

RESOLUCIÓN No. C XXX - 2024

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante “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 art. 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 art. 240 de la Constitución menciona 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...”;*
- Que,** los literales a) y d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante, «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 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 1561 del Código Civil establece que: *" Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"*;
- 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 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 163 del Reglamento General 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."*;

- Que,** el artículo 3521 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 levisima. 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 3522 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 Concejo Metropolitano, en sesión ordinaria realizada el 14 de junio del 2001, resolvió lo siguiente: *"(...) 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;*
- Que,** El 13 de julio del 2001, ante el doctor Jaime Aillón Albán, 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;
- Que,** El 21 de septiembre de 2001 se inscribió el contrato de comodato en el Registro de la Propiedad;
- Que,** El 08 de junio de 2021, mediante oficio s/n, la señora Pilar Guzmán P., solicitó al Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, lo siguiente: *"(...) se nos conceda la RENOVACIÓN DEL COMODATO DEL PREDIO # 342483 CLAVE CATASTRAL: 1321505013 a nuestra organización."*;
- Que,** Con Oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2023-0192-O de 20 de julio de 2023 el Concejal Ángel Vega solicitó información a la Administración Zonal Calderón y a la DMGBI ante el requerimiento recibido con oficio S/N de fecha 19 de julio de 2023, suscrito por la señora

María de Lourdes Erazo, Presidenta de la "Fundación de Damas Calderonenses", mediante el cual manifiesta: "(...) hemos solicitado desde hace 2 años la renovación del Comodato otorgado a favor de la Fundación de Damas Calderonenses con fecha julio del 2001 a un plazo de 20 años, en el predio Nro. 342483, respecto a las solicitudes entregadas se ha ido presentando toda la información que nos han solicitado, pero aun así no se ha dado la debida atención a nuestro pedido para renovar o extender el plazo del mencionado comodato.";

Que, Con el Documento Nro. GADDMQ-DMGBI-OGDA-2024-0147-E de fecha 28 de febrero de 2024, la señora Carmen Calvache, en su calidad de Presidenta de la Fundación "Damas Calderonenses", solicitó a la DMGBI, lo siguiente: "En alcance al Oficio S/N de fecha 08 de junio de 2021, suscrito por la entonces presidenta Pilar Gúzman, dirigida al presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público de esa fecha, Dr. Marco Collaguazo, me permito solicitar 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 e CINCUENTA (50) AÑOS más.";

Que, El 29 de febrero de 2024, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0236-M, el área técnica de bienes inmuebles de la DMGBI, remitió el Informe Técnico No. DMGBI-AT-2024-098 en relación al comodato otorgado a Fundación Damas Calderonenses, en el cual, se concluyó 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.";

Que, Mediante INFORME TÉCNICO Nro. UA-EA-03-2024 de 07 de marzo de 2024, el Jefe de la Unidad Zonal Ambiental, concluyó: "Por las condiciones señaladas y observadas la Unidad Zonal de Ambiente emite CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE, para la renovación del Convenio para la Administración y Uso PARCIAL 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.".

Que, En el Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZPC-2024-0051-M de 07 de marzo de 2024, el Director Zonal de Participación Ciudadana, señaló: " (...) 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.";

Que, Con Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0362-O de 08 de marzo de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial remite 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.";

- Que,** A través de Informe Técnico Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001 de 11 de marzo de 2024, el Jefe de Gestión Urbana concluyó: “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.”;
- Que,** Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZHOP-2024-0213-M de 14 de marzo de 2024 de 12 de marzo de 2024, la Directora Zonal de Hábitat y Obras Públicas señaló: “la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas ratifica el criterio favorable descrito en los informes: Técnico Nro. AZC- DZHOP -UGU-COM-2024-001 y Ambiental Nro. UA-EA-03-2024.”;
- Que,** Con Memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0077-M de 14 de marzo de 2024, el que contiene el criterio jurídico de la Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Calderón, en el que concluyó: “Por lo señalado, 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.”;
- Que,** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0596-O de 18 de marzo de 2024, la Unidad de Gestión de Catastro Especial 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 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.”;
- Que,** Procuraduría Metropolitana a través del Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1487-O de 02 de abril de 2024 expresa: “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.”;
- Que,** La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión XXXXX de XXXXXX aprobó el Informe No. IC-CPP-xxxx de xxx xxxx de 2024, 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 xx de xxxx de 2024, analizó el informe Nro. IC-CPP-2024-XXXX, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

El Concejo Metropolitana de Quito, 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.- Aprobar la modificación 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 periodo de 50 años.

Artículo 2.- La Fundación de Damas Calderonenses, en su calidad de comodatario deberá:

a) Seguir cancelando los servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, teléfono, y todo otro servicio que se preste en función del predio donde se recibe; y,

b) Mantener el inmueble en óptimas condiciones y destinarlo para el fin propuesto por la comodataria y aprobado por el Concejo Metropolitano, pues en caso de incumplimiento, se revocará el comodato.

Artículo 3.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por intermedio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Administración Zonal Calderón, realizarán el seguimiento y control con el propósito de que el inmueble municipal sea destinado al fin propuesto y se lo mantenga en buenas condiciones.

Artículo 4.- Disponer a la Procuraduría Metropolitana, la elaboración y legalización de la escritura pública conforme lo previsto en el artículo 3522 letra h) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual deberá observar lo señalado en la letra i del artículo 3522 ibídem, y las recomendaciones establecidas en el Informe No. IC-CPP-2024- 009 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Disposición Final. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación.

Dada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los xxx días del mes de xxx del año dos mil veinticuatro.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito,

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública No. Xxxx ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXX; y, suscrita por el señor Pabel

Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXX de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO