

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

Asunto: Informe jurídico para restitución de inmueble municipal entregado en comodato a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo. EXP. PM No. 2024-00637

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1280-O de 11 de marzo de 2024, mediante el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana se proceda con la elaboración del respectivo informe legal para la resciliación del comodato del predio No. 5784129, clave catastral No. 20434-06-011, entregado a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, presento el siguiente criterio jurídico:

Competencia

Se emite el presente criterio de conformidad con el Oficio Nro. 010/FAS, de 01 de septiembre de 2023, acorde la acción de personal Nro. 0000008927, en la que el señor Procurador Metropolitano delegó a la Subprocuradora Metropolitana de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo "*Preparar y emitir criterios e informes legales presentados a conocimiento de la Procuraduría Metropolitana, que tengan relación con el uso y ocupación del suelo*", en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 numeral 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nro. ADMQ 003-2023 de 14 de mayo de 2023 y Nro. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito.

Antecedentes

1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 4 de noviembre de 2004, resolvió entregar en comodato por el tiempo de veinte y cinco años (25), el inmueble de propiedad municipal, ubicado en el barrio San Pedro de Calluma, sector Palugo, parroquia Pifo, a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, predio en el que se ha construido el tanque de almacenamiento y tratamiento de agua potable de la parroquia.
2. Mediante escritura pública celebrada el tres de diciembre de dos mil cuatro, ante el Doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del cantón Quito, se suscribió la escritura de comodato entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Junta Barrial por el Progreso de Pifo e inscrita en el Registro de la Propiedad el diecinueve de enero de dos mil cinco.
3. Dentro a la cláusula QUINTA, del contrato de Comodato antes mencionado, se dispone lo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

siguiente:

"QUINTA.- El presente contrato de comodato puede terminar antes de cumplirse el plazo, en los siguientes casos: Uno) Si así lo convienen las partes contratantes. Dos) Cuando se extinga la personería jurídica de la beneficiaria del comodato. Tres) Cuando el Concejo Metropolitano de Quito resuelva la reversión y devolución del predio objeto del presente comodato para efectuar o cumplir con un mejor proyecto municipal en beneficio de la ciudad. Además, el presente contrato de comodato se sujetará a las condiciones que para el efecto establece el artículo 2110 del Código Civil".

4. Con oficio S/N de 07 de junio de 2023, el señor Jorge Simba, Presidente de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo, señaló y solicitó al señor Alcalde Metropolitano de Quito, lo siguiente:

"Con fecha 03 de diciembre del año 2004, se suscribe comodato en favor de la JUNTA BARRIAL POR EL PROGRESO DE PIFO, donde consta la resolución del Concejo No. 001 de fecha 18 de agosto del año 2000.

Mediante Resolución No. SENAGUA 122-2018 es otorgada la personería jurídica a la Junta Administradora de agua potable y saneamiento "Regional Pifo", parroquia de Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Con fecha 01 de mayo de 2019, LA JUNTA BARRIAL POR EL PROGRESO DE PIFO, cede y transfiere todos los derechos que posee sobre el sistema hídrico de la Parroquia de Pifo, Cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de la JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO REGIONAL PIFO, conforme a escritura N°: 20191701004P03372 .

Mediante Oficio Nro. MAATE-OTQU-DZ2-2023-0085-O de fecha 03 de marzo de 2023, se emite nombramiento de los directivos de la JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO "REGIONAL PIFO", nombrando como presidente a SIMBAPINEIDA JORGE ANTONIO.

Con los antecedentes expuestos, solicito la modificatoria de la resolución del Concejo No. 001 de fecha 18 de agosto del año 2000, en virtud de que existió un cambio de razón social y por el plazo que les fue concedido, tomando en cuenta que esta por finalizar."

5. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2423-O de 19 de junio de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dirigido a la Administración Zonal Tumbaco, indicó:

"(...) 3.- Análisis y Conclusión:

En virtud de lo mencionado, y conforme lo establecido en el numeral 2, de la cláusula quinta, del contrato de Comodato otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, el contrato de comodato podrá terminar antes de cumplirse

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

el plazo, si se extinguiera la personería jurídica de la beneficiaria de este.

