

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

Informe No. IC-CPP-2024-009

INFORME DE COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO, CONOZCA Y RESUELVA SOBRE LA MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO N° 1701, DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2001, QUE AUTORIZA LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL COMODATO OTORGADO A FAVOR DE LA FUNDACIÓN DE DAMAS CALDERONENSES, SOBRE EL PREDIO NO. 342483, CON CLAVE CATASTRAL 13215-05-035, UBICADO EN LA CALLE ULPIANO BECERRA, BARRIO SAN RAFAEL, PARROQUIA CALDERÓN, POR UN PERÍODO DE 50 AÑOS.

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, 8 de abril de 2024

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión extraordinaria No. 9, realizada el 8 de abril de 2024, respecto a la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano N° 1701, de fecha 20 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, por un período de 50 años.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1 El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión ordinaria de 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 (...).”

2.2 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 perfeccionó 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 señala:

“[...] 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 m²
Área Total de Construcción: 875,99 m²
Área de comodato: 786,00 m²
Ubicación: Calle Becerra y 9 de Agosto
Sector: Calderón
Parroquia: Calderón
Área en uso del predio 342483:

3.2.- CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD:

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 está 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 (...)"

2.3 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 (...)"

2.4 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.

2.5 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 (...)"

2.6 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, dentro de sus conclusiones señala:

“(...) 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 (...)”

2.7 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 (...)”*

2.8 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 (...)”*

2.9 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 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, 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 (...)”.

2.10 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.

2.11 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O de 2 de abril de 2024, la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, dentro de su análisis y criterio jurídico señala:

“(...) 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.

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.”

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador dispone:

“Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley”.

“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) señala:

“Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- 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.”

“Art. 419.- Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

- a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;*
- b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;*
- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,*
- d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.*

“Art. 481.- (...) Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos”

EL Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala:

Art. 67.- Ámbito de las comisiones. - Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana

vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) Comisión de Propiedad y Espacio Público: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también revisará e informará al Concejo sobre las solicitudes de adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes. (...)"

Artículo 3857.- Procedimiento. - Como requisito principal previo a la resolución de entrega en comodato de bienes municipales a 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:

(...)f. 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;"

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

Tras analizar los informes contenidos en el expediente remitido por la Dirección Metropolitana Gestión de Bienes Inmuebles, la Comisión de Propiedad y Espacio Público constató que se cumplen los criterios necesarios para que sea viable la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano N° 1701, de fecha 20 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.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Propiedad y Espacio Público concluyó en acoger los informes técnicos y legales, y remitirlos para que, en el seno del cuerpo edilicio, se conozca y resuelva sobre la modificación de la resolución del Concejo Metropolitano N° 1701, de fecha 20 de junio de 2001, en relación con 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, por un plazo adicional de 50 años.

6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión extraordinaria No. 9, realizada el 8 de abril de 2024, luego de analizar el expediente, resuelve: Sugerir al Concejo Metropolitano de Quito la modificatoria de la resolución del Concejo Metropolitano N° 1701, de fecha 20 de junio de 2001, que autoriza la ampliación del plazo del comodato otorgado a favor de la Fundación de Damas Calderonenses, sobre el predio No. 342483, con clave catastral 13215-05-035, ubicado en la calle Ulpiano Becerra, Barrio San Rafael, parroquia Calderón, por un período de 50 años.

7. PONENTE DEL INFOME

El Concejal Metropolitano Ángel Vega, presidente e integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, será el ponente del presente Informe de Comisión.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, abajo firmantes, aprueban el 8 de abril de 2024, el Informe de la Comisión con sus respectivos anexos, para lo que suscriben el presente documento.

Ángel Vega

Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Héctor Cueva

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Darío Cahueñas

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

En mi calidad de delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de la Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 009-extraordinaria realizada el 8 de abril de 2024, en el pleno de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con la votación de los Concejales: Ángel Vega, Darío Cahueñas; y, Héctor Cueva; de conformidad con el siguiente detalle: **AFIRMATIVOS: TRES (3). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).**

No.	CONCEJAL	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTE
1	Ángel Vega	1	----	----	----	----
2	Darío Cahueñas	1	----	----	----	----
3	Héctor Cueva	1	----	----	----	----
	TOTAL	3	0	0	0	0

Quito D.M., 8 de abril de 2024

Abg. Pablo Saúl Solórzano Salinas

Funcionario Delegado a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.