

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

Asunto: Proyecto de resolución para autorización de celebración del contrato y entrega parcial en comodato del predio municipal No. 3553162 Exp. PM No. 2022-02464

Señor Doctor
Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo
Alcalde Metropolitano
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. AQ 011-2022, de 16 de marzo de 2022 emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación otorgada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022; en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

Objeto y alcance

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AM-2022-0201-ME, de 03 de diciembre de 2022, solicitó a Procuraduría Metropolitana pronunciamiento y criterio de viabilidad respecto a que el Concejo Metropolitano de Quito a través del mecanismo legal pertinente autorice a la gerente de la empresa en el marco de la delegación constante en el artículo 20 de la Ordenanza No. 0086, sancionada el 03 de diciembre de 2015, celebre el contrato de comodato del predio Nro. 3553162 ubicado en la calle Amazonas, Terminal Aérea del antiguo Aeropuerto del DMQ, sector Parque Bicentenario, parroquia La Concepción, que conforma el “Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano”, a favor de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO.

Informes técnicos

1. Con Oficio Nro. CPEQ-2022-0563-O de 16 de julio de 2022, CONQUITO solicitó a QUITO TURISMO que se entregue en comodato a un plazo no menor a 20 años, a favor de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO, el área del predio número 3553162.

2. Mediante Oficio Nro. STHV-2022-1449-O de 14 de septiembre de 2022, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señaló, que adjunto al presente sírvase encontrar el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0152, en el cual se concluye lo siguiente: "La edificación de la antigua terminal aérea se localiza dentro de los límites definidos en la Resolución C408 que dispone la creación del “LOTE 1” para la implementación del

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

Centro de Convenciones, y dentro de los límites del PUAE "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito" acorde a los anexos 1 y 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 161 Reformativa de la Ordenanza Metropolitana No. 0086. El planteamiento del PUAE no se opone a los instrumentos de planificación, de ordenamiento territorial y del aprovechamiento urbanístico establecido en la normativa metropolitana vigente. Respecto a la solicitud de pronunciamiento sobre el desmontaje total o parcial de las mangas, el derrocamiento de la infraestructura ubicada en el segundo piso, así como de la infraestructura junto a la torre de control y si dichas infraestructuras son parte del diseño original de la mencionada terminal, esta dependencia municipal se ratifica en el contenido del "Informe Técnico: Propuesta para la liberación de estructuras edificadas que pertenecen a las exterminales del antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, (...)"

3. Con Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3076-O de 19 de septiembre de 2022, la Administración Zonal Eugenio Espejo, concluye lo siguiente, "En base a la normativa legal expuesta, así como los informes: N° GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M; GADDMQ-AZEE-DGPD-2022—549-M, con Informe Social N°GADDMQ-AZEE-DGPD-UPC-040-2022 y Ambiental N° 092-UA-AZEE-2022, y los antecedentes considerados, esta Administración Zonal Eugenio Espejo emite Informe Favorable para que continúe el proceso de comodato del predio 3553162, solicitado por CONQUITO para la implantación del "Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito".

4. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3678-O de 23 de septiembre de 2022, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, pone en conocimiento el Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble Nro. DMGBI-ATI-2022-211, en el que se establece "el predio No. 3553162 es considerado, como: BIEN DE DOMINIO PRIVADO"; y concluye: "El predio Nro. 3553162 con clave catastral 12004-01-002, catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo origen de dominio es por: • La donación otorgada por la Dirección de Aviación Civil a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura protocolizada el 24 de enero de 2002 ante el notario doctor Alfonso Freire Zapata e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril de 2002. • La reforma de contrato de donación otorgada por la Dirección de Aviación Civil a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura protocolizada el 9 de enero de 2006 ante el notario doctor Homero López Obando e inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de enero de 2006. Mediante resolución de Concejo Metropolitana No. 408 de 31 de julio de 2012, se autorizó la unificación parcelaria y se resolvió: "(...) Artículo 1.- Disponer la integración parcelaria de los lotes de terreno que conforman el área en el que se encuentra ubicado el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo establecido en el Anexo No. 1 (Plano 1 de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

2) de la presente resolución. Artículo 2.- De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza No. 3535, sancionada el 9 de agosto de 2004, aprobar el proyecto del Parque de la Ciudad, de conformidad con el Anexo No. 2 (Memoria Descriptiva) de la presente resolución, que comprende el equipamiento, usos y actividades que se desarrollarán en el predio resultante de la integración dispuesta en el artículo anterior; y, en los terrenos públicos y privados que se requieran incorporar al Parque, que se encuentran ubicados en el sitio de operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. Artículo 3.- De conformidad con el proyecto del Parque de la Ciudad, autorizar el fraccionamiento del área de terreno sobre la cual se desarrollará el Centro de Convenciones, cumpliendo con lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, y de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3 (Plano 2 de 2) de la presente resolución. Artículo 4.- Autorizar al Alcalde del Distrito Metropolitano para que disponga a los órganos y dependencias municipales la instrumentación de las acciones tendientes al desarrollo e implementación de la presente resolución, así como del Proyecto General del Parque (...). El predio No. 3553162, se encuentra entregado en custodia bajo Convenio Interinstitucional a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico suscrito el 01 de abril de 2013.”;

