



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República (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,** de conformidad a lo dispuesto en el artículo 240 de la Constitución, 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*



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

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 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”;*



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

- 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 el "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 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*



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

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 de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de abril de 1997, resolvió autorizar la entrega en Comodato por 25 años, el predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, en una superficie de 4707 m2., ubicado en el Sector San José Bajo de la Parroquia Pomasqui, a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial “FINE”, a fin de desarrollar el Proyecto de Áreas Recreacionales y Ecológicas, mediante la ornamentación y desarrollo de viveros frutales;
- Que,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, escritura pública celebrada el 24 de julio de 1997, en la Notaría Segunda del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de diciembre de 1997, se formalizó la entrega en Comodato por 25 años, del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, a favor de la Fundación para la Integración del Niño Especial “FINE”, para desarrollar un Proyecto de Áreas Recreacionales y Ecológicas, mediante la ornamentación y desarrollo de viveros frutales;
- Que,** mediante Oficio No. FN-ADMI-DMQ-005-2022-OF, de fecha 10 de junio de 2022, la Fundación para la Integración del Niño Especial “FINE”, solicitó la extensión de plazo del Comodato por el mismo periodo de tiempo, del inmueble ubicado en la Parroquia de Pomasqui en el Barrio San José Bajo, con una superficie de cuatro mil setecientos siete metros cuadrados, clave catastral 14410-01-007, No. De predio 121780;
- Que,** mediante informe técnico No. DMGBI-AT-2022-0126 de 15 de junio de 2022; remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el cual señaló que: [...] *En la inspección realizada se verificó que el inmueble se encuentra en buen estado, pese a que en su mayoría se usa como huerto, tiene una correcta distribución y mantenimiento, sirve como herramienta terapéutica para los pacientes y del mismo obtienen ciertos alimentos, no se aprecia crecimiento de maleza, por lo cual da un buen aspecto y da a notar el mantenimiento continuo por parte del comodatario*
En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado, ya que se desarrollan actividades encaminadas a la formación, superación y atención a los niños, adolescentes y adultos con discapacidades Intelectuales o múltiples [...];
- Que,** mediante INFORME TECNICO No. AZLD-DGT-UEP-356-2022, remitido por la ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA GESTIÓN DEL TERRITORIO-



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

ESPACIO PÚBLICO, mismo que indicó: [...] *En base a la inspección realizada, verificando el estado actual del predio y el uso que se está dando a este lugar; la Administración Zonal La Delicia, emite criterio técnico FAVORABLE para la Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE [...];*

Que, la Administración Zonal La Delicia, mediante INFORME TÉCNICO N° 049-JZA-2022, de fecha 23 de noviembre de 2022, remitido por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL DESARROLLO UNIDAD AMBIENTAL, mismo que señaló: [...] *Por las condiciones señaladas y observadas en el predio 121780 la Unidad de Ambiente en razón las condiciones socio ambientales existentes emite CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE para la Modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud de la ampliación del plazo, para que la Fundación para la Integración del Niño Especial-FINE pueda ampliar su comodato por un periodo de 25 años, se sugiere el monitoreo y evaluación de la quebrada aledaña al predio a fin de constar que no exista variaciones que altere sus condiciones de drenaje natural. [...];*

Que, mediante Informe Social S/N y sin fecha, con trámite ZLD3068-2022, el Lcdo. Juan Sebastián Salazar, Director de Gestión Participativa de la Administración Zonal La Delicia referente al INFORME SOCIAL RENOVACIÓN DE COMODATO PARA FUNDACIÓN PARA LA INTEGRACIÓN DEL NIÑO ESPECIAL, indicó: [...] *En base a la inspección realizada, verificando el estado actual del predio y el uso que se está dando a este lugar, la Administración Zonal La Delicia, emite criterio técnico FAVORABLE para la: Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE [...];*

Que, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, con Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2022-0001-IT, de fecha 25 de noviembre de 2022, remitido por la ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA, concluyeron: "(...) *En base a la normativa establecida para el efecto; y de conformidad con los informes, técnico, social y ambiental emitidos, es criterio de esta Dirección Jurídica emitir CRITERIO LEGAL FAVORABLE para la Renovación de Comodato para la Fundación para la Integración del Niño Especial, para la Modificatoria de la Resolución de Comodato, para la ampliación del plazo de la Fundación FINE siempre y cuando las dos partes intervinientes en el mismo se encuentren de mutuo acuerdo y velando por sus propios intereses.*";

Que, la Administración Zonal La Delicia, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2022-3228-O, de fecha 28 de noviembre de 2022, indica: "(...) *con los informes técnicos emitidos; así como la verificación sobre la competencia para la suscripción de la Modificatoria de la Resolución de Comodato (predio No. 121780), para la ampliación del plazo de la Fundación FINE, esta Administración Zonal, emite el CRITERIO*



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

FAVORABLE, en sus informes técnico, social, ambiental y legal, a fin de continuar con el trámite pertinente”;

- Que,** la Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro. STHV-DMPPS-2022-0535-O, de fecha 18 de julio de 2022, adjunta el informe técnico IT-STHV-DMPPS-2022-0124, mismo que señaló: *“(...) En función a lo mencionado con el PMDOT a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; conforme el Plan de Uso y Ocupación de Suelo vigente y, el Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del DMQ que contienen la normativa urbanística, se concluye que el predio No. 121780 donde se implanta la “Fundación para la Integración del Niño Especial” (FINE), en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo no se opone a la planificación territorial establecida para el sector. (...)”;*
- Que,** la Dirección Metropolitana de Catastro, Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCÉ-2022-2554-O, de fecha 17 de octubre de 2022, remitido por el JEFE DE LA UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL - FUNCIONARIO DIRECTIVO 7 SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CATASTRO ESPECIAL, mismo que indicó: *“(...) Al respecto, después de la mesa de trabajo mantenida el 13 de octubre de 2022, en la cual se determinó que al tratarse de una Modificatoria de la Resolución de la extensión del plazo del Comodato a favor de la Fundación FINE, predio 121780, no está dentro de las competencia y atribuciones de la Dirección Metropolitana de Catastro emitir Informe Técnico alguno, razón por la cual se remite toda la documentación”;*
- Que,** la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Memorando No. GADDMQ-DMGBI-2022-0413-M de 13 de diciembre de 2022, concluyó: *“(...) En atención al informe Técnico No. DMGBI-AT-2022-0126 de 15 de junio de 2022, en el que concluye: “En cuanto al cumplimiento del objeto del comodato también se verifica que se cumple el fin para el que fue entregado ” y en base a todos los informes señalados en el acápite análisis, esta Dirección Metropolitana emite criterio favorable para la modificatoria de la Resolución, en virtud de la ampliación del plazo (...)”;*
- Que,** la PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO, mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-5157-O, de fecha 23 de diciembre de 2022, indicó: *“(...) Con los antecedentes y el fundamento normativo legal citado, considerando*



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

los informes técnicos mencionados, que establecen que la Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", está dando cumplimiento con lo estipulado en el contrato de comodato, 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 emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui..";

Que, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, emitió el Informe No. IC-CPP-2023-001 de 11 de enero de 2023, el que contiene el dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano se pronuncie en los términos previstos en la presente resolución; y,

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

RESUELVE

Artículo 1.- Aprobar la modificatoria de la Resolución del Concejo Metropolitano emitida en sesión pública ordinaria del 14 de abril de 1997, en relación a la ampliación del plazo del comodato entregado a favor Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", del predio No. 121780, clave catastral 14410-01-007, ubicado en el Sector San José Bajo, Parroquia Pomasqui, por un plazo de 50 años, contados a partir de la fecha aprobación de la Resolución por medio de la cual, se confirió originalmente el comodato en referencia.

Artículo 2.- La Fundación para la Integración del Niño Especial "FINE", 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 La



RESOLUCIÓN No. C 045-2023

Delicia, 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-2023-001 de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Disposición final. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en sesión pública extraordinaria, a los veintiún días del mes de marzo del año dos milveintitrés.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 23 de marzo de 2023.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Resolución fue discutida y aprobada en sesión pública extraordinaria No. 275 del Concejo Metropolitano de Quito, el 21 de marzo de 2023; y, suscrita por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de marzo de 2023.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de marzo de 2023.

Ab. Pablo Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO