

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

Asunto: Modificatoria de Resolución de Comodato del predio No. 132477 solicitado por el Club de Leones Quito "los Olivos"

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

De mi consideración:

En atención a la solicitud del Dr. Carlos Acosta Valencia, representante del Club de Leones Quito " Los Olivos", en el que solicita la Modificatoria de la Resolución de Comodato, en virtud del plazo, me permito remitir el siguiente informe:

1.- ANTECEDENTES

1.1. El 08 de febrero de 1993 mediante oficio No. IC-93-030 el Ilustre Consejo Metropolitano de Quito autoriza al entrega en comodato de un inmueble de propiedad Municipal ubicado en la calle Sánchez de Melo, sector Aeropuerto en favor del Club de Leones " Quito Los Olivos" por el lapso de 30 años, con el objeto de que se lo destine a la construcción de una sede de servicio en beneficio de la ciudad, y que se formalizó mediante escritura celebrada el 04 de marzo de 1993 e inscrita en el registro de la propiedad el 12 de marzo de 1993.

1.2. El 01 de febrero de 2016 mediante oficio No. CLQLO-P-No.003-2016-QDM el Director del Club de Leones Quito Los Olivos solicita al Alcalde Metropolitano la renovación del plazo de 50 años del contrato de comodato del predio No. 132477 de Propiedad Municipal ubicado en el pasaje Sánchez de Melo, OE1-155 y Av. Galo Plaza Lasso.

1.3. El 01 de junio de 2022 mediante Documento S/n, el Club de Leones Quito Los Olivos solicita la extensión de plazo del Comodato del predio No. 132477 de Propiedad Municipal ubicado en el pasaje Sánchez de Melo, OE1-155 y Av. Galo Plaza Lasso en razón al tiempo en el que este fue entregado para poder ampliarlo a un tiempo de 50 años.

2.- INFORMES TÉCNICOS

2.1 La Secretaría de Territorio , Hábitat y Vivienda, mediante Informe No. IT-STHV-DMPPS-2022-154 de fecha 13 de septiembre de 2022, emite su pronunciamiento con respecto a la Modificatoria de la Resolución del Comodato, en razón del plazo, exponiendo lo siguiente:

"(...) 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

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

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(...)"

2.2 Mediante Informe No. DMGBI-ATI-2022-0205, de 19 de septiembre de 2022, el área técnica de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, emite la titularidad del predio No.132477, en los siguientes términos:

" (...) 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, se verifica que el predio No. 0132477:

El Municipio de Quito entregó en Comodato por 30 años a favor del Club de Leones de Quito - Olivos, para destinarlo a la construcción de una sede de servicios sociales en beneficio de la ciudad, conforme a escritura celebrada en la Notaría No.18 del Dr. Enrique Díaz el 04 de marzo de 1993 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de marzo de 1993

4. CONCLUSIONES; *El predio No. 0132477, corresponde a un bien de dominio público – afectado al servicio público, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...)"*

2.3 Con Oficio No. GADDMQ-AZEE-2022-3119-O de fecha 22 de septiembre de 2022, la Administración Zonal Eugenio Espejo emite su informe, en atención a la solicitud del Club de Leones " Los Olivos", expresando :

"(...) 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(...)"

2.4 Con fecha 20 de octubre de 2022, el área de Administración de Bienes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su informe No. DMGBI-AT-2022-205, en el que pone en conocimiento el cumplimiento del Comodato, por parte del Club de Leones " Los Olivos":

"(...) 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.

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

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(...)"*

2.5 Por su parte, la Dirección Metropolitana de Catastro emite su Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2639-O de fecha 26 de octubre, en el que emite su criterio en relación a la Modificatoria de la Resolución del Comodato otorgado sobre el predio Municipal No.132477, concluyendo lo siguiente:

"(...) Al respecto, la Dirección Metropolitana de Castro de la Secretaria 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 Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda, emitir Informe Técnico alguno, por lo mismo se devuelve toda la documentación(...)"

3.- NORMATIVA

3.1 AG 032-2019

Art. 5.- *Solicitud y requisitos de Comodato:*

" El solicitante deberá remitir al señor Alcalde Metropolitano o su delegado, la petición de Comodato de un bien inmueble de propiedad municipal, con la siguiente documentación:

- a) Dirección exacta del inmueble solicitado en Comodato;*
- b) Croquis de ubicación del inmueble solicitado en Comodato;*
- c) Descripción del proyecto a ejecutarse en el inmueble municipal solicitado en Comodato, con el respectivo plan de trabajo destinado exclusivamente para una función social y ambiental.d) Cuando el área de terreno requerida sea menor al área total del inmueble, el peticionario deberá hacerlo constar en la solicitud;*
- e) Financiamiento con que cuenta la persona jurídica solicitante para la ejecución del proyecto: -Si los fondos provienen de una persona jurídica de derecho público, la respectiva certificación presupuestaria y monto aprobado. - Si los fondos provienen de una persona jurídica de derecho privado, la respectiva certificación y el monto aprobado. - Si los fondos son propios, el respectivo documento (acta, resolución, etc.),debidamente*

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

notariado.

- f) *Copia certificada del Acuerdo Ministerial de la persona jurídica privada sin fines de lucro, y con un mínimo 3 años de constitución;*
- g) *Copia certificada de los estatutos de la persona jurídica de derecho privado solicitante;*
- h) *Copia del RUC de la institución solicitante;*
- i) *Copia certificada del nombramiento vigente del representante legal de la institución solicitante;*
- j) *Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación, actualizada, del representante legal de la institución solicitante;*
- k) *Información de contacto donde funciona actualmente la institución solicitante, dirección, teléfono, correo electrónico;*
- l) *Carta compromiso de la persona jurídica de derecho privado, donde se obligue a entregar la garantía en caso de ser requerida, previo a la elaboración de la minuta, una vez aprobado el Comodato por el Concejo Metropolitano "*

Art. 6.- "Análisis y Proceso de la petición de Comodato

a) *Receptada la solicitud de Comodato, Alcaldía Metropolitana remite para conocimiento y tramite respectivo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, misma que será responsable de llevar el proceso, verificando:*

- *que el peticionario haya ingresado a solicitud con todos los requisitos señalados en el Art. 5 del presente instructivo*
- *la disponibilidad del inmueble requerido en Comodato y,*
- *la titularidad de dominio a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con el respectivo certificado emitido por el Registro de la Propiedad del GAD del DMQ. De no cumplirse con los requisitos establecidos en el Art 5 de la presente Resolución, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, notificará al solicitante con la imposibilidad de iniciar el proceso de comodato.*

b) *La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitará a las dependencias municipales y Empresas Públicas Metropolitanas respectivas, hasta dentro de un término de quince días, los siguientes informes:*

b.1) *A la Administración Zonal donde se encuentre ubicado el bien inmueble municipal objeto de la solicitud de Comodato, el informe técnico, legal, social y ambiental (en caso de no tener una Unidad Ambiental descentralizada, la Administración Zonal, requerirá el criterio formal de la Secretaria Metropolitana de Ambiente).*

b.2) *A la Secretaria Metropolitana de Temitorio Hábitat y Vivienda, el informe técnico, que permitirá conocer si el proyecto a ejecutarse en el inmueble de propiedad del GAD del DMQ, no se opone con el Plan de Ordenamiento Territorial.*

b.3) *A la Dirección Metropolitanas de Catastro, la ficha técnica que debe contener los datos técnicos del área a entregarse, linderos, razón y dominio.*

b.4) *A las dependencias municipales y Empresas Públicas Metropolitanas que correspondan, el informe técnico competente.*

b.5) *La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez que haya consolidado los informes y ficha con datos técnicos, emitirá el informe técnico pertinente, en el que se incluya el criterio respecto a la entrega de la garantía de cumplimiento, conforme lo dispuesto en el Art. 461 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD: " Garantía de cumplimiento. Para la suscripción de los contratos a los que se refiere el artículo anterior, las autoridades competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado, de ser necesario según la naturaleza del contrato, exigirán garantía de cumplimiento bajo las condiciones que la entidad establezca en su normativa, teniendo en cuenta los criterios de interés social y conservación del bien" (Énfasis agregado); para lo cual, se considerará lo siguiente:*

b.5.1) *Si el comodatario es una persona jurídica de derecho privado:*

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

- Rendirá garantía inmediata anterior a la elaboración de la minuta, si en el bien inmueble municipal, existe construcción, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles informará a la Procuraduría Metropolitana su conformidad con la garantía presentada y remitirá copia de la misma;

