a las particularidades expuestas esta Unidad emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de renovación del Comodato a favor del Centro Bilingüe Salomón.

Con base en lo expuesto, solicito muy comedidamente, remitir la compilación de los informes requeridos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0324-O, de fecha 28 de enero de 2022, con el presente informe técnico y el informe Jurídico correspondiente, de conformidad al instructivo para Comodatos emitido mediante Resolución AG-032-2018, de fecha 04 de junio de 2018, adjunto al presente informe.”

8. Mediante Informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-138 de 1 de julio de 2022, el arquitecto Mauricio Xavier Ortiz Abril, funcionario de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó:

“3.2.- CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD:

Con fecha 01 de julio de 2022 se efectuó la inspección al predio 776681, con el objetivo de verificar si se está dando cumplimiento al objeto del comodato, que se indica en la escritura protocolizada el 19 de septiembre del 2001 ante el Notario Cuarto del Cantón Quito e inscrito en el registro de la propiedad el 14 de noviembre del 2001, en dicha escritura se indica que se dé cumplimiento a lo siguiente:

“(…) TERCERA. - El Centro Educativo Bilingüe Salomón, se obliga a destinar el inmueble materia del presente contrato de comodato a la construcción y equipamiento para el funcionamiento del Centro Educativo dedicado a los niños con discapacidades físicas, de manera gratuita, lo que en caso de darle otro uso al inmueble, el comodato terminará ipso-facto (…)”

En la inspección se verificó que en predio 776681 se encuentra en funcionamiento El Centro Educativo Bilingüe Salomón el cual se encuentra compuesto por los siguientes espacios: (...)

Las instalaciones de La Unidad Educativa Salomón se encuentran en buen estado debido a que se puede constatar que reciben un correcto mantenimiento.

En el escrito presentado por Licenciada Betty Salazar Directora de la Unidad Educativa Bilingüe Salomón se indica que a la fecha actual en la Institución se encuentran inscritos 240 estudiantes de los cuales 60 son niños de inclusión quienes reciben una beca del 100%”.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- *“Se verifica que si se está dando cumplimiento al objeto de comodato y lo que se indica escritura protocolizada el 19 de septiembre del 2001 ante el Notario Cuarto del Cantón Quito e inscrito en el registro de la propiedad el 14 de noviembre del 2001.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

- *El estado de las instalaciones es bueno debido a que evidencia que se da un buen mantenimiento en general.”*

9. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGP-UMA-2022-0066-M de 12 de julio de 2022, la ingeniera Blanca Fabiola Lema Lema, Responsable de la Unidad de Medio Ambiente de la Administración Zonal Eloy Alfaro, adjuntó el Informe Técnico de Inspección No. AZEA-DGP-UMA-2022-048 de fecha 12 de julio de 2022, el cual señala:

“5. Conclusiones y Recomendaciones

- *De acuerdo a la inspección realizada el 16 de diciembre de 2021, se verificó que en el predio Nro. 776681 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en un área de 2041.37 m2 funciona el Centro Educativo Bilingüe Salomón, ubicado en la calle José Pontón y calle Apuela, parroquia Solanda.*
- *Se verificó que las instalaciones del Centro Educativo cuenta con una infraestructura de 11 aulas de clases equipadas, sala de computación, oficinas administrativas y de psicología, área verde con juegos infantiles, cancha de uso múltiple, cancha de fútbol, baterías sanitarias, punto limpio para la clasificación de desechos, señalética informativa y preventiva; todo señalizado, limpio y en buen estado.*
- *Las actividades que se realizan en el Centro Educativo Bilingüe Salomón están destinadas para brindar educación inicial básica y elemental media a un total de 240 niños y niñas, de los cuales 60 son infantes con algún tipo de discapacidad y cuentan con infraestructura especial como rampas de acceso. Además de trabajar en proyectos ambientales en beneficio de los estudiantes y de los vecinos del sector.*
- *Considerando lo antes expuesto, y en alcance al Informe Técnico N° AZEA-DGP-UMA-2022-036, en lo que respecta a la parte ambiental, se emite Criterio Favorable para la modificatoria de la resolución de Comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años.”*

10. La señora Andrea Katherine Alvarado Rodríguez, funcionaria de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Social No. DGPD-21-2022, de 12 de julio de 2022, estableció:

*“(…) Por lo expuesto y considerando que según la inspección realizada el Centro Educativo Bilingüe “Salomón” está siendo administrado adecuadamente y en beneficio de la comunidad, se emite un **Informe social favorable** para la modificatoria de la resolución de comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años, según lo indicado en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M.”*

11. Con Memorando No. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M de 12 de julio de 2022, el abogado Brayan Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, como criterio legal señaló:

*“La Dirección de Asesoría Jurídica, en mérito a lo expuesto, rectifica el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0141-M de 10 de junio de 2022, en el sentido de que se emite **criterio favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años,***

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

respecto al comodato en favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón", ubicado en el predio municipal No. 776681, para que continúe trabajando sin fines de lucro. Cabe mencionar que esta Dirección se ratifica en todo lo informado en el mencionado memorando GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0099-M de 05 de abril de 2022, salvo lo rectificado en el presente instrumento".

