

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CPP-2023-056

**INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO
METROPOLITANO CONOZCA Y AUTORICE DE LA ENTREGA EN
COMODATO DE FORMA PARCIAL DEL PREDIO 131830, UBICADO EN
LA AVENIDA GRAN COLOMBIA. N 1362, Y RAMÓN NEGRAS, A FAVOR
DEL FONDO MUNICIPIO DE QUITO "**

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Ángel Vega- Presidente de la Comisión
Héctor Cueva- Vicepresidente de la Comisión
Dario Cahueñas- Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 22 de junio de 2023

1. OBJETO DEL INFORME

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, en sesión No. 002 Ordinaria, realizada el 15 de junio de 2023, respecto a la autorización para la entrega en comodato de forma parcial del predio No. 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, a favor del Fondo Municipio de Quito.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1 Mediante Oficio No. 024-F-JUB-CES-MDMQ de 4 de mayo de 2021, el señor Christian Escobar, Representante Legal del Fondo del Municipio de Quito, solicitó al Alcalde Metropolitano se les otorgue el contrato de comodato de todo el bloque frontal del predio Nro. 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, a fin de mejorar el espacio de atención a los partícipes y optimizar la distribución de las áreas administrativas de las instituciones.

2.2 El señor Christian Escobar, Representante Legal del Fondo del Municipio de Quito, mediante Oficio No. 609 FMQ de 31 de octubre de 2022, dirigido al Alcalde Metropolitano, insistió en la solicitud que se les otorgue el contrato de comodato por 50 años del bloque frontal del predio No. 131830.

2.3 El Ing. Iván Alexis Terán Justicia, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáez, mediante Memorando Nro. GADDMA-AZMS-DGC-2021-691-M de 12 de noviembre de 2021, adjuntó el Informe Técnico del estado del inmueble - bloque frontal del predio No. 131830, el cual señala: *“Con los antecedentes expuestos el Departamento de Gestión Urbana emite un informe técnico FAVORABLE para dar continuidad al proceso de Comodato solicitado, considerando que los trabajos menores de mantenimiento requeridos de acuerdo a las condicionantes legales podrían ser realizados previa emisión del documento legal de comodato o como parte de sus cláusulas. Todo esto en virtud de que el inmueble se encuentra en funcionamiento”*.

2.4 Mediante Informe Técnico Ambiental N° 283 UA-DGPD-2021 de 3 de diciembre de 2021, el Tlgo. Marco Vinicio Jiménez, Responsable de Ambiente de la Zona Centro “Manuela Sáenz”, manifestó:

“Conclusiones:

- *Las actividades que se realizan en las instalaciones NO GENERAN contaminación ambiental significativa.*
- *Con todos estos antecedentes se emite un CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE para las instalaciones. [...]*”

2.5. El doctor Miguel Ángel Yánez Yanchatipan, Coordinar Territorial, Sector 4, Parroquia Itchimbia de la Administración Zonal “Manuela Sáenz”, mediante Informe Social Inmueble Municipal, Predio 131830 de 22 de diciembre de 2021, estableció:

“4. CONCLUSIÓN PRONUNCIAMIENTO O RECOMENDACIÓN.

4.1 Por los antecedentes expuestos se determina que el uso adecuado de este predio, su entrega en comodato, no afecta socialmente las organizaciones y comunidad circundante.

4.2 Que, al momento de la elaboración de este informe las organizaciones y la comunidad no han presentado ningún proyecto sostenible, ni sustentable para ocupación del mismo.

4.3 Que, al momento de la elaboración del presente informe, la AZMS, la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo no ha planificado ni proyectado.

4.4 Esta Dirección emite INFORME SOCIAL FAVORABLE para que, de considerar pertinente, se encamine el proceso de comodato, en sujeción a las normas legales correspondientes y vigentes”.

2.6. El Abg. Luis Ángel Quezada Conde, Director Jurídico de la Administración Zonal “Manuela Sáenz”, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M de 16 de agosto de 2022, como criterio legal señaló: “Con fundamento en lo expuesto, en base a la normativa legal que establece las condiciones para que tenga lugar un proceso de comodato en el Distrito Metropolitano de Quito y acogiendo el Informe Técnico Ambiental constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGP-2021-805-M del 22 de diciembre del 2021; el Informe Social constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGP-2021-805-M del 22 de diciembre del 2021; e, Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-691-M de 12 de noviembre del 2021, emitidos por la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo y Dirección de Gestión y Control de la Zona Centro “Manuela Sáenz” respectivamente, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal FAVORABLE, para el proceso de entrega en comodato del predio N° 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, Parroquia Itchimbia de esta ciudad de Quito, a favor de FONDOS MUNICIPIO DE QUITO”.

2.7. La Ing. Cristina Reyes Merino, Administradora Zonal Manuela Sáenz, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2022-2338-O de 14 de septiembre de 2022, indicó: “en este sentido a través de la documentación adjunta y los criterios establecidos por las áreas competentes de esta Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, en mi calidad de Administradora Zonal emito CRITERIO FAVORABLE para la continuación del trámite de COMODATO solicitado por “FONDOS MUNICIPIO DE QUITO”

2.8. Mediante Informe Técnico Nro. GADDMQ-IMP-DEPP-2022-0279-IT de 19 de octubre de 2022, la Mgs. Esperanza del Consuelo Fonseca Álvarez, Coordinadora Técnica Especialista del Instituto Metropolitano de Patrimonio, señaló: “considerándose que el Bien Inmueble se encuentra en uso y que está en estado de conservación bueno en condiciones habitables, se emite criterio FAVORABLE para dar continuidad con el proceso de Comodato solicitándose que la contraparte tome encuenta el Mantenimiento Preventivo y Correctivo en forma anual y que debería constar en una de las cláusulas del documento del comodato”.

2.9. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0666-M de 16 de noviembre de 2022, el Arq. Orlando Xavier Quenguan Díaz, funcionario del Área Técnica de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, informó: “(...) En relación a la inspección efectuada con fecha 20/10/2022 se pudo observar que, en el predio Nro. 131830 que es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en este espacio se encuentra funcionando: Fondo Municipio de Quito, oficinas de la Fundación “Reina Quito de la Tercera

Edad”, oficina de la Asociación de Voceadores, oficina de Unión de Educadores Municipales, oficinas del Sindicato Único de Trabajadores Municipales.

- En adición, el estado general del inmueble es bueno; sin embargo, se ha evidenciado fisuras en muros de planta baja, lo que debería ser subsanado con mantenimiento correctivo y preventivo oportuno”.

2.10. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2022-0920-O de 17 de noviembre de 2022, la Arq. Karina Belén Suárez Reyes, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifestó: *“se concluye que el predio No. 131830 donde se encuentra funcionando el “Fondo Municipio de Quito”, en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector”.*

2.11. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Informe Técnico Nro.DMGBI-ATI-2023-055 de 23 de febrero de 2023, suscrito por el Ing. Pedro Luna, informó: *“CONCLUSIONES: El predio No. 0131830, corresponde a un BIEN DE DOMINIO PRIVADO, propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”*

2.12. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0451-O de 1 de marzo de 2023, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indicó: *“...una vez revisada la documentación adjunta en el expediente SITRA, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones procede a emitir adjunto al presente el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0387 de 28 de febrero de 2023, correspondiente a una parte del Bien Inmueble signado con el predio No. 131830 (ÁREA PARCIAL) que se encuentra registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, referente al proceso de Comodato a favor del Fondo Municipio de Quito”*

