

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4907-O

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

Asunto: Informe Legal extensión plazo de comodato predio No. 132477 a favor del Club de Leones "Quito Los Olivos". EXP. PRO. No. 2017-00911

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. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición:

Mediante oficio de 1 de febrero de 2016, el Director del Club de Leones Quito Los Olivos, solicitó al Alcalde Metropolitano la renovación del plazo de 50 años de contrato de comodato del predio No. 132477 de propiedad municipal, ubicado en el pasaje Sánchez de Melo OE1-155 y Av. Galo Plaza Lasso.

Posteriormente, mediante oficio s/n de 24 de mayo de 2022, el Doctor Carlos Acosta Valencia, Presidente del Club de Leones Quito Los Olivos, solicitó al Alcalde Metropolitano, la ampliación del tiempo del comodato del lote de terreno de 950 metros cuadrados, ubicado en la calle Sánchez de Melo, sector antiguo aeropuerto, parroquia Chaupicruz, inmueble signado con el número No. 132477, en las mismas condiciones establecidas en la escritura de comodato otorgada por el Municipio de Quito a favor del Club de Leones Quito Los Olivos el 4 de marzo de 1993.

Antecedentes

El Ilustre Concejo Municipal de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 8 de febrero de 1993, al considerar el informe No. IC-93-030 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, resolvió autorizar la entrega en comodato de un inmueble de propiedad municipal, ubicado en la calle Sánchez de Melo, sector Aeropuerto, a favor del Club de Leones Quito Los Olivos, por el lapso de 30 años, con el objeto que se lo destine a la construcción de una sede de servicio en beneficio de la ciudad.

Mediante escritura pública, celebrada el 04 de marzo de 1993, en la Notaria Décima Octava del cantón Quito e inscrita el 12 de marzo de 1993 en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, se formalizó el contrato de comodato, por treinta años.

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

1. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1236-M de 13 de julio de 2022, el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión de Territorio de la Administración Eugenio Espejo indicó:

"(...) considerando el informe Técnico DMGBI-AT-2022-0125 de 14 de junio de 2022 y el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-2393-O, ambos de la DMGBI, y el funcionamiento de la sede con el servicio social

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4907-O

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

del Centro Medico manejado por el Club de Leones en beneficio de la comunidad, con lo cual da cumplimiento a la Cláusula Tercera del Contrato de Comodato, la Dirección de Gestión de Territorio emite criterio favorable para que se modifique el plazo del contrato de 30 años a 50 años, manteniendo el objeto del mismo por considerar que el Centro Medico Club de Leones "Quito Los Olivos", brinda un servicio social sin fines de lucro a la comunidad..."

2. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-1149-M de 14 de julio de 2022, la Ing. Mónica Elizabeth Barros Rosero, Directora de Gestión Participativa del Desarrollo de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señaló que la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo a través de la Unidad de Participación Ciudadana emite el Informe favorable Social, con el fin de continuar con el tramite respectivo.

3. El Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0618-M de 4 de agosto de 2022, en su análisis y conclusión dice:

"CONCLUSIONES

Analizado los Oficios Nros. GADDMQ-DMGBI-2022-2393-O y GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0019-O así como los Memorandos: Social AZEE: N° GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-1149-M de 14 de julio de 2022 suscrito por la Ing. Mónica Elizabeth Barros Rosero, Directora de Gestión Participativa del Desarrollo (Favorable); Técnico AZEE: Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1236-M de 13 de julio de 2022, el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión de Territorio (Favorable) así como la normativa jurídica utilizada esta Dirección Jurídica emite Informe favorable."

4. Mediante Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-154 de 22 de septiembre de 2022, la Arq. Karina Suárez Reyes, de la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, informó:

" CONCLUSIONES

Conforme la Ordenanza Metropolitana No. 352, del Plan Especial Bicentenario y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística vigente y aprobada respectivamente, se concluye que el predio No. 132477 donde se implanta el "Club de Leones Quito los Olivos" no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial, conforme la normativa de aprovechamiento urbanístico previamente detallada en relación a los usos de suelo y sus compatibilidades en la actividad correspondiente a Equipamiento de Bienestar Social Sectorial, EBS.

Sin embargo, cabe recalcar que la centralidad metropolitana Bicentenario, planteamiento de la visión y el modelo territorial deseado del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PMDOT y, a través de la implementación del Plan de Uso y Gestión de Suelo – PUGS; busca la consolidación de este sector de la ciudad, para el cual se ha definido mayores densidades edificatorias en concordancia con el sistema de transporte público (METRO-BRT) y movilidad sostenible y la capacidad receptiva de población.

En tal virtud, se sugiere analizar el plazo del mencionado comodato, dado que la temporalidad de 50 años imposibilitaría la implantación de proyectos de desarrollo urbano que aprovechen la normativa urbanística dispuesta para el predio y el sector."

5. La Ing. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3119-O de fecha 22 de septiembre de 2022, manifestó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4907-O

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

"(...) **CONCLUSIÓN**

Examinado el expediente y los informes emitidos en el proceso Memorandos: Social AZEE: N° GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-1149-M (Favorable); Técnico AZEE: Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1236-M (Favorable); Informe Técnico Ambiental AZEE GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-1368-M (Favorable); Jurídico AZEE: GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0618-M (Favorable) y en estricto cumplimiento a la normativa legal vigente, esta Administración Zonal Eugenio Espejo emite informe favorable para que se continúe el proceso que modifique el plazo del contrato de Comodato solicitado por el Club de Leones "Quito Los Olivos", siempre que se mantenga el objeto del mismo, como indican los informes que sustentan esta favorabilidad (...)"