Al respecto, la solicitud de modificatoria de comodato realizada por el Presidente de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional PIFO, se trata sobre el cambio de razón social de la Junta Barrial por el Progreso de Pífo; y, por el plazo que fue concedido.

En este sentido, y con la finalidad de comprobar el cumplimiento de la cláusula quinta del contrato de comodato en referencia, solicito de la manera más comedida que, se proceda con la elaboración del respectivo informe técnico-legal, que servirá de sustento para iniciar el procedimiento de modificación, aclaración o resciliación según sea el caso.

Lo solicitado se fundamenta en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, del Instructivo que Regula el Procedimiento para la Entrega de Bienes Inmuebles Municipales, Bajo la Figura Legal del Contrato de Comodato, que dispone el conocimiento de la Administración Zonal competente donde se encuentre ubicado el inmueble objeto del contrato de Comodato, con la finalidad de que proceda a efectuar el seguimiento y control del cumplimiento de la normativa legal vigente, informando a esta Dirección Metropolitana el estado del mismo.

Es importante recordar que, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en caso de comprobar el incumplimiento del objeto o de una o más cláusulas estipuladas en el contrato de Comodato, iniciará el proceso de modificación, aclaración o resciliación, según el caso".

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

1. La Administración Zonal Tumbaco mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2023-1723-O de 6 de septiembre de 2023, remitió a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles el Informe Técnico No. 3 de 30 de agosto de 2023; y, el Informe Legal Nro. 323-DAJ-AZT- 2023, de 05 de septiembre de 2023, en los cuales, se manifiesta el criterio favorable, para continuar con el procedimiento de resciliación del comodato del predio Nro. 5784123, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pífo, el 03 de diciembre del 2004.

2. Con Informe Técnico No. 3 de 30 de agosto de 2023, el Ing. Juan Carlos Ramos Campoverde, Servidor Municipal 9 de la Administración Zonal Tumbaco, manifestó:

“CONCLUSIONES

El Predio Nro. 5784129, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ubicado en el Barrio Sector Libertad de Pífo, parroquia de Pífo, fue entregado mediante Escritura Pública de Comodato por el MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, representado por el Señor General (sp) Manuel Suarez Suarez, en su calidad de Administrador General, delegado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, de aquel entonces y la JUNTA BARRIAL POR EL PROGRESO DE PIFO, representada por el señor José María

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

*Bustamante Díaz, en su calidad de Presidente, donde según cláusula: "(...) QUINTA. - El presente contrato de comodato puede terminar antes de cumplirse el plazo, en los siguientes casos: Uno) Si así lo convienen las partes contratantes. Dos) Cuando se extinga la personería jurídica de la beneficiaria del comodato. Tres) Cuando el Concejo Metropolitano de Quito resuelva la reversión y devolución del predio objeto del presente comodato para efectuar o cumplir con un mejor proyecto municipal en beneficio de la ciudad. Además, el presente contrato de comodato se sujetará a las condiciones que para el efecto establece el artículo 2110 del Código Civil", lo cual NO SE HA CUMPLIDO. A la fecha, se evidencia que la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento "Regional Pifo" actualmente, se encuentra a cargo del predio 5784129, según las afirmaciones del señor Ing. Jorge Antonio Simba Pineida, Presidente de la Junta en mención, el cual nos recibe el día jueves 27 de julio del presente año, durante la inspección Técnica in situ y entrega Oficio Nro. MAATE-OTQU-DZ2-2023-0085-O, de fecha 03 de marzo del año 2023, suscrito por el señor Juan Carlos Vizuite Aguilar, Responsable de la Oficina Técnica Quito, Encargado remitido para la señora Vitalia Aidee Chávez Vargas, con asunto: **NOMBRAMIENTO DIRECTIVOS JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO "REGIONAL PIFO"**, documento con el cual se procedió a Registrar la Directiva, donde el señor Ing. Jorge Antonio Simba Pineida, figura como Presidente.*

