

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

Asunto: Ratificación de Informe Legal de extensión de plazo del comodato predio No. 776681 a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón. 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 011-2022 de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente criterio jurídico:

Petición

La Comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión No. 79 ordinaria realizada el 21 de septiembre de 2022, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día referente a la *Reconsideración de la votación del dictamen favorable para alcanzar del Concejo Metropolitano, la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo por 50 años del comodato entregado a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado en las calles Apuela y Pontón, parroquia Chillogallo.; (...)*; **resolvió:** "Solicitar a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, recabe los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Catastro, en el plazo de 08 días, con el objeto que se aclare si el predio es un "bien de dominio privado" o "bien de dominio público", y se haga constar la fecha de solicitud de la extensión del plazo de comodato.

Posteriormente, la Dirección de Bienes Inmuebles, remitirá a Procuraduría Metropolitana, para que emita su informe respectivo, a fin de continuar con la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano de 23 de agosto de 2001, en relación a la ampliación del plazo por 50 años del comodato entregado a favor del centro Educativo Bilingüe Salomón, del predio No. 776681, clave catastral No. 31508-10-001, ubicado en las calles Apuela y Potón, parroquia Chillogallo".

Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-4024-O, de 20 de octubre de 2022, el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remite a esta Procuraduría toda la documentación para que continúe con el criterio jurídico para la modificatoria de la Resolución en virtud de la ampliación del plazo para que la Unidad Educativa Bilingüe Salomón establecido en el predio N° 776681, pueda extender su comodato.

Antecedentes

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

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. Mediante oficio s/n de 17 de febrero de 2015, la Directora del Centro Educativo Bilingüe Salomón, solicita al Alcalde del Ilustre Municipio de Quito, se le extienda por varios años más el comodato.

4. Con oficio No. 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.

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

6. Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Nro. GADMQ-PM-2022-3234-O de 16 de agosto de 2022, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el informe 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.

Informes técnicos Administración Zonal “Eloy Alfaro”, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

1. La abogada Nataly Patricia Avilés Pastás, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-2512-O, de fecha 5 de octubre de 2022, señaló:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

“(...) esta Administración Zonal se ratifica en el criterio favorable constante en los informes social, ambiental, técnico, legal y consolidado, remitidos a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles el 19 de julio de 2022, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O...”

2. Mediante Oficio Nro. STHV-2022-1593-O, de 07 de octubre de 2022, el arquitecto Mauricio Ernesto Marín Echeverría, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, indicó:

*“(...) con base en las competencias de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, me permito **ratificar** el Informe Técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0122, respecto a la no oposición a la planificación territorial del “Centro Educativo Salomón”, el cual concluye que: “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.”*

Cabe recalcar que la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, bajo el marco jurídico señalado, únicamente se pronuncia sobre la planificación territorial y la normativa urbanística, el análisis de comodato y plazos del mismo corresponderá al órgano metropolitano competente.”

3. La abogada Nataly Patricia Avilés Pastás, Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-2585-O, de fecha 12 de octubre de 2022, señaló:

“(...) En alcance al Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-2512-O, de 5 de octubre de 2022, por medio del cual esta Administración Zonal se ratifica respecto al criterio favorable constante en los informes social, ambiental, técnico, legal y consolidado, remitidos a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles el 19 de julio de 2022, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O.

Por lo expuesto me permito adjuntar los informes social, ambiental, técnico y legal en base al siguiente detalle:

- Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGP-UMA-2022-0066-M, de 12 de julio de 2022, por parte de la Unidad de Ambiente, remite el Informe técnico Nro. AZEA-DGP-UMA-2022-048 con “(...) Criterio Favorable para la modificatoria de la resolución de Comodato en relación a la extensión del plazo de 50 años”.
- Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGP-2022-0246-M, de 12 de julio de 2022, por parte de la Dirección de Gestión Participativa, remite el Informe Social Nro. DGPD-21-2022 con “(...) Criterio 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”.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

- Por parte de la Unidad de Territorio y Vivienda mediante Informe técnico Nro. UTV-COM-001 se 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",
- Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M, de 12 de julio de 2022, por parte de la Dirección Jurídica se emite el Informe Legal "(...) con criterio favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años".

Adicional me permito informar lo siguiente

- Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-3793-O, de 4 de octubre de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita a esta Administración Zonal se ratifique o rectifique el criterio emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O, cuyos informes social, técnico y de medio ambiente fueron actualizados con el Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O.
- El informe legal Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M, que se encuentra anexo al Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1612-O, de 13 de julio de 2022, no se realizó ninguna observación por parte de la Dirección de Bienes Inmuebles.

En virtud de lo expuesto, una vez que se ha remitido todos los informes habilitantes para continuar con el proceso correspondiente, esta Administración Zonal 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".

4. Con Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2564-O, de 17 de octubre de 2022, el ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informo:

"(...) 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 del Centro Educativo Bilingüe Salomón, de predio Nro. 776681, 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, razón por la cual se deja insubsistente el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-2236 adjunto al Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2464-O de 06 de octubre de 2022, se devuelve toda la documentación."

5. La arquitecta Daniela Alejandra Duque Cifuentes, Servidora de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles - Área Técnica, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0606-M, de 19 de octubre de 2022, indicó:

"En atención al memorando No. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0501-M de fecha 18 de octubre de 2022, mediante el cual el Área Legal de la DMGBI solicita se realice un informe actualizado sobre la titularidad del predio No. 0776681, ubicado en la parroquia Solanda; para los fines pertinentes, me permito remitir el Informe Técnico No. DMGBI-ATI-2022-0240 de 19 de octubre de 2022, con relación a la titularidad de dominio del predio No. 0776681, ubicado en la parroquia Solando."