6. El Arq. Orlando Xavier Quenguan Diaz, Servidor de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles - Área Técnica, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0620-M de 26 de octubre de 2022, remitió el Informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-205, de 20 de octubre de 2022, el cual dice:

"3.3.- INFORME GENERAL DEL USO Y ESTADO PREDIO:

De la inspección realizada se pudo apreciar que el inmueble posee dos bloques principales, que son separados por áreas verdes que son usados como parqueaderos tanto para los médicos como para las personas que van a recibir atención.

Dentro del primer bloque ubicado al costado sur del predio, se aprecia una estructura de una planta, de hormigón armado y mampostería de bloque con revoque, en este espacio se encuentra todo lo relacionado a la atención médica que brinda el Club de Leones Quito Los Olivos, se pudo apreciar que este bloque se encuentra en buen estado, en el mismo funcionan la mayoría de consultorios, servicios higiénicos tanto para pacientes como para personal de servicio, además allí se encuentra toda el área administrativa y algunas bodegas para los insumos médicos, se pudo verificar que los consultorios de la diferente oferta de especialidades de este centro médico cuenta con el mobiliario adecuado para la atención, así como también acceso a un ordenador. En la mayor parte de las áreas se evidenció que recientemente el piso ha sido mejorado.

Dentro del otro bloque, el cual se ubica al extremo norte del predio se encuentra la sede social del Club, en este lugar se nos indicó que se realizan las reuniones de los socios del Club, también dentro de este bloque se encuentra un área de servicio (lavandería y cocina) en los cuales se da atención de limpieza a las prendas que son usadas en el centro médico, en la cocina se realizan actividades de tipo benéfico pues se preparan alimentos que posteriormente se reparten en lugares donde existen problemas de gente de calle y pobreza con difícil acceso a una correcta alimentación.

Es importante también mencionar que el bloque correspondiente a consultorios se encuentra junto a otro bloque contiguo que está dentro de un predio de propiedad privada, y que hasta ese punto se extienden los consultorios, por lo que es importante solicitar información al comodatario sobre las condiciones en las que se están ocupando estos espacios; también se verificó que entre los predios (municipal y privado) existe una puerta peatonal, por lo que también es necesario realizar una consolidación de linderos por parte del comodatario para asegurar las condiciones de seguridad del inmueble de propiedad municipal (...)

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De lo observado durante la visita realizada al inmueble, se pudo comprobar que el funcionamiento del Centro médico existe, así también se verificó que se realizan otras labores de beneficencia; por lo cual el objeto para el que fue entregado el bien inmueble se está cumpliendo (...)"

7. El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4907-O

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

Metropolitana de Catastro, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2639-O de 26 de octubre de 2022, informó:

"(...) Al respecto, la Dirección Metropolitana de Castro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informa que después de la mesa de trabajo mantenida el 13 de octubre de 2022, en la cual se determinó que al tratarse de una Modificatoria de la Resolución de la extensión del plazo del Comodato a favor de Club de Leones "Los Olivos" (predio No. 132477), no está dentro de las competencias y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, emitir Informe Técnico alguno, por lo mismo se devuelve toda la documentación."

8. El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O de 02 de noviembre de 2022, solicitó a Procuraduría Metropolitana, se emita el criterio legal correspondiente al proceso de Modificatoria de la Resolución de Comodato, en virtud del plazo, relacionado al Comodato otorgado al Club de Leones "Los Olivos", mismo que corresponde al predio Municipal No. 132477.

Fundamentos jurídicos

1. El inciso primero del artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) 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"*.

2. El Código Civil en el artículo 2077, inciso primero, 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 [...]"*.

3. El artículo 3522, 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 médico está siendo administrado 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 08 de febrero de 1993, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor del Club de Leones Quito Los Olivos, del predio No. 132477, clave catastral No. 11805-02-017, ubicado en el Pasaje Sánchez de Melo y Av. Galo Plaza Lasso, parroquia Chaupicruz.

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 3522, letra g) del Código Municipal.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4907-O

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio

**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Anexos:

- Documentos presentados por CLUB DE LEONES.rar
- Informe Catastro.rar
- Informe de cumplimiento DMGBI.rar
- Informe Secretaria de Territorio.rar
- Informe Zonal.rar
- Oficios DMGBI.rar
- Titularidad.rar
- [2017-00911] Solicitud Club de Leones.pdf
- [2017-00911] Escritura0132477_club_de_leones_quito_los_olivos.pdf
- [2017-00911] GADDMQ-AZEE-2022-3119-O.pdf
- [2017-00911] GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O.pdf
- [2017-00911] GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2639-O.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera

**Líderesa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Abogada
Jenny Patricia Espinosa Morejon

**Sustanciador
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo

**Funcionario Directivo 10
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor
David Alejandro Chiriboga Zumárraga

**Servidor Municipal 4
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinuesa

**Líder de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4907-O

Quito, D.M., 06 de diciembre de 2022

SUBPROCURADURÍA DE SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Patricia Espinosa Morejon	jpem	PM-SUE	2022-12-06	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-12-06	