Una vez mantenida reunión presencial en la oficina de la Dirección Jurídica de la AZT, entre: el señor Ing. Jorge Antonio Simba Pineida, Presidente de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo, el señor Ing. Juan Carlos Ramos en calidad de Administrador de Comodato y la señorita Mgs. Johanna Carolina Espinosa Serrano, Directora Jurídica, Administración Zonal Tumbaco, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2023-0020-O, de fecha 02 de agosto del año 2023, suscrito por el señor Ing. Juan Carlos Ramos Campoverde, Servidor Municipal Nro. 9, Unidad de Obras Públicas, Administración Zonal Tumbaco, remitido para el señor Ing. Jorge Antonio Simba Pineida, Presidente Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo, con asunto: Información actualizada Personería Jurídica de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo Predio Nro. 5784129, documento en el cual se hace mención a lo siguiente: "(...) Con estos antecedentes, solicito de manera comedida se informe de manera documentada, si la Personería Jurídica de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, actualmente se encuentra en funciones o si la misma esta formal y jurídicamente extinta e inexistente, a fin de continuar con la gestión de verificación del cumplimiento de las cláusulas de la escritura pública de Comodato otorgada entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo (...)"

Mediante Oficio Nro. J-A 052 JAAPSRP, de fecha 21 de agosto del año 2023, suscrito por el señor Ing. Jorge Antonio Simba Pineida, Presidente de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo, remitido para la señora Mgs. Patricia de Jesús Osorio Flores, Administradora Zonal, ingresado en esta Dependencia Municipal mediante documento Nro. GADDMQ-AZT-UA-2023-3120-E, reasignado mediante Sistema de Támenes SITRA, a mi bandeja con fecha 30 de agosto del año 2023, documento en el cual se hace mención a lo siguiente: "Reciba un atento y cordial saludo de quienes hacemos la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo, representada por mi persona, Jorge Simba, en calidad de Presidente; me permito adjuntar la documentación pertinente para seguir el proceso del trámite ingresado para la modificación y extensión de tiempo del comodato entregado a

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

Junta Barrial por el Progreso de Pifo, en el predio No. 5784129, en el cual se encuentra el tanque de almacenamiento y tratamiento del agua potable de la parroquia de Pifo:

1. Resolución SENAGUA 122-2018.
2. Certificado emitido por GAD Pifo.
3. Escritura de Cesión de Derechos de Junta Barrial por el Progreso de Pifo a Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo.
4. Nombramiento Directivos Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo"

*Con estos antecedentes, una vez revisada la información y visitado el sitio, se evidencia que actualmente se ha dado cumpliendo con el Objeto del Comodato por ambas partes sin embargo, se evidencia la escritura de Cesión y Transferencia de derechos otorgada por la JUNTA BARRIAL POR EL PROGRESO DE PIFO a favor de JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO REGIONAL DE PIFO por lo cual, en mi calidad de Administrador de Contrato, considerando criterios netamente técnicos, al encontrarse que las dos personerías son distintas, tienen distintos nombres y al entender que, los derechos relacionados con el Comodato de una Personería a otra son intransferibles, se sugiere: **NO SE CONTINUE** con el Comodato, con el objetivo de dar origen a uno nuevo, bajo la participación de las partes actuales, salvo mejor criterio de la Máxima Autoridad.*

RECOMENDACIÓN: *Se recomienda, ante esta controversia de carácter jurídico legal, que la Dirección Jurídica de esta Dependencia Municipal, analice las escrituras líneas arriba descritas, por ser de su competencia, a fin de determinar si según la documentación disponible: la Escritura de Cesión de Derechos de Junta Barrial por el Progreso de Pifo a Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo, amerita una actualización del referido comodato o la terminación del mismo para dar inicio a la celebración de uno nuevo bajo la participación de las nuevas partes."*

3. Mediante Informe legal No. 0323-DAJ-AZT-2023 de 5 de septiembre de 2023, la Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, señaló:

“ 3. ANÁLISIS:

Conforme con la disposición de la señora Administradora Zonal, esta Dirección de Asesoría Jurídica ha revisado la solicitud de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; para lo cual, se han recabado el informe técnico con el fin de reunir la certeza sobre lo requerido.

