



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

Asunto: Solicitud de Informe Legal - predio Nro. 342483 Procedimiento Modificatoria Comodato Fundación Damas Calderonenses

Señor Doctor

Fausto Andrés Segovia Salcedo

Procurador Metropolitano

PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo me dirijo a usted, con la finalidad de hacer referencia al Oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2024-0058-O de fecha 16 de enero de 2024, a través del cual, el Despacho del Concejal Ángel Vega, solicitó a esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

“En atención a lo manifestado por el ciudadano, a los compromisos adquiridos en la mesa de trabajo realizada en mi despacho el 27 de noviembre de 2023 y considerando que dicha solicitud fue realizada en vigencia del comodato, solicito a usted, realizar las acciones necesarias para dar continuidad a dicha solicitud, y se analice la factibilidad de la renovación o modificatoria del comodato en mención.”

Al respecto, me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes:

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es propietario de un inmueble ubicado en la calle Ulpiano Becerra, Barrio San Rafael, parroquia Calderón, predio Nro. 342483, clave catastral Nro. 13215-05-035, de una superficie de setecientos ochenta y seis metros cuadrado.

El inmueble materia del contrato de comodato se encuentra categorizado como bien de uso público, destinándolo al uso de una construcción de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen.

1.- Resolución del Concejo Metropolitano Nro. 1701 de fecha 20 de junio del 2001.-El Concejo Metropolitano, en sesión ordinaria realizada el 14 de junio del 2001, resolvió lo siguiente:



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

“(…) 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 Calderonenes, Padres de Familia, Instituciones y Empresas de Parroquia.”

1.2 Contrato de Comodato de fecha 13 de julio de 2001.-

El 13 de julio del 2001, ante el doctor Jaime Aillon Alban, Notario Cuarto del Cantón Quito, se suscribió el contrato de comodato, 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.

Clausula Sexta:

“El plazo de duración del presente contrato de comodato es de 20 años, contados a partir del 20 de junio del 2001, el mismo que podrá ser renovado de así convenir las partes, siempre y cuando la comodataria hubiese cumplido a cabalidad las obligaciones que contrae en virtud del presente contrato, debiendo correr los gastos por el consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono y otras tasas que genere la ocupación del inmueble.”

Cláusula Octava:

“Si en el plazo de tres años contados a partir de la fecha de notificación de la Resolución del Concejo Metropolitano Nro. 1701 de fecha 20 de junio del 2001, la comodataria no destinare el inmueble para la construcción de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen, el presente contrato quedará sin efecto y sin lugar a indemnización alguna por las mejoras realizadas en el inmueble y esta pasara a ser parte del patrimonio municipal.”

Fecha de Inscripción en el Registro de la Propiedad: Se inscribe en el Registro de la Propiedad con fecha 21 de septiembre de 2001.

1.3 Contrato de Comodato o Préstamo de Uso 01 de agosto del 2007.-



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

El 01 de agosto del 2007, ante la doctora Mariela Pozo Acosta, Notaria Trigésima Primera del cantón Quito, el Prefecto Provincial de Pichincha; y, la Presidenta de la Fundación de Damas Calderonenses, suscribieron el contrato de comodato, con el siguiente objeto:

“Con estos Antecedentes, el “Concejo”, entrega en comodato o préstamo de uso, a la Fundación de Damas Calderonenses, la casa comunal construida por la Corporación Provincial en la Parroquia Calderón, Cantón Quito, para que siga siendo destinada al funcionamiento de la Guardería Infantil Nuestra Señora del Carmen Número uno de conformidad a las condiciones constantes en el Reglamento de Comodato o Préstamo de Uso, Mantenimiento y Administración de Bienes Muebles e Inmuebles de propiedad del Honorable Concejo Provincial de Pichincha, aprobado en sesión del diez de mayo del 2004.”

Antecedente Uno punto dos. –

“El H. Concejo Provincial de Pichincha en el año 1985, construyó en la Parroquia Calderón, una Casa Comunal de doscientos noventa y dos coma veinte y cinco metros cuadrados, en terreno de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”

Clausula Tercera. - Plazo:

“El plazo de vigencia del presente contrato de comodato o préstamo de uso, de lo fija en diez (10 años) contador a partir de la fecha de suscripción, plazo que podrá prorrogarse por otro período igual, de así convenir a los intereses de las partes contratantes, siempre y cuando el plazo se encuentre vigente. Al término del período de éste contrato o del plazo legalmente otorgado, el bien entregado en comodato, será restituido por la “Comodataria”, en similares condiciones físicas a las recibidas tomando en cuenta como es lógico, el desgaste por el uso normal del mismo”

1.4 Consolidación de Informes técnicos y legales. –

El **08 de junio de 2021**, mediante Oficio S/N suscrito por la Sra. Pilar Guzmán, presidenta de la Fundación Damas Calderonenses, mismo que fue recibido el 09 de junio de 2021 por la Secretaría General del Concejo Metropolitano mediante el cual manifiesta y solicita:

*“...solicitamos de la manera más comedida se nos conceda la **RENOVACIÓN DEL COMODATO DEL PREDIO NÚMERO 342483...**”.*

El **28 de febrero de 2024**, mediante oficio s/n, la señora Carmen Calvache, en su calidad



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

de Presidenta de la Fundación de las “Damas Calderonenses”, solicitó al Director Metropolitano de Bienes Inmuebles, lo siguiente:

“(...) se modifique el CONTRATO DE COMODATO en razón de la CLAUSULA SEXTA relativa al plazo del contrato suscrito con el Municipio de Quito, por un tiempo de CINCUENTA (50) AÑOS más.”

El **29 de enero de 2024**, a través del Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2024-0066-M, el área legal de la DMBI, solicitó la siguiente información:

“Área Técnica de Gestión de Bienes Inmuebles: Se proceda con la elaboración del Informe Técnico, a través del cual, se realice la respectiva inspección in-situ del predio Nro. 342483, correspondiente al comodato entregado a favor de la Fundación de las Damas Calderonenses, con la finalidad de verificar que la Fundación mencionada se encuentre en estricto cumplimiento del objeto del comodato.”

El **29 de febrero de 2024**, a través del Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0236-M, el área técnica de bienes inmuebles, remitió el **Informe Técnico No. DMBI-AT-2024-098** en relación al comodato otorgado a Fundación Damas Calderonenses, concluyendo lo siguiente:

“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.

Por los antecedentes y fechas indicados en el contrato de comodato, el mismo se encuentra en estado caducado.”

El **29 de febrero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1110-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

“(...) a se proceda con la elaboración del respectivo informe técnico de no oposición al plan de ordenamiento territorial, respecto al procedimiento de modificatoria del Contrato de Comodato del predio Nro. 342483 entregado en comodato a favor de la Fundación Damas Calderonenses”

El **29 de febrero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1111-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, lo siguiente:



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

“(…) se proceda con la elaboración de la respectiva ficha técnica valorativa del predio Nro. 342483, entregado en comodato a favor de la Fundación Damas Calderonenses.”

El **29 de febrero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1112-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó a la administración Zonal Calderón, lo siguiente:

“(…) se proceda con la 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.”

EL **08 de marzo de 2024**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0362-O, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

*“En respuesta, sírvase encontrar adjunto a la presente, el **informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0078**, que contiene la normativa urbanística del predio Nro. 342483, elaborado por la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, que en su parte pertinente señala lo siguiente: “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.”*

El **14 de marzo de 2024**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0836-O, la administración Zonal Calderón, remitió a esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

- **Informe Social de fecha 07 de marzo de 2024.**
- **Informe Técnico Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001.**
- **Informe Ambiental Nro. INFORME TÉCNICO Nro. UA-EA-03-2024.**
- **Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0077-M, criterio legal favorable.**



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

El **18 de marzo de 2024**, a través del **Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0596-O**, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

“(...) 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.- Base Legal:

Resolución Nro. AG-032-2018

El 04 de junio de 2018, el Administrador General del MDMQ, resolvió dictar el “Instructivo que Regula el Procedimiento para la Entrega de Bienes Inmuebles Municipales, Bajo la Figura Legal del Contrato de Comodato”.

La Disposición Transitoria Segunda, manifiesta lo siguiente:

“La Administración Zonal competente donde se encuentre ubicado el inmueble objeto del contrato de Comodato, deberá efectuar el seguimiento y control de cumplimiento del Comodato, informando a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el estado del mismo, conforme lo dispuesto en la Resolución A26 de 9 de septiembre de 2016, misma que en art. 13, inciso c), señala: ‘Ejercer a nombre y representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes, las atribuciones legales para la celebración de todos aquellos actos, contratos que supongan la disposición o administración de bienes de la institución que se encuentra bajo su custodia y circunscripción territorial y conforme a la normativa legal aplicable”.