12. Los arquitectos Andrés Vinicio Alvarado Rodríguez y Juan Francisco Manosalvas Rueda, Técnico y Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda respectivamente, mediante Informe Técnico de Inspección de Predios No. UTV-COM-001 de 13 de julio de 2022, concluyeron:

"(...) En base a las consideraciones expuestas en este informe técnico se concluye:

El comodato se basa en la superficie detallada en el levantamiento topográfico que se incorpora al expediente, es necesario poner en su conocimiento que la solicitud de Comodato es sobre la cantidad determinada en levantamiento que es de 2041.37 m². Respecto a las particularidades expuestas esta Unidad emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de modificatoria de la resolución de comodato, en relación a la extensión del plazo de 50 años a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón"..."

13. La Abogada Lida Justine García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O de 13 de julio de 2022, señaló:

*"...la Administración Zonal Eloy Alfaro emite **criterio favorable** para continuar con el proceso de modificatoria de la Resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años a favor del Centro Educativo Bilingüe "Salomón" ubicado en el predio de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, identificado con Nro. 776681, clave catastral Nro. 31508 10 001 (parcial), en un área de 2041.37 m², localizado entre las calles José Pontón y Agustín Miranda, de la parroquia Solanda, sector Cond. Las Cuadras."*

14. La arquitecta Karina Belén Suárez Reyes, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. STHV-DMPPS-2022-0533-O de fecha 18 de julio de 2022, adjunta el Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0122, de 15 de julio de 2022, el cual señaló:

*"(...) En función a lo mencionado con el PMDOT a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; y conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística, se concluye que el predio No. 776681 donde se implanta el "Centro Educativo Salomón", en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo **no se opone a la planificación territorial** establecida para el sector."*

15. La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Informe Técnico No.- STHV-UCE-1662 de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

20 de julio de 2022, remitió los datos técnicos del predio No. 776681 de propiedad municipal e informó en lo pertinente que:

*“Se emite criterio técnico **FAVORABLE** en base a las competencias de la Dirección Metropolitana de Catastro, para que se continúe con el proceso de modificatoria de la Resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años a favor del centro Eduactivo Bilingüe “Salomón”.*

16. El ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-2775-O de 22 de julio de 2022, concluyó:

“(...) En atención al informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-138, de fecha 01 de julio de 2022, en el que concluye: “Se verifica que, si se está dando cumplimiento al objeto de comodato” y en base a todos los informes señalados en el acápite análisis, esta Dirección Metropolitana emite criterio favorable para la modificatoria de la Resolución, en virtud de la extensión del plazo.

Sobre la base de todo lo antes mencionado y las mesas de trabajo mantenidas con delegados de la Dirección Metropolitana de Catastro, Administración Zonal Eloy Alfaro, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Procuraduría Metropolitana; con todos los informes favorables, esta Dirección remite toda la documentación para que se continúe con el trámite de la Modificatoria de la Resolución en virtud de la extensión del plazo para que la Unidad Educativa Bilingüe Salomón establecido en el predio N° 776681, pueda ampliar su comodato.”

Fundamentos jurídicos

1. El inciso primero del artículo 323 ibídem dispone: “El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir, además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados”.

3. El Código Civil en el artículo 2077, inciso primero ibídem manifiesta que: “Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso [...]”.

4. El artículo 3484, letra f) del Código Municipal señala que: “Con los informes indicados la Procuraduría emitirá el criterio legal correspondiente a la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público, para que ésta, en su calidad de asesora del Concejo, analice la documentación y alcance la resolución del Concejo Metropolitano”.

Análisis y criterio jurídico

Con los antecedentes y fundamento en la normativa legal citada, considerando los informes técnicos mencionados, que establecen que el centro educativo está siendo administrado

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

adecuadamente y en beneficio de la comunidad, es decir, se está dando cumplimiento con lo estipulado en el contrato de comodato, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público alcance del Concejo Metropolitano, la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo.

Es importante señalar que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, tiene la facultad de determinar el tiempo de duración de dicha ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 3484, letra g) del Código Municipal.

El Concejo Metropolitano autorizará a Procuraduría Metropolitana continuar con los trámites correspondientes para modificar la escritura de comodato.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dra. Veronica Elizabeth Caceres Barrera
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS,
SUBROGANTE
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-2775-O

Anexos:

- Escrito Unidad Educativa Salomon.pdf
- GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGP-2022-0246-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O (1).pdf
- STHV-DMPPS-2022-0533-O.pdf
- it-sthv-dmpps-2022-0122_dmgbi_no_oposición_centro_educativo_salomón.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0082-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGP-UMA-2022-0066-M.pdf
- DMGBI-AT-2022-138-signed.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0235-M.pdf
- Predio 776681.dwg
- Ult_actualización informe social Centro Educativo Bilingüe Salomón-signed-signed.pdf
- INFORME TÉCNICO N° AZEA-DGP-UMA-2022-048_Alcance Comodato Salomon-signed-signed.pdf
- INFORME TECNICO TERRITORIO Y VIVIENDA-signed (3)-signed.pdf
- Predio 776681 nuevo 2.0 (1)-signed.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-3234-O

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

- GADDMQ-DMGBI-2022-2695-O.pdf
- 776681-2022-para_modificar-signed-signed.pdf
- RESOLUCION IC-2002-444 # 187476 INSFIDIM-LUIS BRAILLE-C.E. SALOMON.PDF

Copia:

Señor Doctor
 Manuel Felipe Hidalgo Andino
Servidor Municipal 13
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Señor Doctor
 Edison Xavier Yopez Vinueza
Líder de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Señora
 Andrea Karina Rosero Davila
Servidor Municipal 4
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Manuel Felipe Hidalgo Andino	mh	PM-SRA	2022-08-16	
Aprobado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-08-16	

