

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

Asunto: Informe Legal extensión plazo de comodato predio No. 342483 a favor de la Fundación de Damas Calderonenses. EXP. PM. No. 2024-00738

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O de 21 de marzo de 2024, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, quien solicita se elabore el respectivo informe legal a fin de continuar con el procedimiento de modificatoria del plazo del del contrato de comodato suscrito el 13 de julio del 2001, entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, la Fundación Damas Calderonenses, con el objeto de que se destine a la construcción de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen, obligándose al cuidado y mantenimiento del inmueble en las mejores condiciones, presento el siguiente informe jurídico:

1. Competencia

Se emite el presente informe de conformidad con el oficio No. 010/FAS, de 01 de septiembre de 2023, 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 número 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nos. ADMQ 003-2023 y ADMQ 004-2023 de 14 y 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde Metropolitano.

2. Petición

1. Mediante oficio S/N de 08 de junio de 2021, la Presidenta de la Fundación de Damas Calderonenses "FUNDAC", señora Pilar Guzmán, solicitó al Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público del Distrito Metropolitano de Quito la renovación del comodato del predio No. 342483 de propiedad municipal, ubicado en la calle Ulpiano Becerra.

2. Posteriormente, mediante oficio S/N de 28 de febrero de 2024, la señora Carmen Calvache, Presidenta de la Fundación de Damas Calderonenses "FUNDAC", solicitó al Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, se modifique el contrato de comodato en razón de la cláusula sexta relativa al plazo, por un tiempo de 50 años.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

3. Antecedentes

1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2001, resolvió:

"[...] autorizar la entrega en comodato por veinte (20 años), el lote de terreno municipal, ubicado en la calle Ulpiano Becerra, Barrio San Rafael. Parroquia de Calderón, a favor de la FUNDACIÓN DE DAMAS CALDERONENSES, para que lo destine a la construcción de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen.

Cabe señalar que el costo al que asciende la construcción es de 40.000 dólares americanos que serán financiados por el Concejo Provincial de Pichincha, ONG Global Volunteers USA Cogestión, Fundación Damas Calderonenses, Padres de Familia, Instituciones y Empresas de Parroquia [...]"

2. Mediante escritura pública, celebrada el 13 de julio de 2001, ante el Notario Cuarto del cantón Quito e inscrita el 21 de septiembre de 2001 en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, se formalizó el contrato de comodato, por veinte años.

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

1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0236-M de 29 de febrero de 2024, el Mgs. Orlando Xavier Quenguán Díaz, Servidor Municipal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, adjuntó el Informe Técnico No. DMBI-AT-2024-098 de 29 de febrero de 2024, el cual dice:

"[...] 3. DESARROLLO DEL INFORME

3.1. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO (SIREC-Q):

Propietario:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Predio:	342483
Clave Catastral:	13215 050 13
Área escritura:	1.873,40 m ²
Área Total de Construcción:	875,99 m ²
Área de comodato:	786,00 m ²
Ubicación:	Calle Becerra y 9 de Agosto
Sector:	Calderón
Parroquia:	Calderón
Área en uso del predio 342483:	

3.2.- CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

La autorización de comodato otorgada a Fundación de Damas Calderonenses se constituye sobre un área parcial del predio 342483. Sobre dicha área se erige una edificación de dos plantas con sistema constructivo en columnas y losa de hormigón armado, mampostería con terminado en pintura.

El estado general de la edificación es buena, con el sistema eléctrico y sanitario en funcionamiento.

La edificación se destina al funcionamiento de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen, acorde a lo establecido en el contrato de comodato.

4. CONCLUSIONES

En relación al seguimiento del objeto contractual se determina que el área parcial del predio No. 342483 esta a cargo de la Fundación de Damas Calderonenses, organización que destina el espacio para el funcionamiento de la Guardería Infantil nuestra señora del Carmen; por lo cual el objeto para el que fue entregado el bien inmueble se cumple [...]"

2. Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0362-O de 08 de marzo de 2024, el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, adjuntó el informe técnico No. IT-SHOT-DMOT-2024-0078 de 04 de marzo de 2024, que manifiesta:

"[...] 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme con la información remitida por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, contenida en oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1110-O de 29 de febrero de 2024, se precisa que en el bien inmueble implantado sobre un área parcial del predio Nro. 342483 se encuentra funcionando la guardería infantil "Nuestra Señora del Carmen", en concordancia con el uso de suelo destinado para el predio en referencia que corresponde a Equipamiento.

En relación al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante el Modelo Territorial Deseado, que plantea objetivos estratégicos y políticas; y, al Plan de Uso y Gestión de Suelo, como instrumento de planificación que establece la normativa urbanística del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT - PUGS 001 2021; el predio Nro. 342483 destinado para el uso de Equipamiento, cumple con la planificación territorial del sector...

Cabe indicar que según el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el informe de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial se emite cuando un bien debe ser declarado de utilidad pública para realizar su expropiación. Sin embargo, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial a través de la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial emite el presente informe, como insumo técnico para el proceso pertinente acorde a la normativa nacional y metropolitana vigente [...]"

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

3. El Mgs. David Fabián Paz Viera, Administrador Zonal Calderón, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0836-O de 14 de marzo de 2024, remitió a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles los informes social, ambiental, técnico y legal para continuar con el trámite de modificación del plazo del contrato de comodato suscrito el 13 de julio de 2001, a través del cual, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, entregó el predio Nro. 342483 a favor de la Fundación Damas Calderonenses.

4. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZPC-2024-0051-M de 07 de marzo de 2024, el Lcdo. Fausto Javier Cañar Sánchez, Director Zonal de Participación Ciudadana, envió el informe social del predio 342483 que, en su parte pertinente informa:

[...] 3. Conclusiones

Una vez culminada la inspección en el Centro de Desarrollo Infantil Carmen 2 sobre el pedido de “elaboración del informe técnico, legal, social y, ambiental en los que se exprese el criterio favorable, de ser el caso, referente a continuar con el procedimiento de modificatoria del plazo del Contrato de Comodato suscrito el 13 de julio de 2001, del predio Nro. 342483 entregado a favor de la Fundación Damas Calderonenses”, según el análisis social se emite criterio FAVORABLE para la RENOVACIÓN de Comodato de la Fundación de Damas Calderonenses FUNDAC solicitado por la Sra. Lourdes Erazo, Presidenta de FUNDAC [...]

5. El Ing. Israel Jiménez Veloz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración zonal Calderón, en su Informe Técnico No. AZC-DZHOP-UGU-COM-2024-001 de 11 de marzo de 2024, señala:

[...] INFORME TECNICO

Ubicación e información General:

El predio No. 342483 con clave catastral 13215 06 013 se encuentra ubicado en el sector de El Clavel, Parroquia Calderón, Zona Metropolitana de Calderón.

DETALLES DEL PREDIO

El predio se encuentra en la Hoja Catastral No. 13215, del mapa PUGS V3, de la ORDENANZA PMDOT-PUGS NO. 001-2021; anteriormente mapa B3-C2 (PUOS V2) del derogado Plan Parcial Calderón.

Información De Mapa Predial

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

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 de predio: 342483
Clave catastral: 13215 05 013
En derechos y acciones: NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
Área de construcción cubierta: 549.84 m ²
Área de construcción abierta: 326.15 m ²
Área adicional constructivos: 875.99 m ²
DATOS DEL LOTE
Área según escritura: 1873.40 m ²
Área levantamiento: 0.00 m ²
Área gráfica (Sistema catastral): 1800.81 m ²
Frente total: 89.21m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 187.34 m ² [SU]
Zona Metropolitana: CALDERON
Parroquia: CALDERON
Barrio/Sector: EL CLAVEL
Dependencia administrativa: Administración Zonal Calderón
APROVECHAMIENTO URBANISTICO (PUGS)
Clasificación: (SU) Suelo Urbano
Subclasificación: Consolidado
Uso suelo general: (R) Residencial
Uso suelo específico: (E) Equipamiento
PIT: CA-PITU012
Código edificabilidad:

INSPECCIÓN AL PREDIO

La ubicación del predio es: Provincia De Pichincha / Cantón Quito / Parroquia Calderón / Sector El Clavel.

El predio tiene un área de 1772.21 m², dentro del predio se encuentran las siguientes construcciones, y son las siguientes:

- Construcción 1: Estructura de Hormigón con techo de zinc.
- Construcción 2: Estructura de Hormigón con techo de zinc.
- Construcción 3: Estructura de Hormigón.
- Construcción 4: Paredes de bloque con techo de zinc.

A continuación, se presenta los linderos del predio, acompañado de su respectivo cuadro de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

construcciones.

Los linderos del área parcial a cederse:

INFORME DE OCUPACIÓN DE USO DE SUELO

De acuerdo a la ocupación de uso de suelo establecido para el predio 342483, tiene compatibilidad permitida para la actividad de guardería o atención diurna de niños, incluyendo el cuidado diurno de niños con discapacidad, por lo tanto, cumple con la compatibilidad para la actividad que realiza en comodato la Fundación de Damas Calderonenses.

CONCLUSIÓN

La Unidad de Gestión Urbana, procede a emitir informe técnico favorable para la continuación respectiva del trámite del predio municipal con Nro. 342483, cuya área total es de 1772.21 m² y el área parcial de comodato es de 760.00 m² [...]"

6. Con fecha 07 de marzo de 2024, el Jefe de la Unidad Zonal de Ambiente de la Administración Zonal Calderón, emitió el Informe Técnico No. UA-EA-03-2024, el cual, en su parte pertinente informa.

"[...] 6. CONCLUSIONES

Las actividades que desarrolla en el predio municipal No. 342483 no generan impactos ambientales, no hay descargas o emisiones procedentes de las actividades del Centro Infantil Nuestra Señora del Carmen 2.

Por las condiciones señaladas y observadas la **Unidad Zonal de Ambiente emite CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE, para la renovación del CONTRATO DE COMODATO del predio No. 342483 a favor del Fundación Damas Calderonenses de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la gestión de este espacio público será responsabilidad del beneficiario del Convenio de Uso y no podrá ejercer intervenciones de afectaciones ambientales [...]"**

7. La Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0077-M de 14 de marzo de 2024, en su conclusión señaló que "(...) se emite criterio legal favorable para la modificatoria de plazo del contrato de comodato, al verificarse el cumplimiento de lo señalado en el artículo 158 del Reglamento Administración y Control Bienes del Sector Público (...)"

8. El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio No. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0596-O de 18 de marzo de 2024, informó:

"[...] Al respecto, la Unidad de Gestión de Castro de la Dirección Metropolitana de Catastro dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones informa que, después de la mesa de trabajo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

mantenida el 13 de octubre de 2022, en la sala cuatro del Concejo Metropolitano convocada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en la que participaron los Despachos de los Concejales Marco Collaguazo, Blanca Paucar Paucar, Diego Ramos Carrasco y los representantes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Administración Zonal La Delicia, Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana y la Dirección Metropolitana de Catastro, en la cual se determinó que, al tratarse de una Modificatoria de la Resolución del Comodato, en virtud de la ampliación del plazo, no está dentro de las competencias y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro, emitir Informe Técnico alguno, conforme consta en el acta de reunión que se adjunta, razón por la cual se devuelve el presente trámite [...]".

9. El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1498-O de 21 de marzo de 2024, solicitó a Procuraduría Metropolitana, se emita el criterio legal correspondiente al proceso de Modificatoria de la Resolución de Comodato, en virtud del plazo, relacionado al Comodato otorgado a la Fundación Damas Calderonenses, mismo que corresponde al predio Municipal No. 342483.

Fundamentos jurídicos

1. El inciso primero del artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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"*.

2. El Código Civil en el artículo 2077, inciso primero, 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 [...]"*.

3. El artículo 3857, letra f) del Código Municipal señala que: *"Con los informes indicados la Procuraduría emitirá el criterio legal correspondiente a la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público, para que ésta, en su calidad de asesora del Concejo, analice la documentación y alcance la resolución del Concejo Metropolitano"*.

Análisis y criterio jurídico

Con los antecedentes y fundamentos expuestos acorde a la normativa citada y conforme lo establecido en los informes adjuntos, se evidencia el cumplimiento del objeto del contrato, por lo que 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 de 14 de junio de 2001, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor de la Fundación de Damas Calderonenses, del predio No. 342483, clave catastral No. 13215-05-013, ubicado en la calle Ulpiano Becerra, parroquia Calderón.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

Es importante señalar que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, tiene la facultad de determinar el tiempo de duración de dicha ampliación de plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 3857, letra g) del Código Municipal.

El Concejo Metropolitano, de considerarlo procedente, autorizará a Procuraduría Metropolitana continuar con los trámites correspondientes para modificar la escritura de comodato.

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**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Anexos:

- 1. comodato_y_resolución_de_concejo (1).pdf
- 1.comodato_y_resolución_de_concejo.pdf
- 2. 342483_comodato_cdi_nuestra_señora_del_carmen_ii_(1) (1).pdf
- 2. 342483_comodato_cdi_nuestra_señora_del_carmen_ii_(1).pdf
- 3. pilar_guzman-fundac_(1) (1).pdf
- 3. pilar_guzman-fundac_(1).pdf
- 4. Oficio de la señora Carmen Calvaache (2).pdf
- 4. oficio de la señora Carmen Calvaache(1).pdf
- 4. oficio de la señora Carmen Calvaache.pdf
- 4. oficio señora Carmen Calvaache.pdf
- 5. gaddmq-dmgbi-al-2024-0066-m_(1).pdf
- 6. gaddmq-dmgbi-at-2024-0236-m.pdf
- 6. gaddmq-dmgbi-at-2024-0236-m_(1).pdf
- 6.1. dmbi-at-2024-098.pdf
- 6.1. dmbi-at-2024-098_(1).pdf
- 7.gaddmq-dmgbi-2024-1110-o.pdf
- 8. gaddmq-dmgbi-2024-1111-o.pdf
- 9.gaddmq-dmgbi-2024-1112-o_(1).pdf
- 10. gaddmq-shot-2024-0362-o.pdf
- 10.1. it-shot-dmot-2024-0078-signed-signed-signed.pdf
- 11. gaddmq-azc-2024-0836-o_(1).pdf
- 11.1. gaddmq-azc-dzpc-2024-0051-m-2.pdf
- 11.1.1. MODIFICARORIA COMODATO FUNDACIÓN DAMAS CALDERONENSES ok-signed-signed.pdf
- 11.2. INFORME TÉCNICO Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001 (7).pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O

Quito, D.M., 02 de abril de 2024

- 11.3. INFORME-UA-EA-03-2024-signed.pdf
- 11.4. gaddmq-azc-dzaj-2024-0077-m_criterio_legal (1).pdf
- 11.4. gaddmq-azc-dzaj-2024-0077-m_criterio_legal.pdf
- 12. gaddmq-shot-dmc-ugce-2024-0596-o.pdf
- 13. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O.pdf
- gaddmq-dc-va-2023-0192-o_(4) (1).pdf
- gaddmq-dc-va-2023-0192-o_(4).pdf
- gaddmq-dc-va-2024-0058-o_(1).pdf
- gaddmq-dmgbi-al-2024-0127-m (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-al-2024-0127-m.pdf
- gaddmq-sgcm-2021-2255-o_(1) (1).pdf
- gaddmq-sgcm-2021-2255-o_(1).pdf
- plano_predio_342483.dwg
- plano_predio_342483_(1).pdf

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**

Señor Abogado
David Alejandro Castellanos Moretta

Servidor Municipal 11 - 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: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-SAGUOS	2024-04-01	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-04-01	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-04-02	