La Disposición Transitoria Tercera, manifiesta lo siguiente:

“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.”

3.- Análisis y Petición:

En virtud de lo expuesto, me permito poner en su conocimiento las gestiones realizadas por esta Dirección Metropolitana, con la finalidad de dar atención al requerimiento



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

realizado por la Presidenta de la Fundación Damas Calderonenses, en lo referente a proceder con la modificatoria del plazo del contrato de comodato suscrito el 13 de julio del 2001, ante el doctor Jaime Aillon Alban, Notario Cuarto del Cantón Quito.

Al respecto, esta Dirección Metropolitana, ha consolidado los siguientes documentos:

- **Informe Técnico No. DMBI-AT-2024-098 DMBI** Inspección del Predio.
- **Informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0078**, que contiene la normativa urbanística del predio Nro. 342483 – Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial.
- **Informe Social de fecha 07 de marzo de 2024. AZC**
- **Informe Técnico Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001. AZC**
- **Informe Ambiental Nro. INFORME TÉCNICO Nro. UA-EA-03-2024. AZC**
- **Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0077-M, criterio legal favorable. AZC**
- **Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0596-O DMC.**
- **Resolución de Concejo y Comodato.**

Dicho esto, solicito de la manera más comedida, se proceda mediante quien corresponda, con la elaboración del respectivo informe legal, en el cual, se manifieste el criterio legal favorable, de ser el caso, para continuar con el procedimiento de modificatoria del plazo 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.

Por la atención que se dé al presente pedido, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

Referencias:

- GADDMQ-AZC-2024-0836-O

Anexos:

- PLANO PREDIO 342483.dwg
- PLANO PREDIO 342483 (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-OGDA-2024-0147-E_0001.pdf
- Comodato y Resolución de Concejo.PDF
- pilar_guzman-fundac (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-ogda-2024-0147-e_0001.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-2255-O (1).pdf
- DMBI-AT-2024-098.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AL-2024-0127-M.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0236-M.pdf
- GADDMQ-DC-VA-2023-0192-O (4).pdf
- 342483_Comodato CDI Nuestra Señora del Carmen II (1).pdf
- INFORME TÉCNICO Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001 (6).pdf
- INFORME_UA-EA-03-2024-signed (2).pdf
- GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0077-M criterio legal.pdf
- GADDMQ-AZC-DZPC-2024-0051-M-2.pdf
- MODIFICATORIA COMODATO FUNDACIÓN DAMAS CALDERONENSES-signed-signed.pdf
- 342483_Comodato CDI Nuestra Señora del Carmen II (1).pdf
- Comodato y Resolución de Concejo.PDF
- dmbi-at-2024-098 (1).pdf
- GADDMQ-AZC-2024-0836-O (1).pdf
- gaddmq-azc-dzaj-2024-0077-m_criterio_legal.pdf
- GADDMQ-DC-VA-2023-0192-O (4).pdf
- gaddmq-dc-va-2024-0058-o_(1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1110-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1111-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1112-O (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-AL-2024-0066-M (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-AL-2024-0127-M.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0236-M (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-ogda-2024-0147-e_0001.pdf
- GADDMQ-SGCM-2021-2255-O (1).pdf
- GADDMQ-SHOT-2024-0362-O.pdf
- GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0596-O.pdf
- informe ambiental_ua-ea-03-2024-signed_(2).pdf
- Informe Social modificaroria_comodato_fundación_damas_calderonenses-signed-signed.pdf
- informe_técnico_nro_azc-_dzhop_ugu-com-2024-001_(6).pdf
- it-shot-dmot-2024-0078-signed-signed-signed.pdf
- pilar_guzman-fundac (1).pdf
- gaddmq-dmgbi-ogda-2024-0147-e_0001 (1).pdf

Copia:

Señor Abogado
Andres Humberto Villalba Burbano
Servidor Municipal 13



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1498-O

Quito, D.M., 21 de marzo de 2024

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Señora

Janneth Patricia Cañas Pavon

Servidor Municipal 7

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Señor

Adrian Antonio Ibarra Gonzalez

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL IBARRA GONZALEZ ADRIAN ANTONIO

Señor

Angel Vega

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL VEGA ANGEL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andres Humberto Villalba Burbano	av	DMGBI-AL	2024-03-21	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-03-21	

