

Informe N° IC-2015-142

**COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesión extraordinaria realizada el 22 de abril de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público analizó la petición formulada por la Msc. Lida Orellana, Directora encargada de la Unidad Educativa Fiscal Mixta "Comunidad de Madrid", mediante oficio No. 218 de 13 de junio de 2012, a fojas 4-5 del expediente No. 2012-1130, en el que solicita un acta para la donación de la propiedad donde se asienta la institución educativa, con la finalidad de hacer la respectiva legalización ante el Ministerio de Educación, del predio No. 1309226, con clave catastral No. 14215-08-014, ubicada en el sector San Juan de Calderón, barrio Reina del Cisne 4ta etapa.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. 000965-2288-12-DMGBI de 4 de julio de 2012, a fojas 6-7 del expediente, el Arq. Mario Orlando Vivero Espinel, ex Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remite al Administrador de la Zona Calderón, remite los datos catastrales del predio:

"(...)

**DATOS CATASTRALES DEL PREDIO:**

<b>Predio No.:</b>	1309226	<b>Clave Catastral:</b> 14215-08-014
<b>Frente:</b>	80,90 m	
<b>Superficie de Terreno:</b>	1.595,57 m <sup>2</sup>	<b>Superficie Construcción:</b> 0,00 m <sup>2</sup>

**DATOS DEL ÁREA REQUERIDA EN COMODATO:**

**Predio No.:** 1309226 **Clave Catastral:** 14215-08-014  
**Superficie de Terreno:** 1.595,57 m<sup>2</sup> **Sup. de Construcción:** 655,81 m<sup>2</sup>

**DATOS DE DOMINIO**

**Razón de Dominio:** Área comunal del Barrio "Reina del cisne, IV Etapa", Ordenanza No. 3782 de 7 de noviembre de 2008.

**Categoría del bien:** Público – de Uso Público

**Linderos:**

**NORTE:** Pasaje España en 33,48 mts.  
**SUR:** Propiedades particulares en 33,74 mts  
**ESTE:** Propiedades particulares en 47,59 mts; y,  
**OESTE:** Calle Madrid en 47,36 mts.

**DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PREDIO**

En inspección realizada por un funcionario de esta Dirección, se comprobó que la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", se encuentra en buen estado de mantenimiento y en funcionamiento. (...)

(...) **OBSERVACIÓN:** Según interpretación realizada por Procuraduría Metropolitana, el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) no autoriza la entrega en comodato de los bienes inmuebles de dominio público, únicamente los bienes inmuebles de dominio privado (Art. 441); sin embargo se están receptando las solicitudes de comodato y realizando el proceso, el cual quedará en suspenso previo a remitir el informe de Procuraduría Metropolitana, hasta cuando exista la base legal para la entrega de los bienes inmuebles de dominio público en comodato. (...)"

2.2.- Mediante oficio 0002039 de 24 de agosto de 2012, el ex Administrador Zonal Calderón, Eco. Luis Reina, remite el memorando No. JGU-075-2012 y adjunto el Informe Técnico No.19-JZGU-2012, a fojas 10-13, en el que se concluye:

"(...) La Escuela se encuentra dentro de los parámetros de la normativa de ocupación de suelo, por lo que se emite criterio técnico favorable para la entrega en comodato del terreno."

2.3.- Mediante oficio No. 000965-3278-12-DMGBI de 26 de septiembre de 2012, a fojas 17 del expediente, el Arq. Mario Orlando Vivero Espinel, ex Director Metropolitano de Gestión de

Bienes Inmuebles, remite a la Presidenta de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, su criterio al respecto y en lo principal señala:

*"(...) Tomando en cuenta que el mencionado establecimiento educativo, por varios años, viene ocupando el mencionado predio municipal, autorizar continuar con el trámite pertinente para la entrega en comodato o donación, según lo resuelva el Concejo Metropolitano, para lo cual se podría aplicar lo que dice el COOTAD (ART. 423) "Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado."*

*En caso de no autorizarse el comodato o donación, es procedente realizar el trámite pertinente para la desocupación recuperación del predio; y,*

*Si el criterio emitido por la Comisión que usted preside, en este caso, se debe o no aplicar para todos los pedidos de comodato o donación realizados por las instituciones públicas como: el Ministerio de Educación, Ministerio de Salud Pública, etc., siempre y cuando se encuentren en posesión de los predios, y estos sean de dominio y uso público."*