-En el caso de que el Comodato se otorgue sobre un inmueble no edificado (solar) de propiedad municipal; la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles informará sobre este particular al Concejo Metropolitano; el comodatario rendirá garantía, una vez que se haya ejecutado el proyecto hasta dentro de tres años contados desde la fecha de expedición de la Resolución de Comodato aprobado por parte del Concejo Metropolitano. Para el efecto, se deberá considerar lo dispuesto en el literal i) del Art. 1.311 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: Art. 1.311. PROCEDIMIENTO. Como requisito principal previo a la resolución de entrega en Comodato de bienes municipales o entidades de carácter privado, se exigirá la presentación del documento correspondiente que legaliza su institucionalidad y una actividad no menor a tres años. Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: i) En todo contrato de Comodato a plazo determinado, se hará constar una cláusula resolutoria, en el sentido de que, en el caso de no destinar el inmueble a los fines propuestos por el Concejo, al contrato terminará en forma inmediata y las mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal, sin indemnización alguna. De igual manera terminará el contrato, por el hecho de no haberse edificado en el inmueble en el plazo (sic) de tres años, contados a partir de la resolución del Concejo (Énfasis agregado).

La garantía a rendirse deberá ser efectiva y consistirá en una póliza de seguro o una garantía bancaria o hipoteca de un inmueble de su propiedad, cuyo beneficiario será el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

b.5.2) Si el comodatario es una persona jurídica de derecho público, no se exigirá garantía.

c) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, remitirá a la Administración General el expediente administrativo del proceso de Comodato.

d) La Administración General remitirá el expediente a Procuraduría Metropolitana, solicitando remata a la Secretaría General del Concejo Metropolitano, el criterio legal para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

e) La Secretaría General del Concejo Metropolitano, receptorá el expediente administrativo del proceso de Comodato y remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

f) la Comisión de Propiedad y Espacio Público, señalará fecha y hora para la revisión de la solicitud y expediente administrativo del Comodato y emitirá su criterio para Resolución del Concejo Metropolitano.

g) El Concejo Metropolitano en sesión, Resolverá autorizar o no, la entrega en Comodato de un bien inmueble de propiedad municipal.

h) La Secretaría General, notificará la Resolución del Concejo Metropolitano a la Administración Zonal donde se encuentre ubicado el inmueble de propiedad municipal, al solicitante, a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, y, en caso de que la Resolución sea favorable, a Procuraduría Metropolitana para que continúe con el trámite legal para la suscripción del contrato de Comodato (elaboración de minuta, escrituración, legalización e inscripción en el Registro de la Propiedad).

i) Una vez inscrita la escritura del contrato de Comodato en el Registro de la Propiedad, la Procuraduría Metropolitana remitirá una copia de la escritura: A la Administración Zonal donde se encuentre ubicado el bien inmueble objeto del Comodato; A la Dirección Metropolitana de Catastros, para su conocimiento; A la

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, misma que deberá efectuar la entrega-recepción del inmueble con construcción al Comodatario, en cumplimiento a la normativa vigente y remitirá la garantía rendida a la Dirección Metropolitana Financiera. La garantía relacionada con los inmuebles no edificados (solar), será rendida una vez que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, haya verificado la construcción en el inmueble, de acuerdo al objeto del Comodato, dentro de los tres años señalados en el literal i) del Art. 1.311 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y remitirá dicha garantía rendida, a la Dirección Metropolitana Financiera.

j) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles realizará el inventario, registro y control de los bienes inmuebles municipales, entregados en Comodato."

4.- SOLICITUD

Por lo expuesto, me permito solicitar comedidamente señor Procurador, se sirva disponer a quien corresponda se emita su 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.

Finalmente, se remite anexo el expediente digital del presente trámite.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
**DIRECTOR METROPOLITANO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Referencias:

- GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2639-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

Copia:

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
**Servidor Municipal 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**

Señorita Abogada
Gabriela Catalina Duque Villacis
Servidor Municipal 9

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4236-O

Quito, D.M., 02 de noviembre de 2022

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Señora Magíster

Karla Fabiana Ortega Espín

Funcionaria Directiva 7

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Gabriela Catalina Duque Villacis	gd	DMGBI-AL	2022-11-01	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-11-02	

