

COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión extraordinaria realizada el 17 de julio de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por la Licenciada Olga Merizalde de H., representante legal del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, remitido mediante oficio s/n de fecha 18 de junio de 2014, mismo que obra a fojas 10-13 del expediente No. 2014-116785, en el cual solicita se disponga a quien corresponda la realización de los estudios necesarios para la renovación del contrato de comodato concedido a esa institución el 27 de abril de 1987, ubicado en las calles Cochapata No. E11-50 y José Abascal, predio 804619, barrio El Batán.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. COM-00138-0557-13-DMGBI de 3 de febrero de 2014, a fojas 1 del expediente, el ex Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, Arq. Mario Vivero Espinel, emite su criterio respecto de la solicitud propuesta y señala:

*“Por lo expuesto, esta Dirección emite informe técnico desfavorable a la renovación del contrato de comodato, por lo que se solicitará a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, que realice el trámite pertinente para precautelar la propiedad municipal del predio, pudiendo ser mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento o la desocupación.”*

2.2.- Mediante memorando No. 002-UTV-2014 de 8 de enero de 2014, a fojas 4, el ex Coordinador de Gestión y Control de la Administración Eugenio Espejo, Ing. Néstor Freire

Ramos, remite al Subprocurador de la Zona Norte, su criterio técnico sobre la Renovación de contrato de Comodato precario, mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...) Con estos datos se indica que el funcionamiento del centro de desarrollo infantil "La Franciscana Kids Learning Center", en el inmueble entregado al Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, no da cumplimiento a lo establecido en la cláusula TERCERA de la escritura de comodato, por lo tanto técnicamente la renovación del contrato no procedería, pero será la Subprocuraduría Zonal quien, mediante criterio legal, determine si la renovación del Comodato procedería o no, para lo cual remito el trámite en referencia a fin de que su departamento emita criterio legal al respecto, el mismo que se servirá entregar a la Dirección Metropolitana de Gestión de bienes Inmuebles."*

### **3.- INFORMES LEGALES:**

3.1.- Mediante oficio No. -SZEE-2014 de 15 de enero de 2014, de 15 de enero de 2014, a fojas 5 del expediente, el Abogado Fernando Donoso Maldonado, ex Subprocurador de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe legal, del mismo que se desprende lo siguiente:

*"(...) Con los antecedentes expuestos y acogiendo el informe técnico constante en memorando No. 002-UTV-2014, de 8 de enero de 2014, esta Subprocuraduría considera que no procede la renovación del Contrato de Comodato del inmueble de propiedad Municipal que estuvo vigente hasta el 28 de abril de 2012."*

3.2.- Mediante oficio referencia Expediente No. 2623-2014 de 29 de octubre de 2014, a fojas 31, el señor Doctor Rómulo García Sosa, ex Procurador Metropolitano, emite su informe legal, del mismo que se desprende:

*"(...) Sobre la base de lo señalado, esta Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la renovación del contrato de comodato solicitado por la representante legal del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana. Debiéndose tomar en cuenta la recomendación realizada por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes inmuebles, mediante oficio No. COM-00138-0559-13-DMGBI, a fin de precautelar el patrimonio municipal."*

### **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 17 de julio de 2015, acoge los criterios legal y técnico, con fundamento en los artículos 323 y 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la renovación del contrato de comodato solicitado por la Licenciada Olga Merizalde de H., representante legal del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, ubicado en las calles Cochapata No. E11-50 y José Abascal, predio 804619, barrio el Batán, remitido mediante oficio s/n de fecha 18 de junio de 2014, en virtud que

no se estaría empleando al bien dado en comodato para el uso convenido, además que la institución estaría cobrando valores por los servicios ofrecidos.

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

Atentamente,



Eco. Luis Reina

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



Sra. Ivonne Von Lippke

**Concejala Metropolitana**

Adjunto expediente con documentación constante en treinta y uno (31) fojas  
Ab. Renato Delgado Merchán  
(2014-116785)



## CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION ESPECIAL Y ESTIMULACION TEMPRANA

Quito, 18 de Junio del 2014

DOCTOR

MAURICIO RODAS  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PRESENTE.-

De nuestras consideraciones:

Quienes formamos parte del CENTRO INTEGRAL DE EDUCACIÓN ESPECIAL Y ESTIMULACIÓN TEMPRANA, hacemos llegar a usted un cordial saludos y muy comedidamente exponemos nuestra situación actual con relación de la solicitud de renovación de nuestro Comodato, que nuestra Institución mantenía con el Gobierno Metropolitano de Quito y que lamentablemente se nos ha complicando, por lo que solicitamos un nuevo estudio a nuestro pedido, mismo que venimos tratando desde junio del 2013. Permítanos Señor Alcalde hacerle conocer los antecedentes de nuestra situación.