5. Con Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3439-O de 14 de octubre de 2022, la Administración Zonal Eugenio Espejo, estableció lo siguiente, “En el ámbito de nuestras competencias hemos cumplido con la emisión de los respectivos informes; y por ello nos ratificamos en los Informes; Técnico N° GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M; Dirección de GP: GADDMQ-AZEE-DGPD-2022—549-M, Informe Social N° GADDMQ-AZEE-DGPD-UPC-040-2022, Informe Ambiental N° 092-UA-AZEE-2022; Informe Jurídico: GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0756-M; e INFORME ZONAL CONSOLIDADO emitido en Oficio N° GADDMQ-AZEE-2022-3076-O, los mismos que no son afectados por el ingreso de la nueva información o requerimiento; más aún, si consideramos que la instancia encargada “de determinar el estado de situación del bien inmueble, la superficie y sus linderos”, idónea y responsable de considerar la información de los planos ingresados como nuevo requerimiento es la Dirección Metropolitana de Catastro.”

6. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1502-O de 21 de octubre de 2022, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha técnica No. STHV-DMC-UCE-2369 de 20 de octubre de 2022, correspondiente al Bien Inmueble con predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

7. Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4459-O, de 16 de noviembre de 2022, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente, manifestó que en base al informe de titularidad y dominio No. DMGBI-ATI-2022-267 que establece

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

que el predio No. 3553162, es de propiedad municipal, categorizado como un bien de dominio privado, emite criterio FAVORABLE, para que se continúe con el trámite de comodato solicitado por CONQUITO para la implantación del “Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito”.

8. Mediante Memorando Nro. EPMGDT-GG-2022-0178, de 02 de diciembre de 2022, dirigido al señor Alcalde Metropolitano, el Gerente General (S) de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, sugirió solicite la autorización al Concejo Metropolitano a través del mecanismo legal pertinente para que la Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico –QUITO TURISMO- en el marco de la delegación constante en el artículo 20 de la Ordenanza No. 0086, sancionada el 03 de diciembre de 2015, celebre el contrato de comodato y entrega parcial del predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002, ubicado en la calle Amazonas, Terminal Aérea del antiguo Aeropuerto del DMQ, sector Parque Bicentenario, parroquia La Concepción, que conforma el “Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano”, a favor de la Corporación de Promoción Económica - CONQUITO, por un plazo de 20 años, para destinarlo a la implantación del “Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito”; esto previo al pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana; para lo cual, se adjuntan los requisitos dispuestos en la Resolución AG. 032-2018 de 4 de junio de 2018, disponibles en link de descarga <https://we.tl/t-eFyrCCidPg>, el informe de pertinencia emitido por esta Gerencia General y el borrador de la Resolución para el Concejo Metropolitano, trabajada en conjunto con la Procuraduría Municipal.

Fundamentos normativos

1. El artículo 226 de la Constitución de la República, establece que 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;

2. La letra d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (“COOTAD”), establece como atribución del Concejo Metropolitano: “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos (...).”

3. El artículo 323 del 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, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

4. El artículo 2077 del Código Civil 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. "*;

5. El artículo 3521 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: *"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."

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

7. La Ordenanza 086 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", sancionada el 03 de diciembre de 2015, en su artículo 20, establece que: *"Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios públicos generados en el proyecto, se determinará el modelo de gestión mediante la figura de fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público-privadas y demás mecanismos contemplados en el régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente.*

Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria.

La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades de los promotores o desarrolladores en función de lo establecido en el artículo 21 de la presente ordenanza."

Criterio jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

Con los fundamentos normativos e informes técnicos expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio favorable para que, de considerarlo pertinente, se continúe con el trámite para autorizar al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico –QUITO TURISMO- en el marco de la delegación constante en el artículo 20 de la Ordenanza No. 0086, sancionada el 03 de diciembre de 2015, la celebración del contrato y entrega en comodato del predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002 a favor de la Corporación de Promoción Económica – CONQUITO ubicado en la calle Amazonas, Terminal Aérea del antiguo Aeropuerto del DMQ, sector Parque Bicentenario, parroquia La Concepción, que conforma el “Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano”, a favor de la Corporación de Promoción Económica - CONQUITO, por un plazo de 20 años, para destinarlo a la implantación del Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito, conforme al proyecto de resolución adjunto.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

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-AM-2022-0201-ME

Anexos:

- GADDMQ-AM-2022-0201-ME(1).pdf
- ficha_técnica_nro._sthv-dmc-uce-2022-2369-signed-signed-signed(1).pdf
- informe_pertinencia_conquito-signed_mkgv-signed-signed(2).pdf
- informe_dmgbi-ati-2022-267(1).pdf
- re-conocimiento_del_concejo_para_comodato_quito_turismo_29-11-2022(3)(2).docx
- EPMGDT-GG-2022-0178.pdf
- EPMGDT-GG-2022-0178.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-4988-O

Quito, D.M., 09 de diciembre de 2022

Copia:

Señor Magíster
Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
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

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
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
Maria Cristina Rivadeneira Ricaurte
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE GESTIÓN DE DESTINO TURÍSTICO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-SUE	2022-12-09	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-12-09	

