

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (la «Constitución»), establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;
- Que**, de acuerdo con el artículo 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que**, el artículo 240 de la Constitución, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que**, el numeral 1, del artículo 264 de la Constitución, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”*;
- Que**, el artículo 266 de la Constitución dispone: *“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.”*;
- Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”*;

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

Que, las letras a) y d) del artículo 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...)”*;

Que, el artículo 323 del 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, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.”*;

Que, el artículo 415 del COOTAD, establece que: *“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”*;

Que, el artículo 419 del COOTAD, indica que: *“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 (...)”*;

Que, el artículo 441 del COOTAD, dispone 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”*;

Que, el artículo 2077 del Código Civil establece 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. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.”*;

Que, el artículo 2079 del Código Civil dispone que: *“El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.”*;

Que, el artículo 2080 del Código Civil señala que: *“El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido (...). En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la*

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata (...)”;

Que, el artículo 2081 del Código Civil, establece que: *“El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa (...)”*;

Que, el artículo 2083 del Código Civil manda que: *“El comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. (...)”*;

Que, el artículo 3856 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante *“Código Municipal”*, señala que: *“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”*;

Que, los literales g), h) e i) del artículo 3857 del Código Municipal sobre el procedimiento para la entrega de bienes municipales a entidades de carácter privado en comodato, establece: *“(...) Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: (...) g. La Comisión tiene la potestad de determinar el tiempo para la duración del contrato de comodato en el caso de que se pretenda entregar a un plazo fijo. En el hecho de que no exista plazo de duración del contrato se entenderá como comodato precario y se aplicarán en los dos casos las normas establecidas en el Código Civil; h. Aprobada que sea por el Concejo la entrega en comodato de un bien de dominio público, la resolución será remitida a la Procuraduría Metropolitana, para la elaboración y legalización de la escritura pública; i. En todo contrato de comodato a plazo determinado, se hará constar una cláusula resolutoria, en el sentido de que, en el caso de no destinar el inmueble a los fines propuestos por el Concejo, el contrato terminará en forma inmediata y las mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal, sin indemnización alguna. (...)”*;

Que, el inciso tercero del artículo 158 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, dispone: *“(...) Al fin de cada año, la entidad u organismo comodante evaluará el cumplimiento del contrato, y, de no encontrarlo satisfactorio, pedirá la restitución de la cosa prestada sin perjuicio de ejecutar las garantías otorgadas. La entidad comodante está obligada a incluir estipulaciones expresas que establezcan las condiciones determinadas en el primer inciso del presente artículo.”*;

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

- Que,** el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 05 de abril de 2001, al considerar el Informe Nro. IC-2001-097 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, resolvió: *“autorizar el uso y administración de todo el espacio comunal, ubicado en el sur de la ciudad, Parroquia La Magdalena, entre las calle Ajaví, Sigchos y Mariscal Antonio José de Sucre, a favor de la COOPERATIVA DE VIVIENDA AFILIADOS AL IESE-FUT...”*, predio Nro. 801904, clave catastral Nro. 31006-47-001;
- Que,** mediante escritura pública celebrada el 01 de agosto de 2001, en la Notaría Séptima de cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de septiembre de 2001, el Municipio del Distrito Metropolitano otorgó en Comodato precario en favor de la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESE-FUT, el inmueble signado con el predio Nro. 801904, clave catastral Nro. 31006-47-001;
- Que,** la Cláusula Quinta de la escritura de Comodato antes mencionada, establece: *“El presente contrato de comodato terminará por así convenir las partes contratantes o cuando se extienda la personería jurídica de la beneficiaria del comodato o cuando el Consejo Metropolitano de Quito resuelva la devolución del inmueble para realizar o cumplir con algún proyecto municipal”*;
- Que,** mediante Oficio Nro. LIQ-CV-AIESEFUT-2023-002 de 22 de febrero de 2023, suscrito por el Ing. José Rolando Chicaiza Núñez, Liquidador SEPS de la Cooperativa de Vivienda IESE-FUT "En Liquidación", en su parte pertinente manifiesta: *“...Pongo en su conocimiento esta petición, ya que un grupo de personas propias y ajenas a la cooperativa, están distorsionando el cause normal del proceso de liquidación liderado desde la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, y de igual manera atribuyéndose trámites y cobros a los moradores del sector, negociando facilidades; de manera ilegítima que han generado malestar, y desconociendo toda autoridad competente”*;
- Que,** el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-1309-O de 19 de junio de 2023, remite el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-1184 de 19 de junio de 2023, del predio Nro. 801904 de clave catastral Nro. 31006-47-001 registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, referente al proceso de reversión de comodato del predio en mención;
- Que,** el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2496-O de 22 de junio de 2023, indicó que luego de la revisión del expediente referente al proceso de terminación de contrato de Comodato entregado a favor de la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESE-FUT. Exp. PM No. 2023-00718, por parte de Procuraduría Metropolitana, informó que la Administración Zonal Eloy Alfaro no puso en

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

conocimiento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles el expediente, razón por la cual, realizó las observaciones correspondientes y solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, remitir los informes consolidados respecto al caso mencionado;

Que, mediante Informe social Nro. DGPD-01-2023, la Dirección de Gestión Participativa de Desarrollo de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite **informe social favorable** para la *"...terminación del Comodato precario suscrito entre el Municipio y la Ex Cooperativa de vivienda IESSFUT, en virtud de la liquidación, mediante resolución No. SEPS-IGT-INSOEPS-INFMR-2022-0392"*;

Que, el Arq. Juan Francisco Manosalvas Rueda, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2023-0203-M de 04 de julio de 2023, emite **critério técnico favorable** para la *"...Terminación del Comodato precario del predio Nro. 801904, clave catastral Nro. 3100647001, de propiedad del Municipio de Quito"*;

Que, la Abg. Mónica Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe legal Nro. 220-DJ-2023 de 13 de julio de 2023, emite **critério legal favorable** para la *"...Terminación del Comodato suscrito entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESS – FUT, en virtud de que la personería jurídica de la mencionada Cooperativa, ha sido disuelta por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria"*;

Que, el Mgs. Cristian Marcelo Torres Obando, Administrador Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-1819-O de 13 de julio de 2023, señala: *"(...) De acuerdo a los antecedentes expuestos, se evidencia que el predio No. 801904, es de propiedad municipal y se encuentra ubicado en la Av. Ajaví y Huigra, Parroquia San Bartolo, (antes La Magdalena) de esta ciudad de Quito Provincia de Pichincha (...)"*; y, emite **critério favorable** para: *"...la terminación del Comodato suscrito entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESS – FUT, en virtud de que la personería jurídica de la mencionada Cooperativa, ha sido disuelta por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria."*;

Que, el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-3224-O de 09 de agosto de 2023, emite **critério favorable** para que se continúe con el trámite reversión de comodato precario otorgado por el I. MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, a favor de la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESS-FUT, con el objeto de dejar sin efecto la Resolución de Concejo Metropolitano aprobada en sesión pública ordinaria realizada el 05 de abril de

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

2001, al considerar el Informe Nro. IC-2001-097 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos; por otra parte, se deja insubsistente el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-3224-O de 09 de agosto de 2023;

Que, el Dr. Iván Fernando Paredes García, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo de la Procuraduría Metropolitana, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3550-O de 17 de agosto de 2023, emite **criterio legal favorable** para que *“...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 Resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 05 de abril del 2001, mediante la cual se autorizó la entrega para su uso y administración del espacio comunal, ubicado en el Sur de la ciudad, Parroquia La Magdalena, entre las calles Ajaví, Sigchos y Mariscal Antonio José de Sucre, a favor de la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESS-FUT; 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...”*;

Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe Nro. XXXXXXXXX de XXXXXXXXX de XXXXXXXX de 2023, el cual contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución; y,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el XXXXXXXXXXXX de XXX de 2023, analizó el Informe XXXXXXXXX de XXXXXXXX de XXXXXXXX de 2023, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público; el cual contiene el DICTAMEN FAVORABLE, para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución.

En ejercicio de sus atribuciones previstas en los artículos 240 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

Artículo 1.- Dejar sin efecto la autorización de comodato otorgada a favor de la Cooperativa de Vivienda Afiliados al IESS-FUT, mediante Resolución de Concejo Metropolitano aprobada en sesión pública ordinaria realizada el 05 de abril de 2001, al considerar el Informe Nro. IC-2001-097 de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, respecto del predio Nro. 801904, clave catastral Nro. 31006-47-001, inmueble de propiedad municipal ubicado en la parroquia San Bartolo (antes La Magdalena).

Artículo 2.- Disponer la restitución inmediata del predio municipal Nro. 801904, con clave catastral Nro. 31006-47-001, con las mejoras que se hayan implementado, quedando a

RESOLUCIÓN No. XXX - 2023

salvo el derecho del comodante a reclamar los perjuicios a que hubiere lugar.

Artículo 3.- Disponer que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles conjuntamente con la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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.

Disposición Final. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dada en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones de Concejo Metropolitano de Quito, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, XXXXX de XXXX de 2023.

Sr. Pabel Muñoz

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria Nro. Xxx del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2023; y, suscrita por el Sr. Pabel Muñoz, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxx de 20223.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2023.

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