### 3.- INFORME LEGAL:

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente No. 6648-2012 [sic] de 30 de noviembre de 2012, a fojas 21-22 del expediente, el Abg. Paúl Romero Osorio, ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...) Con fundamento en la normativa citada, considerando el criterio del Procurador General del Estado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para la entrega en donación o comodato del predio de propiedad municipal identificado con el número 1309226 para que funcione la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid" por tratarse de un bien de dominio público - de uso público, cuya razón del dominio es de contribución comunitaria."*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 22 de abril de 2015, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 1453, 1454, 1495, 1503 y 1561 del Código Civil; y, 367 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la donación del predio No. 1309226, clave catastral No. 14215-08-014, ubicado en las calles Madrid y

Pasaje España, barrio Reina del Cisne 4ta Etapa, parroquia Calderón, a favor de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid" solicitada por la Msc. Lida Orellana.

Se deja salvada la posibilidad al solicitante de reformular su petición, previo a ser conocido nuevamente por el Concejo Metropolitano y la Comisión de Propiedad y Espacio Público, dado que no es posible en las condiciones actuales entregar el bien en comodato o donación, pues se trata de un bien de dominio público, que deberá cambiar de categoría a bien de dominio privado, al amparo de lo dispuesto en el Art. 423 del COOTAD, y en caso de considerarlo pertinente, la petición deberá realizarse en ese sentido.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Econ. Luis Reina

**Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**

Ivone Von Lippke  
**Concejal Metropolitana**

Dr. Antonio Ricaurte  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente con documentación constante en veinticuatro (24) fojas  
Ab. Renato Delgado  
(2012-1130)

S

# UNIDAD EDUCATIVA FISCAL "COMUNIDAD DE MADRID"



BARRIO REINA DEL CISNE 4ta ETAPA CALDERÓN CALLE MADRID 5 PASAJE ESPAÑA WASH INGERSOLL QUITO ECUADOR TEL. 2631436

LA SUMA DE TODOS

OFICIO N° 218

Quito, 13 de junio de 2012

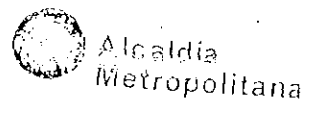
Doctor  
Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

De mi consideración:

Msc. Lida Orellana V. Directora ( E ) de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", ubicada en el cantón Quito, parroquia Calderón, sector San Juan de Calderón, Barrio Reina del Cisne 4ta etapa, calle Madrid E8- 52 y pasaje España me dirijo a usted para informarle:

- La institución fue creada el 2 de septiembre del 2008 con el acuerdo N° 079 para educación básica de Primero a Decimo Año; con el esfuerzo del Gobierno de la Provincia de Pichincha, la Comunidad de Madrid (España), el Ministerio de Educación del Ecuador y la organización barrial del Barrio Reina del Cisne etapa 4.
- El año lectivo 2008-2009 el plantel inició con 370 estudiantes y nueve paralelos de primero a séptimo año de educación básica, en las dos jornadas, distribuidos de la siguiente manera:

AÑO DE EDUCACION BASICA	PARALELOS	
	MATUTINA	VESPERTINA
PRIMERO DE BASICA	A	B
SÉGUNDO DE BASICA	A	B
TÉRCERO DE BASICA	A	
CUARTO DE BASICA	A	
QUINTO DE BASICA	A	
SÉXTO DE BASICA	A	
SEPTIMO DE BASICA	A	



Alcaldía Metropolitana  
 No. TRÁMITE: 0406215  
 FECHA DE INGRESO: 17 JUN 2012  
 TELÉFONO DE CONTACTO:  
 No. TRÁMITE: 000905-12

Comité de Gestión  
 Barrio Reina del Cisne  
 Etapa 4  
 Calle Madrid 5  
 Pasaje España  
 QUITO

Alfredo Ostosgo, Sec. Educación  
 Marco Urbina, Unidad Gestión  
 de la propiedad Municipal

(-5-)

- En el presente año lectivo 2011-2012 el plantel está funcionando con 722 estudiantes y 22 paralelos de primero a décimo de básica, en las dos jornadas, distribuidos de la siguiente manera:

AÑO DE EDUCACION BASICA	PARALELOS		
	MATUTINA		VESPERTINA
PRIMERO DE BASICA	A	B	C
SEGUNDO DE BASICA	A	B	C
TERCERO DE BASICA	A	B	C
CUARTO DE BASICA	A	B	C
QUINTO DE BASICA	A	B	C
SEXTO DE BASICA	A		B
SEPTIMO DE BASICA	A		B
OCTAVO DE BASICA			A
NOVENO DE BASICA			A
DECIMO DE BASICA			A

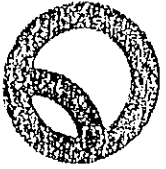
- El plantel viene funcionando 4 años, y cada año con una gran demanda de estudiantado, ya que el sector sigue creciendo en población.
- Esta institución educativa está construida en un terreno que estaba destinado para área verde de propiedad municipal.
- Adjunto copia de la ficha catastral de la propiedad, copia del nombramiento, copia de la cedula, y RUC de la Dra. Norma Alvear Directora Provincial de Educación de Pichincha.

Por lo expuesto, solicitamos el acta de donación de la propiedad para poder realizar los trámites respectivos y hacer la respectiva legalización con el Ministerio de Educación.

Segura de ser atendida favorablemente, expreso a Usted mis sentimientos de gratitud y estima.

Atentamente,

Msc. Lidia Orellana V.  
DIRECTORA (E)



Administración  
General

Dirección  
Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

Subprocurador  
Administrativo  
S. MRSUA  
Tiempo Realizado  
07-07-02

Oficio Nº.000965-2288-12-DMGBI  
Quito, 4 de julio de 2012

Economista  
Luis Reina Chamorro  
ADMINISTRADOR DE LA ZONA CALDERON  
Presente.-

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento la petición de comodato formula por la Msc. Lida Orellana V., en su calidad de Directora de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", del predio de propiedad municipal ubicado en las calle Madrid y pasaje España, barrio Reina del Cisne, Parroquia Calderón, en el cual se encuentra construido y funcionando la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", para lo cual remito la siguiente información:

DATOS CATASTRALES DEL PREDIO:

Predio No.: 1309226      Clave Catastral: 14215-08-014  
Frente: 80,90 m  
Superficie terreno: 1.595,57 m2 Superficie construcción: 0,00 m2

DATOS DEL AREA REQUERIDA EN COMODATO:

Predio No.: 1309226      Clave Catastral: 14215-08-014  
Sup. De Terreno: 1.595.57 m2      Sup. De Construcción: 655,81 m2  
(aproximadamente)

DATOS DE DOMINIO:

Razón de dominio: Area comunal del Barrio "Reina del Cisne, IV Etapa", Ordenanza No. 3782 de 07de noviembre de 2008.  
Categoría del bien: Público - de Uso Público

Linderos:

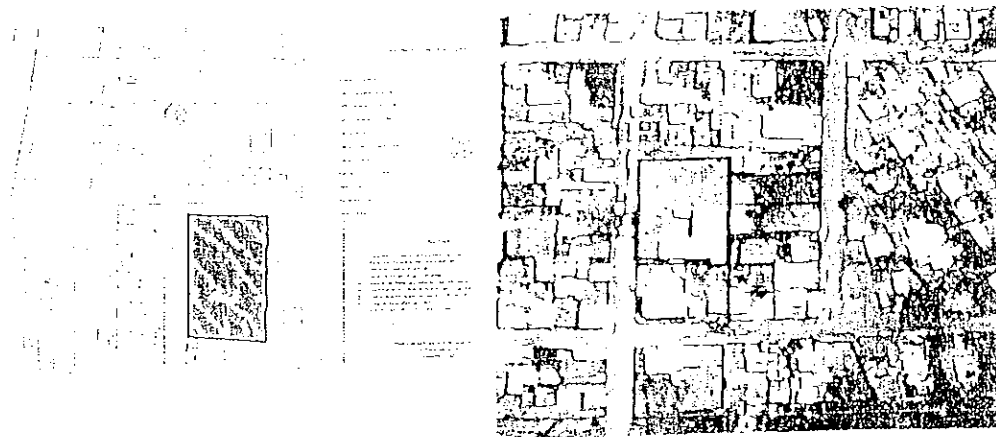
Norte: Pasaje España en: 33,48 m,  
Sur: Propiedades particulares en: 33,74 m,  
Este: Propiedad particulares en: 47,59 m; y,  
Oeste: Calle Madrid en: 47,36 m.

HAZCELA ALHEIDA  
PARA CONOCIMIENTO  
Y TRAMITE PEDIENTE  
07-07-02

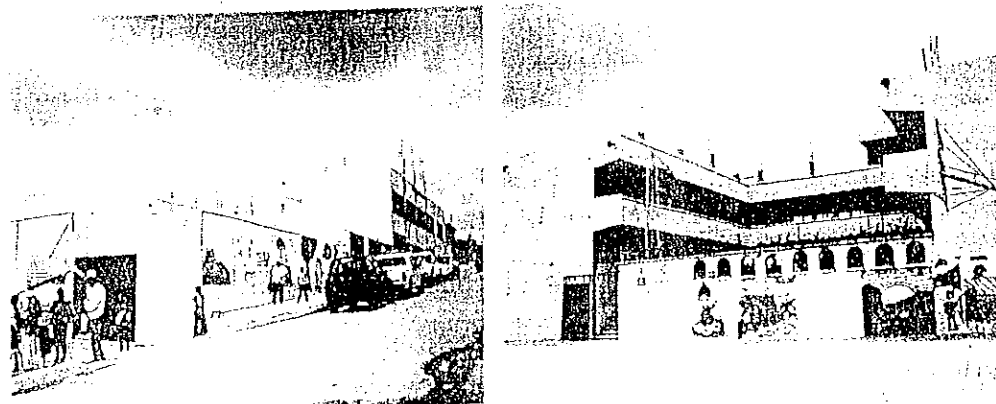
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
Calle Espejo Oe3-34 entre Guayaquil y Venezuela  
Tel. 3952300 ext. 13153

(8-1)  
4/2

### CROQUIS DE UBICACIÓN:



### RESEÑA FOTOGRAFICA:



### DESCRIPCION DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL PREDIO:

En inspección realizada por un funcionario de esta Dirección, se comprobó que la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", se encuentra en buen estado de mantenimiento y en funcionamiento.

### OBJETO DEL COMODATO:

El objeto del comodato es legalizar la ocupación del predio municipal, que por varios años viene haciendo el Ministerio de Educación con la construcción y funcionamiento de la mencionada Unidad Educativa.

### REQUERIMIENTOS:

Con el fin de continuar con el trámite pertinente, solicito de usted.

- Emitir el criterio técnico de su competencia respecto de la petición del Comodato a favor de la Dirección Provincial de Educación de Pichincha; y,
- Si su dependencia ha previsto utilizar el bien inmueble para la implantación de algún proyecto de interés de la municipalidad.

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
Calle Espejo 0e3-34 entre Guayaquil y Venezuela  
Telf. 3952300 ext. 13153

*A. M.*



OBSERVACION: Según interpretación realizada por Procuraduría Metropolitana, el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización), no autoriza la entrega en comodato los bienes inmuebles de dominio público, únicamente los bienes inmuebles de dominio privado (Art. 441); sin embargo se están receptando las solicitudes de comodato y realizando el proceso, el cual quedará suspenso previo a remitir el informe a Procuraduría Metropolitana, hasta cuando exista la base legal para la entrega de los bienes inmuebles de dominio público en comodato.

Agradeceré de usted se sirva brindar la atención preferente al presente pedido.

Atentamente,



Arq. Mario Orlando Vivero Espinel  
**Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles**

Adjunto 11 fojas útiles y 1 plano con carácter devolutivo.  
Segundo Pablo Vega Cárdenas  
GUTA 000965  
04/07/2012



Administración Zonal  
**Calderón**

(13)

Oficio N° 0002039

Quito, 23 ABO. 2012

Arquitecto  
Mario Vivero Espinel  
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN  
DE BIENES INMUEBLES  
Presente

De mi consideración:

En atención a su Oficio 000965-2288-12-DMGBI, del 4 de julio del 2012, me permito remitir a usted el informe técnico requerido, mismo que consta en Memorando N° JGU-075-2012, del 14-08-2012, expediente que adjunto para continuar con el trámite de comodato solicitado por la Rectora Encargada de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid".

Particular que informo para los fines pertinentes.

Atentamente,

Eco. Luis Reina Chamorro  
ADMINISTRADOR ZONAL AZCA

LR/CM/mach.  
Anexo: Lo indicado (13 fojas útiles)  
Copia: Archivo  
20-08-2012

Dirección Metropolitana de Gestión  
de Bienes Inmuebles  
SECRETARÍA  
Fecha: **RECIBIDO 14 OCT. 2012**  
Nombre: **EDUARDO DEL CAMARERO E.**  
000965-12

(14)

# JEFATURA ZONAL DE GESTIÓN URBANA

MEMORANDO No. JGU-075-2012

**PARA:** Eco. Carmita Maldonado  
**COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS**

**DE:** Arq. Darío Alvarez  
**JEFATURA ZONAL DE GESTIÓN URBANA**

**ASUNTO:** Informe técnico sobre el pedido de comodato de un terreno municipal para la escuela Comunidad de Madrid

**FECHA:** 14-ago-12

Adjunto al presente el informe técnico No. 18-JZGU-2012, en atención al Memorando No. 035-ABI-AZCA-2012, en el cual se solicita emitir un informe sobre el pedido de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", de realizar un comodato del terreno municipal con No. de predio 1309226.

Atentamente,

  
Arq. Darío Alvarez  
JEFE ZONAL DE GESTIÓN URBANA

MARCELA ALMEIDA  
TRAMITE PERTINENTE  
Ccy. 20-08-2012

Ccy. 20-08-2012

(-12/)  
25

# Jefatura Zonal de Gestión Urbana

## INFORME TÉCNICO No. 19-JZGU-2012

El 3 de agosto de 2012, la Jefatura de Gestión Urbana recibió el memorando No. 035-ABI-AZCA-2012 de la Coordinación Administrativa, en el cual se solicita se emita un informe técnico para dar atención al oficio No. 965-2288-12 DMGBI del Arq. Mario Vivero, Director Metropolitano de Bienes Inmuebles, en donde se hace referencia a la petición de la Directora de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", quien solicita se dé en comodato el inmueble municipal con clave catastral No. 14215-08-014 en donde actualmente funciona dicha escuela.

En atención a dicho pedido, el día 13 de agosto de 2012 se realizó una inspección al sitio, y en base a la misma, la Jefatura de Gestión Urbana emite el presente informe técnico.

### IDENTIFICACIÓN PREDIAL

Propietario	Municipio de Quito
Clave catastral	14215-08-014
No. Predio	1309226
Parroquia	Calderón
Barrio	La Tola
Área de terreno	1589.51m2
Vías	Calle Madrid y pasaje s/n



IMAGEN 1 – FOTOGRAFÍA AÉREA DE LA ESCUELA COMUNIDAD DE MADRID

*(Handwritten signature)*

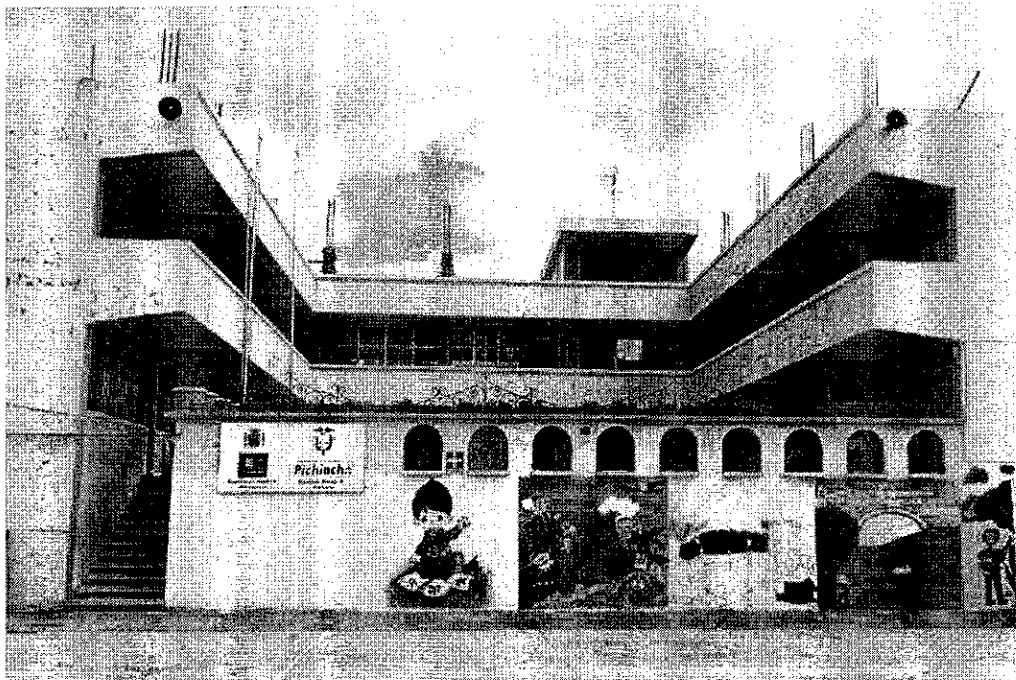


IMAGEN 2 – FOTOGRAFÍA DEL BLOQUE DE AULAS DE LA ESCUELA COMUNIDAD DE MADRID

DATOS DE REGULACIÓN METROPOLITANA (MAPA PUOS-U1 PUOS-Z1 – ORDZ. 171)

Zonificación	D3(D203-80)
Lote mínimo	200m2
Frente mínimo	10m
COS total	240%
COS en planta baja	80%
Forma de ocupación del suelo	(D) – Sobre línea de fábrica
Clasificación del suelo	(SU) – Suelo Urbano
Servicios básicos	SI
Uso principal	(R1) – Residencia baja densidad

PISOS	
Altura	12m
Número de pisos	3
RETIROS	
Frontal	0m
Lateral	0m
Posterior	3m
Distancia entre bloques	6m

OBSERVACIONES:

- Acorde al Cuadro No. 11 de los Usos de Suelo y Relaciones de Compatibilidad (Anexo PUOS – Ordenanza 171 – Plan de Ordenamiento Territorial, las unidades educativas **si son compatibles** en suelo con uso principal R1 (Residencial baja densidad).
- Actualmente, la escuela se encuentra saturada, las áreas de biblioteca, dispensario médico y área administrativa, han sido reemplazadas por aulas. Por esta razón, en el mes de mayo, la Administración Calderón entregó a la Directora del Plantel Educativo el estudio técnico (plano y presupuesto) para la construcción de 6 aulas y una batería sanitaria en el tercer piso.

CONCLUSIÓN:

La Escuela se encuentra dentro de los parámetros de la normativa de ocupación de suelo, por lo que se emite criterio técnico favorable para la entrega en comodato del terreno.

*[Handwritten Signature]*  
 Arq. Darío Alvarez  
 JEFE ZONAL DE GESTION URBANA  
 14-ago-2012

*[Handwritten Signature]*  
 PL

Remitir a lo Procuraduría  
a fin de que emita propiedad  
informe legal sobre  
las alternativas planteadas  
por la dirección de bienes  
sobre el presente caso  
11/10/12 2012-1130



Dirección  
Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

Administración  
General



CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

Oficio N°.000965-3278-12-DMGBI  
Quito, 26 de septiembre de 2012

FECHA: 27 SEP 2012

HORA: 14:00

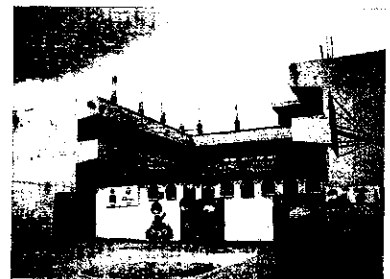
FIRMA RECEPCIÓN: [Signature]

NUMERO HOJA: 17-6-28/09/12 11:05

Profesora  
Luisa Maldonado  
PRESIDENTA DE LA COMISION DE PROPIEDAD Y ESPACIO PUBLICO  
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente me permito poner en conocimiento de la Comisión que usted preside que la señora Msc. Lida Orellana V., en su calidad de Directora (e) de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid", solicita la donación del predio municipal ubicado en la calle Madrid E8-52 y pasaje España, del barrio Reina del Cisne de la Parroquia Calderón, de clave catastral 14215-08-014 y número de predio 1309226, en el cual se encuentra construido y funcionando el mencionado establecimiento educativo; cabe mencionar que este predio es un **bien de dominio público** por ser el área comunal del barrio "Reina del Cisne, IV Etapa", Ordenanza No. 3782 de 07 de noviembre de 2008, y sobre lo cual La Administración de la Zona Calderón, adjunto al oficio No. 0002039 de 24 de agosto 2012, remite el informe técnico favorable para la entrega en comodato emitido por el Arquitecto Darío Alvarez, Jefe Zonal de Gestión Urbana.



Además me permito poner en su conocimiento, el criterio legal emitido por el Doctor Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, mediante oficio expediente No. 3938-2012 de 31 de julio de 2012 al señor Administrador General del MDMQ, que en la parte pertinente (numeral 4.3.) dice: **"Al implicar el tema en cuestión (Convenio de Administración y Uso de un área comunal a favor de un tercero con la observación anterior respecto de la similitud en el contrato de comodato) de la interpretación de lo previsto en una ley (COOTAD) compete a la Procuraduría General del Estado el pronunciarse al efecto, ya que de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado es el órgano del Estado al cual corresponde absolver consultas y asesorar a los organismos y entidades del**

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
Calle Espejo Oe3-34 entre Guayaquil y Venezuela  
Telf. 3952300 ext. 13153

RECIBIDO 27 SEP 2012  
[Signature]

17

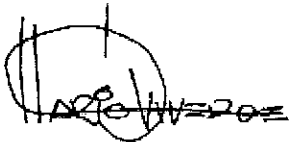
sector público sobre la inteligencia o aplicación de las normas legales, razón por la que recurrimos a su criterio vinculante vertido en respuesta una consulta efectuada por la Municipalidad del cantón La Troncal publicada en el Registro Oficial No. 746 de 16 de julio de 2012".

La respuesta que la Procuraduría General del Estado da ante la consulta realizada por la Municipalidad del cantón La Troncal es: **"Al ser las áreas comunales bienes de dominio y uso público según la letra g) y el inciso final del artículo 417 del COOTAD, cuyo cambio de categoría está prohibida por el artículo 424 del mismo Código, al tratarse de áreas que han sido parte del porcentaje que deben dejar las urbanizaciones para beneficio de la comunidad, se concluye que no es procedente que el Gobierno Municipal Autónomo del Cantón La Troncal, entregue en comodato a la Dirección Provincial de Salud del Cañar, un terreno que constituye área de equipamiento comunal, para que en él se realice la construcción del nuevo centro de salud urbano cantonal de La Troncal"**.

En base a lo expuesto, agradeceré que la Comisión que usted preside se digne remitir el criterio respecto al trámite a seguir, para lo cual me permito poner en su conocimiento las siguientes alternativas, salvo su mejor criterio:

- Tomando en cuenta que el mencionado establecimiento educativo, por varios años, viene ocupando el mencionado predio municipal, autorizar continuar con el trámite pertinente para la entrega en comodato o donación, según lo resuelva el Concejo Metropolitano, para lo cual se podría aplicar lo que dice el COOTAD (ART. 423) **"Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado"**
- En caso de no autorizarse el comodato o donación, es procedente realizar el trámite pertinente para la desocupación recuperación del predio; y,
- Si el criterio emitido por la Comisión que usted preside, en este caso, se debe o no aplicar para todos los pedidos de comodato o donación realizados por las instituciones públicas como: el Ministerio de Educación, Ministerio de Salud Pública, etc., siempre y cuando se encuentren en posesión del los predios, y estos sean de dominio y uso público.

Atentamente,



Arq. Mario Orlando Vivero Espinel  
**Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles**

Adjunto 16 fojas útiles y 1 plano.  
Segundo Pablo Vega Cárdenas  
GUIA 000965  
25/09/2012

22



Procuraduría  
Metropolitana

EXPEDIENTE No. 6648-2012

Profesora  
Luisa Maldonado  
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE  
PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO**  
Presente

30 NOV 2012

De mi consideración:

Para su conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano, Procuraduría Metropolitana emite el presente informe legal:

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SG3820 de 12 de noviembre de 2012, el Abg. José Luis Arcos Aldás, Secretario General del Concejo Metropolitano (E), solicita el criterio legal relacionado con la petición de la señora Msc. Lida Orellana, Directora (E) de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid" de donación del predio No. 1309226 ubicado en la calle Madrid E8-52 y Pasaje España del barrio Reina Cisne de la parroquia Calderón para el funcionamiento de la referida Unidad Educativa.

**ANTECEDENTES:**

Mediante Oficio No. 218 de 13 de junio de 2012, señora Msc. Lida Orellana, Directora (E) de la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid" de donación del predio No. 1309226 ubicado en la calle Madrid E8-52 y Pasaje España del barrio Reina Cisne de la parroquia Calderón para el funcionamiento de la referida Unidad Educativa.

**INFORMES TÉCNICOS:**

1. Mediante Oficio No. 2039 de 24 de agosto de 2012, el Econ. Luis Reina Chamorro, Administrador de la Zona Calderón, remite el informe técnico No. 19-JZGU-2012, de 14 de agosto de 2012, suscrito por el Arq. Dario Álvarez, Jefe Zonal de Gestión Urbana de la Administración Zonal Calderón, en la que señala que las unidades educativas si son compatibles en suelo con uso principal R1 (Residencial bajo densidad).



**CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

4

FECHA: 03 DIC 2012

HORA: 11:00

FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]

NÚMERO HORAS: 2h [Firma]

(23)



2. Mediante oficio No. 000955-3278-12-DMGBI de 26 de septiembre de 2012, el Arq. Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita a la Comisión que usted preside, remitir el criterio respecto al trámite a seguir, para lo cual pone en conocimiento las siguientes alternativas:

- *“Tomando en cuenta que el mencionado establecimiento educativo, por varios años, viene ocupando el mencionado predio municipal, autorizar condecorar con el trámite pertinente para la entrega en comodato o donación, según lo resuelve el Consejo Metropolitano, para lo cual se podría aplicar lo que dice el COOTAD (ART. 423) “Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado”.*
- *En caso de no autorizarse el comodato o donación, es procedente realizar el trámite perteneciente para la desocupación reparación del predio...”.*

3. En el oficio No. 000965-2288-12-DMGI de 4 de julio de 2012, suscrito por el Arq. Mario Vivero Espinel, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, consta que el predio No. 1309226 es un área comunal del Barrio “Reina del Cisne, IV Etapa.

#### **BASE LEGAL:**

El Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) manifiesta: *“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”.*

El inciso primero del Art. 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: *“Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados”.*

El Art. 417 del COOTAD define a los bienes de uso público como: *“Aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía”.*

El inciso final del Art. 417 literal b) del Art. 418 del COOTAD señala que se considerarán como bienes de uso público a las casas comunales siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

El inciso primero del Art. 423 ibídem, manifiesta: *“Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros”.*

El Art. 424 del COOTAD establece de manera expresa que las áreas verdes y comunales no podrán ser cambiados de categoría.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 425 establece que: “Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados ajustándose a las disposiciones de este Código”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 441, establece 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.

1. El Código Municipal en su artículo I. 309, inciso tercero y cuarto establece:

*“Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Por tal motivo no pueden ser materia de donación u otra figura jurídica que implique la transferencia de dominio...”*

### **PRONUNCIAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO:**

El Procurador General del Estado mediante oficio No. 07303 de 5 de abril de 2012, en relación a la donación o comodato de bienes de equipamiento comunal, emitió el siguiente criterio vinculante:

*“{...} 2.- Los inmuebles que constituyen áreas verdes y equipamiento comunal, a los que se refiere la consulta, al ser bienes de dominio y uso público, destinados al uso de la comunidad en forma directa (en los términos del artículo 417 del COOTAD) son inalienables, esto es intransferibles, por estar fuera del mercado según los artículos 416 y 417 del COOTAD. En consecuencia, conforme quedó establecido al atender su primera consulta, no son susceptibles de donación aún cuando la institución que ha requerido dicha transferencia de dominio pretenda destinarlos a una función social o ambiental; y, en virtud de que las áreas verdes y comunales son bienes de dominio y uso público, su cambio de categoría está prohibido por el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. {...}*

*3.- Al ser las áreas comunales bienes de dominio y uso público según la letra g) y el inciso final del artículo 417 del COOTAD, cuyo cambio de categoría está prohibida por el artículo 424 del mismo Código, al tratarse de áreas que han sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores para beneficio de la comunidad, se concluye que no es procedente que el Gobierno Municipal Autónomo del Cantón La Troncal, entregue en comodato a la Dirección Provincial de Salud del Cañar, un terreno que constituye área de equipamiento comunal, para que en él se realice la construcción del nuevo centro de salud urbano cantonal de La Troncal”.*

### **ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:**

Con fundamento en la normativa citada, considerando el criterio del Procurador General del Estado, ~~Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable~~, para la entrega en

donación o comodato del predio de propiedad municipal identificado con el número 1309226 para que funcione la Unidad Educativa Fiscal "Comunidad de Madrid" por tratarse de un bien de dominio público-de uso público, cuya razón del dominio es de contribución comunitaria.

Atentamente,




Paúl Romero Osorio

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Adj. expediente en 23 fojas.

C.C. Secretaría de Concejo  
Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

	Nombre:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Yhoana Mogrovejo	26-11-12	
Revisado por	Numa Galindo		