



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de fecha 11 de enero de 2023 en relación a la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, respecto a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1 El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de abril de 1997, resolvió autorizar la entrega en Comodato por 25 años, el predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, en una superficie de 4707 m²., ubicado en el Sector San José Bajo de la Parroquia Pomasqui, a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", a fin de desarrollar el Proyecto de Áreas Recreacionales y Ecológicas, mediante la ornamentación y desarrollo de viveros frutales.

Mediante escritura pública celebrada el 24 de julio de 1997, en la Notaría Segunda del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de diciembre de 1997, se formalizó la entrega en Comodato por 25 años, del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", para desarrollar un Proyecto de Áreas Recreacionales y Ecológicas, mediante la ornamentación y desarrollo de viveros frutales.

2.2 La Msc. Yolanda Ortiz, Directora Ejecutiva de la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", mediante Oficio No. FN-ADMI-DMQ-005-2022-OF de 10 de junio de 2022, dirigido al Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, solicitó la extensión del plazo del Comodato entregado por el Ilustre Municipio de Quito, a favor de "FINE", del inmueble ubicado en la parroquia Pomasqui, Barrio San José Bajo.

2.3 Con Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0320-M de 16 de junio de 2022, el Arq. Orlando Xavier Quenguan Díaz, Servidor Municipal 13 de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, remite el Informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-0126, en el cual se encuentra detallado el estado del inmueble y las actividades que se cumplen por parte de la Fundación, y señala que: **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:** *En la inspección realizada se verificó que el inmueble se encuentra en buen estado, pese a que en su mayoría se usa como huerto, tiene una correcta distribución y mantenimiento, sirve como herramienta terapéutica para los pacientes y del mismo obtienen*



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

ciertos alimentos, no se aprecia crecimiento de maleza, por lo cual da un buen aspecto y da a notar el mantenimiento continuo por parte del comodatario.

En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado, ya que se desarrollan actividades encaminadas a la formación, superación y atención a los niños, adolescentes y adultos con discapacidades intelectuales o múltiples.”.

2.4 La Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento de Suelo, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Informe Técnico No. IT-STHV-DMPPS-2022-0124, informó: *“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; 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. 121780 donde se implanta la “Fundación para la Integración del Niño Especial” (FINE), en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector.*

Cabe señalar que las asignaciones de aprovechamiento urbanístico del PUGS previamente detalladas, fueron aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, sancionada el 13 de septiembre de 2021 y entrarán en vigencia una vez se presente y apruebe el Régimen Administrativo de Suelo por el Concejo Metropolitano.”.

2.5 Mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0535-O de 18 de julio de 2022, la Srta. Arq. Karina Belén Suárez Reyes, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el Informe Técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0124 elaborado por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto a la no oposición a la planificación territorial de la "Fundación para la Integración del Niño Especial (FINE)".

2.6 El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2554-O de 17 de octubre de 2022, informó: “[...] 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 la Fundación FINE, predio 121780, no está dentro de las competencias y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro emitir Informe Técnico alguno, razón por la cual se remite toda la documentación”.



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

2.7 Mediante Informe Técnico No. AZLD-DGT-UEP-356-2022, el Arq. Pablo Aizaga, Jefe de Espacio Público de la Administración Zonal La Delicia, en su parte pertinente concluyente señala: *“En base a la inspección realizada, verificando el estado actual del predio y el uso que se está dando a este lugar; la Administración Zonal La Delicia, emite criterio técnico FAVORABLE para la: Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE.”.*

2.8 El Lcdo. Juan Sebastián Salazar, Director de Gestión Participativa de la Administración Zonal La Delicia, mediante Informe Social S/N y sin fecha, en su parte concluyente señaló: *“El proyecto FINE es de gran aporte para la comunidad y sociedad en general, coadyuva a una ciudad más inclusiva. Adicional a esto, cumple con las normas de certificación del Sello Inclusivo que otorga el Municipio de Quito.*

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Unidad de Inclusión Social de la Administración Zonal La Delicia, otorga el reconocimiento “SELLO INCLUSIVO PROGRESIVO - SIP, a las entidades, establecimientos Instituciones y empresas públicas o privadas que cumplen buenas prácticas y acciones de inclusión y responsabilidad social con la finalidad de hacer del Distrito un espacio habitable, en armonía y, con respeto de todas y todos los ciudadanos, sin distinción de edad, género, sexo, condición migratoria, orientación sexual, auto identificación étnica, etc.

El predio Nro. 121780 se encuentra utilizado actualmente para talleres de vida independiente enfocados a brindar a personas con discapacidad, habilidades básicas para la vida cotidiana, a fin de que no requieran cuidados constantes para tareas esenciales del día a día. Así mismo, en este espacio se cuenta con el taller de jardinería, enfocado a la estimulación e integración sensorial, así como la adquisición de habilidades que pueden ser útiles para la posible inclusión laboral de los usuarios.

En base a la inspección realizada, verificando el estado actual del predio y el uso que se está dando a este lugar, la Administración Zonal La Delicia, emite criterio técnico FAVORABLE para la: Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE.”.

2.9 Mediante Informe Técnico No. 049-JZA-2022 de 23 de noviembre de 2022, el Ing. Pablo Alexander Zapata Ramos, Jefe Zonal Ambiental de la Administración Zonal La Delicia, indicó: *“4. CONCLUSIONES: Las actividades que desarrolla en el predio municipal No. 121780 no generan impactos ambientales en la forma como se viene manejando el área de cultivos y la vivienda, no hay descargas o emisiones procedentes de las acciones de la FUNDACIÓN FINE, el manejo evidencia el cuidado para mejorar las condiciones de suelo de este terreno.*



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

Por las condiciones señaladas y observadas en el predio 121780 la Unidad de Ambiente en razón las condiciones socio ambientales existentes emite CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE para la Modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud de la ampliación del plazo, para que la Fundación para la Integración del Niño Especial-FINE pueda ampliar su comodato por un periodo de 25 años, se sugiere el monitoreo y evaluación de la quebrada aledaña al predio a fin de constatar que no exista variaciones que altere sus condiciones de drenaje natural.”.

2.10 Mediante Informe Legal No. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0001-IT de 25 de noviembre de 2022, la Srta. Mgs. Augusta del Pilar García Ayala, Directora Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, como criterio legal señaló: *“En cumplimiento a las disposiciones de orden legal enunciadas y doctrina, el contrato de comodato es un acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de mutuo interés, el cual nace obligaciones para las partes, el mismo que puede ser modificado en una parte o varias sin que esto se considere una modificación a su objeto principal.*

En base a la normativa establecida para el efecto; y de conformidad con los informes, técnico, social y ambiental emitidos, es criterio de esta Dirección Jurídica emitir CRITERIO LEGAL FAVORABLE [...] para la Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE siempre y cuando las dos partes intervinientes en el mismo se encuentren de mutuo acuerdo y velando por sus propios intereses.”.

2.11 La Abg. Laura Vanessa Flores Arias, Administradora Zonal La Delicia, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2022-3228-O de 28 de noviembre de 2022, manifestó: *“Con base a la normativa establecida para el efecto; y, de conformidad con los informes técnicos emitidos; así como la verificación sobre la competencia para la suscripción de la Modificatoria de la Resolución de Comodato (predio No. 121780), para la ampliación del plazo de la Fundación FINE, esta Administración Zonal, emite el CRITERIO FAVORABLE, en sus informes técnico, social, ambiental y legal, a fin de continuar con el tramite pertinente.”.*

2.12 Mediante Memorando No. GADDMQ-DMGBI-2022-0413-M de 13 de diciembre de 2022, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó: *“Conclusión: En atención al informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-0126 de 15 de junio de 2022, en el que concluye: “En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado ” 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 ampliación 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 La Delicia, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Procuraduría Metropolitana; con todos los informes favorables mencionados anteriormente, esta Dirección Metropolitana, remite toda la documentación para que se continúe con el trámite de la



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

Modificatoria de la Resolución en virtud de la ampliación del plazo para que la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", establecida en el predio N° 121780, para que pueda ampliar su comodato."

2.13. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-4891-O de 20 de diciembre de 2022, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en alcance al Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0413-M, manifestó: *"En virtud de lo expuesto, con la finalidad de aclarar el numeral 1 del acápite antecedentes, se informa lo siguiente: El comodato otorgado por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial FINE, mediante escritura pública otorgada el veinte y cuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, ante la Notaria Segunda doctora, XIMENA MORENO DE SOLINES, se encuentra debidamente inscrito en el registro de la Propiedad el 10 de diciembre de 1997. Por lo tanto, sírvase encontrar adjunto a la presente la escritura completa del contrato de comodato celebrado entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", con la debida razón de inscripción."*

2.14 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-5157-O de 23 de diciembre de 2022, el Mgs. Paúl Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos indicó: *"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 emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui."*

3. BASE NORMATIVA:

3.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), dispone:

El Artículo 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos.

En su artículo 323, indica que 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, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

3.3. El Código Civil, establece que:

Artículo 2077 establece 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. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa. "

3.4 El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone:

Artículo 3521.-"Comodato o préstamo de uso es un contrato en el que una de las partes entrega a la otra, gratuitamente, una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo a restituir la misma especie después de terminado su uso. El comodato no se perfecciona sino con la tradición de la cosa. El comodatario está obligado a restituir el bien entregado, si el Municipio estableciere una necesidad imprevista y urgente, para efectos de cualquier obra pública. En los contratos de comodato el Municipio conserva sobre el inmueble todos los derechos sobre la propiedad que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario. El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido y está obligado al cuidado, respondiendo hasta por la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo."

El artículo 3522, ibídem, en la letra f) establece la facultad del Concejo Metropolitano para emitir la resolución respecto a la aprobación de comodatos.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. –

En el marco de sus competencias, la Comisión concluyó acoger los informes técnicos y legales mencionados, para que, en el seno del cuerpo edilicio, analice el expediente del proyecto de resolución que modifica la resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui.

La ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, en total será de 50 años.

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en la continuación de la sesión No. 086 ordinaria realizada el 11 de enero, amparada en el



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2023-001

artículo 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, **resuelve:** en base a los informes técnicos y legales adjuntas al expediente, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, conozca, analice y resuelva respecto a la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui.

La ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el Código Municipal, en total será de 50 años.

6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 11 de enero de 2023, el Informe de la Comisión con su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal Marco Collaguazo
**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**

Concejal Diego Carrasco
Miembro de la Comisión

Concejal Miltón Chantera
Miembro de la Comisión

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

El Prosecretario General del Concejo certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión No. 086 ordinaria realizada el día miércoles 11 de enero de 2023, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo, Miltón Chantera y, Diego

Página 7 de 8



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2023-001

Carrasco total votos tres (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0);
EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES: total cero (0)

Quito D.M., 11 de enero de 2023

Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun Olivo
Prosecretario General del Concejo