2.13. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0843-O de 06 de marzo de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó: *“ (...) en pleno cumplimiento de la normativa legal vigente, con base en los informes descritos en el numeral 3.2; esta Dirección Metropolitana emite criterio favorable para que se continúe con el trámite administrativo de comodato del bloque frontal del predio Municipal No. 131830 a favor del Fondo Municipio de Quito, tomando en cuenta que la institución se compromete a entregar garantía en caso de ser requerida por el área a otorgarse en comodato, adicionalmente la institución certifica tener asignación de presupuesto para el mantenimiento íntegro de las instalaciones de las cuales actualmente hacen uso.*

2.14. La Ing. Diana Vanessa Eras Herrera, Administradora General Encargada, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0222-O de 7 de marzo de 2023, de acuerdo con la letra d) del artículo 6 de la Resolución No. AG-032-2018, remite a Procuraduría Metropolitana el expediente administrativo del proceso de comodato para la continuidad del trámite y la emisión del criterio legal para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

2.15. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1790-O, suscrito por el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, indica: *“Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que, de estimarlo*

pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización para la entrega en comodato de forma parcial del predio No. 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, a favor del Fondo Municipio de Quito, para destinarlo al funcionamiento de sus oficinas y mejorar el espacio de atención a los partícipes, observando para el efecto el trámite establecido en los artículos 3855 y siguientes del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Es importante indicar que de conformidad con lo que dispone el Art. 3857, literal g) del Código Municipal, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, tiene la facultad de determinar el tiempo de duración de dicho comodato”.

3. BASE NORMATIVA:

Constitución de la República del Ecuador

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano. - Al Concejo Metropolitano le corresponde...” “...d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; ...”

“Art. 88.- Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:...” “...La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;...”

“Art. 322.- Decisiones legislativas.-...” “...Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión

clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados...”.

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. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

En sesión Nro. 002 Ordinaria la Comisión de Propiedad y Espacio Público conoció el expediente de la solicitud presentada, así mismo el Ing. Carlos Yepez, Director Metropolitano realizó la presentación de todos los informes que viabilizan la entrega de este predio en comodato.

Durante el debate, los concejales miembros de la comisión decidieron que el plazo del comodato sea por cincuenta (50) años; y en texto del proyecto de resolución incluir el siguiente texto como literal c) en el artículo dos:

“c) Entregar una garantía bancaria o póliza de seguros contra incendios todo riesgo, con base en el avalúo de las construcciones existentes en el predio requerido en comodato, que es de USD. 442455,85 (cuatrocientos cuarenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y cinco con ochenta y cinco centavos) más la diferencia del valor del avalúo actualizado a la fecha.”

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

5.1 En el marco de sus competencias, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, concluyó acoger los informes técnicos y legales, y remitirlos para que, en el seno del cuerpo edilicio, analice el expediente del proyecto de resolución que autoriza la entrega en comodato de forma parcial del predio No. 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia

N13-62 y Ramón Egas, a favor del Fondo Municipio de Quito, para destinarlo al funcionamiento de sus oficinas y mejorar el espacio de atención a los partícipes.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 002 Ordinaria, realizada el jueves 15 de junio de 2023, luego de analizar el expediente, resuelve: emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano, mediante la Resolución respectiva, autorice la entrega en comodato de forma parcial del predio No. 131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, a favor del Fondo Municipio de Quito, para destinarlo al funcionamiento de sus oficinas y mejorar el espacio de atención a los partícipes, observando para el efecto el trámite establecido en los artículos 3855 y siguientes del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

7. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, abajo firmantes, aprueban el jueves 15 de junio de 2023, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.

Ángel Vega

Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Héctor Cueva

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Dario Cahueñas

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

CERTIFICADO DE LA VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, certifica que ésta aprobó el presente Informe de Comisión en sesión No. 002- Ordinaria realizada el 15 de junio de 2023, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Ángel Vega, Héctor Cueva, y Dario Cahueñas.- total tres votos (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 15 de junio de 2023

Lic. Leslie Guerrero

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.