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

6. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Informe de Titularidad y Categoría No. DMGBI-ATI-2022-0240 de 19 de octubre de 2022, suscrito por la arquitecta Daniela Alejandra Duque Cifuentes, Servidora de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente informa:

“3.2 DATOS LEGALES

Revisados los archivos, base de datos y sistemas que administra esta Dirección Metropolitana, el inmueble con predio No. 0776681 y clave catastral 31508-10-001, es de propiedad municipal, es un bien de dominio público (área comunal), por constituir parte de la Ex Hacienda Las Cuadras, de acuerdo a escritura protocolizada en la Notaría del Dr. Guillermo Buendía Endara el 03 de abril de 1975 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 02 de mayo de 1975.

3.3 CATEGORÍA

De acuerdo a la revisión de la documentación y el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales (SIPARI) con los que cuenta la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el inmueble:

- *Predio No. 0776681 es considerado en el Registro Contable – Categoría 1000, como: **BIEN DE DOMINIO PÚBLICO – AFECTADO AL SERVICIO PÚBLICO.***

3.4 FIGURA LEGAL

De acuerdo a la revisión de la documentación que reposa en las bases de datos a las que tiene acceso esta Dirección Metropolitana y a la documentación constante en el expediente, se verifica que el predio No. 0776681, se encuentra en proceso de extensión del plazo de comodato a favor del Centro Educativo Bilingüe Salomón.

4. CONCLUSIONES:

El inmueble es de propiedad municipal, por ser parte de la Ex Hacienda Las Cuadras, consta en el catastro con predio No. 0776681 y clave catastral 31508-10-001 a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

5. OBSERVACIONES:

El inmueble es parte de área comunal de la Ex Hacienda Las Cuadras”.

Fundamentos jurídicos

1. El inciso primero del artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

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: *“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 e informe jurídico

Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos y considerando que la solicitud de extensión del plazo del comodato ha sido realizada antes de que se culmine el plazo del mismo por la Directora del Centro Educativo Bilingüe Salomón, Procuraduría Metropolitana, se ratifica en el informe jurídico favorable emitido con oficio Nro. GADMQ-PM-2022-3234-O de 16 de agosto de 2022, 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 3522, 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

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**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-4024-O

Anexos:

- 1. resolucion_ic-2002-444_#_187476_insfidim-luis_braille-c.e._salomon.pdf
- 2. Escritura de Comodato 2001.PDF
- 3. Oficio 2015 Centro Educativo Bilingüe Salomon.PDF
- 4. oficio Nro. CEBS-0010-2017.PDF
- 5. 3694-e-betty_salazar-institucion_educativa_salomon.pdf
- 6. dmgbI-at-2022-138-signed.pdf
- 7. GADDMQ-DC-LECE-2022-0446-O.pdf
- 8. GADDMQ-DMGBI-2022-0275-M.pdf
- 9. GADDMQ-DMGBI-2022-2541-O.pdf
- 10. GADDMQ-DMGBI-2022-2544-O.pdf
- 11. gaddmq-azea-dgp-uma-2022-0066-m.pdf
- 11.1. informe_técnico_n°_azea-dgp-uma-2022-048_alcance_comodato_salomon-signed-signed_(2).pdf
- 12. ult_actualización_informe_social_centro_educativo_bilingüe_salomón-signed-signed.pdf
- 13. gaddmq-azea-dj-2022-0177-m.pdf
- 14. informe_tecnico_territorio_y_vivienda-signed_(3)-signed_(2).pdf
- 14. 1 predio_776681_nuevo_2.0_(1)-signed.pdf
- 14. 2 predio_776681.dwg
- 15. gaddmq-azea-az-2022-1612-o_(1).pdf
- 16. GADDMQ-DMGBI-2022-2626-O.pdf
- 17. GADDMQ-DMGBI-2022-2629-O.pdf
- 18. GADDMQ-DMGBI-2022-2630-O.pdf
- 19. sthv-dmpps-2022-0533-o.pdf
- 19.1 it-sthv-dmpps-2022-0122_dmgbI_no_oposición_centro_educativo_salomón.pdf
- 20. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-1675-O.pdf
- 21. GADDMQ-DMGBI-2022-2695-O.pdf
- 22. GADDMQ-DMGBI-2022-2701-O.pdf
- 23. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-1869-O.pdf
- 24. GADDMQ-DMGBI-2022-2775-O.pdf
- 25. GADDMQ-PM-2022-3234-O.pdf
- 26. GADDMQ-SGCM-2022-5320-O.pdf
- 26. GADDMQ-SGCM-2022-5320-O.pdf
- 26.1. resolución_no_013-cpp-2022-signed.pdf
- 27. GADDMQ-DMGBI-2022-3793-O.pdf
- 28. GADDMQ-DMGBI-2022-3800-O.pdf
- 29. GADDMQ-DMGBI-2022-3801-O.pdf
- 30. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2464-O.pdf
- 31. STHV-2022-1593-O.pdf
- 32. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-2585-O.pdf
- 33. GADDMQ-DMGBI-2022-3962-O.pdf
- 34. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2564-O.pdf
- 34. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2564-O.pdf
- 35. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0501-M.pdf
- 36. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0606-M.pdf
- 36.1. informe_tecnico_n°240_-_predio_n°_0776681-signed.pdf
- GADDMQ-AZEA-AZ-2022-2512-O-2.pdf

Copia:

Señor Doctor
Manuel Felipe Hidalgo Andino
Servidor Municipal 13

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0194-O

Quito, D.M., 18 de enero de 2023

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo
**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**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Manuel Felipe Hidalgo Andino	mh	PM-SRA	2023-01-16	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2023-01-17	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2023-01-18	