El Centro firmo una escritura de Comodato con el Gobierno Municipal de Quito, el 27 de Abril de 1987, nuestro Centro se creó el 4 de Marzo de 1984, obteniendo su acuerdo Ministerial EL 27 DE Diciembre de 1984, con acuerdo del Ministerio de Bienestar Social (MIES) No 1293 con registro oficial del 13 de Mayo de 1985, para trabajar con niños y niñas con necesidades especiales de 0 meses a 5 años y acuerdo del Ministerio de Educación No 07 del 20 de Febrero de 1985.

En la primera etapa, se trabajó con niños de 0 a 16 años pero, con los cambios de la Ley de Educación que rigió hasta hace pocos años atrás, en 1996 nos dedicamos exclusivamente a la Estimulación Temprana, sin dejar el tratamiento y ayuda a otras personas con necesidades específicas de diferentes edades en el apoyo a problemas de aprendizaje, lenguaje, audición, y síndrome de Dawon.

Desde 1984, hemos trabajado en apoyo social con niños y jóvenes con necesidades auditivas; y nuestros primeros alumnos son actualmente en un 60% profesionistas dedicados al diseño gráfico, diseño de modas e ingeniería digital, lo que nos hace una de las Institución que ha venido trabajando por la inclusión y no discriminación contra este grupo humano prioritario, además se

ACUERDO MINISTERIO DE EDUCACIÓN No. 07  
DIRECCIÓN: COCHAPATA E-11-S0 Y JOSÉ ABASCAL  
TELÉFONO: 02-2240792  
QUITO-ECUADOR



13 B



## CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION ESPECIAL Y ESTIMULACION TEMPRANA

incluyó niños y jóvenes a la educación regular y orgullosamente a las Universidades privadas de la ciudad de Quito.

Nuestra labor, también se extendió más allá de la jurisdicción del cantón Quito, y por ello, asistían a nuestra institución pacientes semanales de sábado y domingo provenientes de las provincias de Esmeraldas, Manabí, Cotopaxi y Tungurahua, lo que nos permitió realizar las **PRIMERAS JORNADAS INTERNACIONALES PARA PADRES Y MAESTROS DE NIÑOS CON DEFICIENCIA MENTAL, y SÍNDROME DE DOWN** con expositores Ecuatorianos, Mexicanos y de Costa Rica, a la que asistieron 90 padres y 40 profesores de la zonas ya mencionadas.

Para el grupo de padres de niños con deficiencia auditiva, se les ayudó brindándoles el apoyo suficiente para que asistan a la Clínica John Traisy de los Ángeles, California, U.S.A. por 5 semanas para evaluaciones y capacitación. De este curso, se beneficiaron 14 niños que viajaron con sus respectivas madres, 4 maestras y un médico general.

Después de las jornadas de capacitación que se desarrollaron en el cantón Quito, fuimos invitados un grupo de padres y maestros a participar en las Jornadas de Síndrome de Down realizadas en la ciudad de México a la que asistieron 9 niños 18 padres y dos maestros.

De igual manera, el Centro ha cooperado en la formación de diversas fundaciones que cumplen su labor hasta la fecha, tal es el caso, de la Fundación Gorritas Azules para Retardo Mental Cebero, la Fundación de Autismo, y la Fundación Síndrome de Down de Cotopaxi. Se brindó también el apoyo profesional necesario, para la Escuela de Niños Especiales del Puyo y el Cevinda de Quito, cooperamos con el FISSE en el asesoramiento de las aulas de Educación Especial en la adquisición y manejo de material didáctico para Educación Especial y Estimulación Temprana.

Nuestro trabajo, por su eficiencia y cooperación, tuvo la suerte de extenderse a otros campos de acción como la educación gratuita ofrecida por nuestro Centro al servicio del Orfanato San Vicente de Paul y a la Cárcel de Mujeres, cooperamos con el Ministerio de Educación en Escuela para Padres, y conferencias para Profesores que tenían en sus aulas niños-niñas con necesidades especiales en la Provincia de Cotopaxi.

Gracias al fruto de un constante esfuerzo y superación, En Abril de 1987, el Ilustre Municipio de Quito, nos otorgo un Comodato por 25 años, el mismo que fue inscrito el 27 de Agosto del mismo año, y en 1988, con fondos propios, de quienes iniciamos el Centro Integral comenzamos la edificación de nuestro Centro, construcción que concluyera en 1998. Fueron 10 años de esfuerzo y sacrificios para lograrlo, un Centro adecuado a las necesidades de nuestros educandos; desde entonces cada año se ha venido dando mantenimiento, renovando mobiliario, pisos, cubiertas de

ACUERDO MINISTERIO DE EDUCACIÓN No. 07  
DIRECCIÓN: COCHAPATA E-11-50 Y JOSÉ ABASCAL  
TELÉFONO: 02-2240792  
QUITO-ECUADOR



12



## CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION ESPECIAL Y ESTIMULACION TEMPRANA

corredores y gradas, sobrecubiertas en otros espacios que no se pudo hacer de hormigón por falta de presupuesto, debido a que quienes fueron el soporte económico de nuestra Institución, fallecieron ( Sr. Jorge Merizalde R: y Dr. Ezequiel Barba B.). Los arreglos los hemos realizado con crédito del Banco Pichincha y préstamos personales que aun se tiene que pagar.

En el transcurso de estos 25 años se han beneficiado de nuestro proyecto alrededor de 500 niños en riesgo y más de 200 niños regulares, de los cuales, se han incorporado un 30% a Centros Estatales, un 30% a educación especial en aulas de apoyo, el 10%; a entidades privadas, el 10%, permaneciendo aún en nuestras aulas, lamentablemente por enfermedades congénitas el 20% de nuestras niñas y niños fallecieron, otro tanto fueron adoptados por familias extranjeras y quienes abandonaron la educación por problemas familiares o por traslado a otras ciudades del país.

En el año 2013, incluimos a nuestro sistema educativo, un Centro de Desarrollo de Educación Inicial Regular, con el fin de apoyar aún más al programa de inclusión que venimos trabajando.

Con estos antecedentes, solicitamos a la Alcaldía, nos conceda la renovación del Comodato del inmueble de propiedad del Gobierno Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, Todas estas razones expuestas se presentaron ya al Municipio; el vencimiento del contrato y los tramites respectivos se nos notificaron un año dos meses posteriores a caducar el comodato, y a pedido de nuestra institución al ver que no se podían realizar los pagos respectivos de los impuestos prediales, trámite que se venía haciendo año tras año, el Director de Gestión de Bienes Inmuebles nos explicó que no debíamos pagar por ser una propiedad municipal y que ya había terminado nuestro comodato, pero que la solución era renovar, para lo cual presentamos la documentación que nos fue solicitada incluyendo un seguro de incendios a favor del Municipio.

En Enero del año en curso se nos comunicó que por la nueva ley el termino precario no permitía la renovación del comodato y que se vería una nueva alternativa, el día 16 de Junio del 2014 nos llega el oficio No E. 0343 SZEE-AZEE en el cual se nos hace saber que se nos da en arriendo el predio con un costo que no podemos pagar (hoja adjunta ) por ninguna razón incluso incrementando el costo de pensiones en un 200 por ciento no alcanzaríamos a cubrir, porque si hoy con el costo de 150,00 dólares promedio mensuales solo contamos con 15 niños con un incremento por rubro de renta los padres de nuestros pequeños se verían obligados a retirarse, y las dependencias gubernamentales a las que pertenecemos con son el MIES y el Ministerio de Educación no permiten más de un 5 % de incremento por año de acuerdo a la ley.



11  
19



CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION ESPECIAL  
Y ESTIMULACION TEMPRANA

las dependencias gubernamentales a las que pertenecemos con son el MIES y el Ministerio de Educación no permiten más de un 5 % de incremento por año de acuerdo a la ley.

Señor Alcalde solicitud a usted muy comedidamente autoricé a quien corresponda realicen un nuevo estudio con el fin de que se nos conceda la renovación del Comodato, trámite pertinente en todas las dependencias administrativas de la Institución a su cargo, considerando que nuestra labor, es en beneficio de una población regular con inclusión de niños-niñas con Necesidades Especiales.

Por la atención que se sirva dar a nuestro pedido le damos las gracias.

Atentamente,

  
Lcda. Olga Merizalde H.  
REPRESENTANTE LEGAL DEL  
CIEE.