Así mismo, se verificó que escritura pública celebrada el 01 de mayo de 2019, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notaria Cuarta del cantón Quito, la Junta Barrial por el Progreso de Pifo realizó la cesión y transferencia de derechos sobre el Sistema Hídrico de la parroquia Pifo a favor de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional. Dentro de los habilitantes consta el Acta de Asamblea General de Socios, realizado el día 10 de marzo de 2018, en donde se resuelve: “Todos los socios presentes quedan de acuerdo dar por terminada la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, y proceder con la transferencia a la nueva organización la Junta

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo. Para lo que se considera los anexos uno y dos de inventarios.”

Además, comprobó que mediante Resolución Nro. SENAGUA 122-2018, se otorga la personería jurídica a la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento “Regional Pifo”, con fecha 15 de enero de 2018.

En consecuencia, se ha verificado que se han configurado las circunstancias descritas en el numeral dos de la cláusula quinta del contrato de comodato otorgado por otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, que estipula lo siguiente: “El presente contrato de comodato puede terminar antes de cumplirse el plazo, en los siguientes casos: Dos) Cuando se extinga la personería jurídica de la beneficiaria del comodato”; pues mediante informe técnico Nro. 3, se comprobó que la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento “Regional Pifo” actualmente se encuentra a cargo del predio 5784129, es decir, a la fecha se encuentra extinta la personería jurídica de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓN:

Por lo expuesto, se concluye que en el comodato del predio Nro. 5784129 otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, se ha configurado una de las causales para terminación del mismo; toda vez que actualmente se encuentra en uso del predio la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento “Regional Pifo”, que posee distinta personería jurídica a la beneficiaria del comodato.

Finalmente, en concordancia con el análisis realizado, se recomienda a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que continúe con el trámite de resciliación del contrato de comodato sobre el predio Nro. 5784129.”

4. Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0517-M de 10 de octubre de 2023, el área legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a las áreas técnicas de inventario y de administración de bienes inmuebles, lo siguiente:

“Área Técnica de Inventario: Se proceda con la elaboración del respectivo informe de titularidad del predio Nro. 5784123, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, el 03 de diciembre del 2004.

Área Técnica de Administración de Bienes Inmuebles: Se proceda con la respectiva inspección in-situ, y se elabore el informe técnico del estado del predio Nro. 5784123, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, el 03 de diciembre del 2004”

5. El área legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0519-M de 12 de octubre de 2023, realizó la corrección del número de predio, siendo lo correcto el predio Nro. 5784129.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

6. El Arq. Gabriel Obando Torres, Servidor Municipal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emitió el Informe Técnico No. DMGBI-AT-2023-024 de 28 de septiembre de 2023, el cual en su parte pertinente señaló:

“[...] 3. **DESARROLLO DEL INFORME**

3.1.- DATOS TÉCNICOS DE LOS LOTES:

Predio:	5784129
Propietario:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Clave Catastral:	20434-06-011
Razón de Propiedad:	Transferencia de dominio por subdivisión
Sector:	Libertad de Pifo
Parroquia:	Pifo
Área de Terreno (escritura):	3.200,00 m ²
Área de Construcción Total:	0,00 m ²

3.2.- ESTADO DE ESTADO Y OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES:

Una vez realizada la inspección, se verificó que en el inmueble motivo de este trámite se encuentra construido un sistema de captación y tratamiento de agua, así como también un tanque de almacenamiento.

El inmueble posee cerramiento de malla de alambre galvanizado, tiene tres bloques constructivos y áreas verdes.

El bloque destinado a actividades de capacitación y análisis, se trata de una construcción con estructura de pórticos de hormigón armado, cubierta de losa de hormigón armado, mampostería de bloque enlucida y pintada, ventanas de hierro y vidrio, y piso de cerámica.

El segundo bloque es un espacio destinado a bodega para tuberías y demás accesorios para el correcto funcionamiento de la planta, así como para reparaciones varias del tendido hidráulico; cuenta con estructura de columnas de hormigón, cubierta de madera y fibrocemento, no posee ventanas y el piso está encementado.

El tercer bloque constructivo corresponde al tanque como tal, el cual tiene toda su estructura de hormigón armado, con una tapa metálica; anexo al tanque existe una edificación en la que existen bombas, llaves y demás dispositivos de control de flujo de agua, esta construcción posee tres plantas, en hormigón armado, losas y cubierta de fibrocemento. (...)

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

- *El inmueble en general se encuentra en buen estado.*
- *El contrato de comodato entregado a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, se encuentra vigente hasta el año 2029.*
- *Antes de iniciar un nuevo proceso, se debería demostrar que se incumple el comodato por parte del comodatario actual, o que hubiese perdido su personería jurídica; para poder darlo por terminado.*
- *Por el tipo de bien, el procedimiento a realizarse sería de Convenio de Administración y Uso de acuerdo a lo que señala la normativa actual. "*

7. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante el Informe Técnico Código DMGBI-ATI-2023-0261 de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble de 12 de octubre de 2023, señaló:

"[...] 3. DESARROLLO DEL INFORME:

3.1 DATOS TÉCNICOS

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1760003410001
Nombre o razón social: **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

DATOS DEL PREDIO

Número del predio: 5784129
Clave catastral anterior: 20434 06 011

DATOS DEL LOTE

Zona Metropolitana: Tumbaco
Parroquia: Pifo
Barrio/Sector: Libertad de Pifo
Dependencia Administrativa: Administración Zonal Tumbaco
Uso de suelo: (RUB-2) Residencial Urbano de Baja Densidad

El predio No. 5784129 con clave catastral 20343 06 011, se encuentra ubicado en el sector Libertad de Pifo, parroquia Pifo, Zona Metropolitana Tumbaco

3.2. DATOS LEGALES

El predio 5784129 es Propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por constituir Área Comunal por fraccionamiento, como consta en la escritura celebrada en la Notaría N° 09 del Dr. Gustavo Flores Uzcátegui el 13 de julio de 1994, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de junio de 1994.

3.3 CATEGORÍA

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

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. 5784129 es considerado en el Registro Contable - Categoría 23000, como: BIEN DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.*

3. CONCLUSIONES:

El predio 5784129 es Propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por constituir Área Comunal por fraccionamiento, como consta en la escritura celebrada en la Notaría N° 09 del Dr. Gustavo Flores Uzcátegui el 13 de julio de 1994, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de junio de 1994. [...]

8. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4700-O de 31 de octubre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, lo siguiente:

"(...) con la finalidad de continuar con el procedimiento de resciliación del comodato en referencia, solicito de la manera más comedida, se proceda con la elaboración de la respectiva ficha valorativa del predio Nro. 5784129, entregado en comodato a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pífo"

8. La Dirección Metropolitana de Catastro mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2633-O de 14 de diciembre de 2023, señaló:

"(...) la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio de Hábitat y Vivienda, procede a emitir el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2648, de 12 de diciembre de 2023, correspondiente al Bien Inmueble con predio No. 5784129, clave catastral No. 20434-06-011; registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mismo que se servirá encontrar adjunto al presente."

Marco Jurídico

1. El artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir 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 artículo 441 ibídem, establece que para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato, establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado.

3. El artículo 460, inciso cuarto, ídem, dispone que, en los contratos de comodato, el comodatario

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensarlas.

4. El artículo 1561 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

5. El artículo 2077, inciso primero ibídem 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.

6. La cláusula quinta del contrato de comodato, celebrado el 3 de diciembre de 2024 e inscrito el 19 de enero de 2005, estipula:

"QUINTA.- El presente contrato de comodato puede terminar antes de cumplirse el plazo, en los siguientes casos: Uno) Si así lo convienen las partes contratantes. Dos) Cuando se extinga la personería jurídica de la beneficiaria del comodato. Tres) Cuando el Concejo Metropolitano de Quito resuelva la reversión y devolución del predio objeto del presente comodato para efectuar o cumplir con un mejor proyecto municipal en beneficio de la ciudad. Además, el presente contrato de comodato se sujetará a las condiciones que para el efecto establece el artículo 2110 del Código Civil".

Análisis y pronunciamiento

1. Del contrato mencionado se establece que el mismo puede terminar antes de cumplirse el plazo cuando se extinga la personería jurídica de la beneficiaria del comodato.

2. Los informes emitidos por la Administración Zonal Tumbaco, establecen que mediante escritura pública celebrada el 01 de mayo de 2019, ante el Dr. Rómulo Joselito Pallo Quisilema, Notario Cuarto del cantón Quito, la Junta Barrial por el Progreso de Pifo realizó la cesión y transferencia de derechos sobre el Sistema Hídrico de la parroquia Pifo a favor de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional de Pifo. Además señalan que consta el Acta de Asamblea General de Socios, realizado el día 10 de marzo de 2018, en donde se resuelve: "Todos los socios presentes quedan de acuerdo dar por terminada la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, y proceder con la transferencia a la nueva organización la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento Regional Pifo", es decir se encuentra extinta la personería jurídica de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, por lo que se pronuncian favorablemente para que se continúe con el trámite de reversión del comodato.

3. Con sustento en los informes mencionados que establecen que se ha configurado las circunstancias descritas en el numeral dos de la cláusula Quinta del contrato de comodato celebrado el 03 de diciembre del 2004, entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Junta Barrial por el Progreso de Pifo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para que el Concejo Metropolitano de Quito: (i) Deje sin efecto la autorización de comodato otorgada por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 4 de noviembre de 2004, mediante la cual autorizó la entrega en comodato del predio No. 5784129 de propiedad municipal ubicado en el sector Libertad de Pifo, parroquia Pifo, a favor de la Junta Barrial por el Progreso de Pifo; y, (ii) Disponga la restitución inmediata del predio referido con las mejoras que se hayan implementado, quedando a salvo el derecho del comodante a reclamar los perjuicios a que hubiere lugar.

4. En el acto decisorio del Concejo Metropolitano de Quito se sugiere disponer que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles conjuntamente con la Administración Zonal Tumbaco, sin más trámites y requisitos, entren en inmediata posesión del mismo y se le dé el destino más adecuado al servicio de la comunidad de acuerdo al régimen jurídico aplicable.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y
OCUPACIÓN DE SUELO**

Anexos:

- gaddmq-azt-2023-1723-o.pdf
- gaddmq-dmgbi-2023-2423-o_(4).pdf
- gaddmq-dmgbi-at-2023-0871-m.pdf
- 637.pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-2633-o_(1).pdf
- digitalización_rápida_en_byn_a_archivo_pdf_974.pdf
- dmgbi-ati-2023-261-predio-5784129-signed-signed (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-al-2023-0519-m_(1) (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-at-2023-0871-m (1) (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-at-2023-0919-m.pdf
- gaddmq-dmgbi-at-2023-0920-m.pdf
- gaddmq-dmgbi-2023-4700-o.pdf
- sthv-dmc-uce-2023-2648-signed-signed-signed.pdf
- 3457-e-jorge_simba_(9).pdf
- dmgbi-ati-2023-261-predio-5784129-signed-signed.pdf
- informe_técnico_dmgbi-at-2023-288_(junta_agua_pifo_predio_5784129)_firma (1).pdf
- informe_legal_nro_323-daj-azt-2023_(comodato_juntas_de_agua_pifo)_5784129-signed-signed.pdf
- informe_de_contrato_de_comodato_nro_3_5784129_cambio_de_representante_comodato-signed (1).pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3398-O

Quito, D.M., 10 de julio de 2024

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

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

Señorita Abogada
Valeria Nathaly Silva Arroba

Servidor Municipal 8 - Analista Jurídico

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

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo

Funcionario Directivo 10

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

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Valeria Nathaly Silva Arroba	vs	PM-SAGUOS	2024-06-20	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-06-20	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-07-10	