1700710104



Administración  
General

Dirección  
Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

6800 2014-019399

Oficio No. COM-00138-0557-13-DMGBI  
Quito, 03 de febrero de 2014

Abogada  
Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO**  
Presente.-

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG 2862 de 09 de diciembre de 2013, mediante el cual solicita se remita un informe sobre el pedido de renovación del contrato de comodato del predio municipal ubicado en la calle Cochapata E11-50 y José Abascal realizado por la Licenciada Olga Merizalde, representante legal del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana", le informo que la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", mediante oficio No. SZEE-2014 de 15 de enero de 2014, emite informe técnico desfavorable a la renovación del contrato de arrendamiento, por cuanto en el predio municipal, a más del funcionamiento del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, funciona también el Centro de Desarrollo Infantil Franciscana Kids Learning Center"; cabe mencionar que esta Dirección mediante oficio No. COM-00138-56+06-13-DMGBI de 03 de septiembre de 2013.

**Por lo expuesto, esta Dirección emite informe técnico desfavorable a la renovación del contrato de comodato, por lo que se solicitará a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, que realice el trámite pertinente para precautelar la propiedad municipal del predio, pudiendo ser mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento o la desocupación.**

Atentamente,

Arq. Mario Vivero Espinel  
Dirección Metropolitana de Gestión  
de Bienes Inmuebles

ELABORADD POR:	SEGUNDO PABLO VEGA C.
CDN COPIA PARA:	CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION ESPECIAL
DDOCUMENTACION ADJ.:	68 FOJAS UTILES
GUIA SKELTA:	2013-COM-00138
FECHA:	03-02-2014

CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARIA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 11 FEB 2014  
HORA: 13h57  
FIRMA RECEPCIÓN: Silvin  
NUMERO HOJA: 68 hojas

1

Lopita



Administración Zonal Norte  
Eugenio Espejo

---

---

**MEMORANDO N° 002-UTV-2014**

---

---

**PARA:** ABG. FERNANDO DONOSO / SUBPROCURADOR ZONA NORTE  
**DE:** ING. NÉSTOR FREIRE / COORDINADOR DE GESTION Y CONTROL  
**ASUNTO:** Renovación de contrato de Comodato Precario, predio 804619.  
**FECHA:** Quito, 08 de enero de 2014.  
**C.C.:**

---

---

En atención al oficio COM-00138-5810-13-DMGBI de fecha 18/12/2013, ingresado en esta Administración Municipal con Hoja de Control ZN-OA959 el 23/12/2013, recibida el 26/12/2013, mediante el cual solicita se "...remita el informe técnico y legal respecto a la solicitud de la renovación del contrato del comodato"; del inmueble en el que se desarrolla el Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, ubicado en el barrio El Batán.

Al respecto, luego de revisar la documentación adjunta y realizar la inspección, se indica:

- Que en Oficio COM-00138-5429-13-DMGBI de fecha 26/11/2013, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente indica:

*"...tomando en cuenta que uno de los requisitos para acceder al comodato de propiedades municipales, es tener el carácter de social sin fines de lucro, en base a la sugerencia emitida por el Doctor Paúl Romero Osorio, Subprocurador Metropolitano, realizada mediante oficio expediente No. 03774-2011 de 24 de junio de 2013, que en la parte pertinente dice "...únicamente la Comisión podrá solicitar informe legal a esta Procuraduría si así lo creyere pertinente...", (la negrilla y subrayado me pertenece), agradeceré realizar la consulta a Procuraduría Metropolitana a fin de que emita el criterio legal de su competencia respecto a si es no procedente continuar con el trámite para la renovación del contrato de comodato."*

- En inspección realizada el día viernes 03/01/2014, al predio 804619, ubicado en la calle Cochapata E11-50 y José Abascal, se verifica el funcionamiento de dos equipamientos, el Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana y el Centro de Desarrollo Infantil "La Franciscana Kids Learning Center", este último cuenta con Resolución Administrativa N° 0294-INFA-AJ-DPP-2011 del Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES), autorizando al cobro de valores por concepto de pensión y matrículas; centros que se pueden observar en las siguientes fotografías.

*[Handwritten signature]*

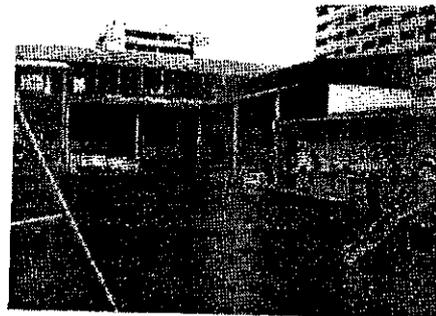
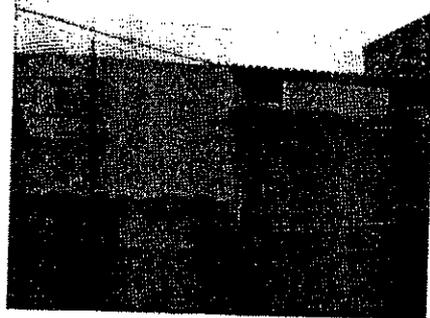
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



Administración Zonal Norte  
Eugenio Espejo



- En escritura de Comodato Precario celebrada el 28/04/1987, cláusula TERCERA se establece: "...El Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, ... se obliga a destinar al inmueble, materia del presente contrato, a la construcción de su edificio y al funcionamiento del referido Centro Educacional...".

Con estos datos se indica que el funcionamiento del centro de desarrollo infantil "La Franciscana Kids Learning Center", en el inmueble entregado al Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, no da cumplimiento a lo establecido en la cláusula TERCERA de la escritura de Comodato, por lo tanto técnicamente la renovación del contrato no procedería, pero será la Subprocuraduría Zonal quien, mediante criterio legal, determine si la renovación del Comodato procedería o no, para lo cual remito el trámite en referencia a fin que su departamento emita criterio legal al respecto, el mismo que se servirá enviar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

información que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes

Atentamente:

Ing. Néstor Freire Ramos

**COORDINADOR DE GESTION Y CONTROL**

	NOMBRES	FECHA	FIRMA/SUMILLA
Revisado por:	Arq. Rodrigo Calvo		
Elaborado por:	Arq. Lady Rodríguez A.	08/01/2014	

Adj.: Trámite ZN-OA959, con toda la documentación ingresada (64, fojas útiles, formato A4).

3/

REF. HC No. ZN-OA959-2013

OFICIO No. -SZEE-2014  
Quito DM, 15 de enero de 2014



Administración Zonal Norte  
Eugenio Espejo

120 ENE 2014

Señor  
Mario Vivero Espinel  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE BIENES INMUEBLES**  
Presente.-

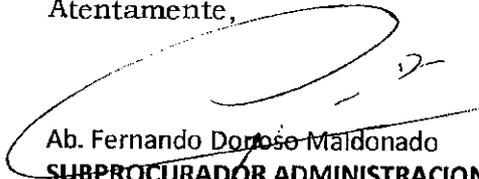
De mi consideración:

En relación al memorando No. 002-UTV-2014, de 8 de enero de 2014, suscrito por el Ing. Nestor Freire, Coordinador de Gestión y Control de esta Administración Zonal, mediante el cual emite criterio técnico y solicita criterio de esta Subprocuraduría Zonal, respecto a la RENOVACION DEL CONTRATO DE COMODATO del predio No. 804619, ubicado en la calle Cochapata E11 y José Abascal, celebrado entre el Municipio del Distrito Metropolitano y el Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana; a usted manifiesto:

1. Las cláusulas tercera y siguientes del Contrato de Comodato Precario celebrado el 28 de abril de 1987, establecen con claridad el uso que debe darse al predio materia del mismo, siendo este exclusivamente, el destinar el inmueble a la construcción del edificio para el funcionamiento del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana; sin contemplar en este documento el funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil "La Franciscana Kids Learning Center".
2. El Art. 341 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellos que prevén indemnización a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien usado.
3. El Art. 2080 del Código Civil, claramente establece: "Obligación de usar la cosa de acuerdo al contrato.- el comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase".

Con los antecedentes expuestos y acogiendo el informe técnico constante en memorando No. 002-UTV-2014, de 8 de enero de 2014, esta Subprocuraduría considera que **no procede la renovación** del Contrato de Comodato del inmueble de propiedad Municipal que estuvo vigente hasta el 28 de abril de 2012.

Atentamente,

  
Ab. Fernando Doroso Maldonado

**SUBPROCURADOR ADMINISTRACION ZONAL "EUGENIO ESPEJO"**

9



PROCURADURÍA METROPOLITANA

2014-116785.

Ref. Expediente No. 2623-2014

SECRETARÍA GENERAL COMISIÓN METROPOLITANA	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 10:00
31 OCT 2014	
FIRMA RECEPCIÓN: <i>JP</i>	
ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 2910	

Economista  
Luis Reina  
Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público  
Ciudad.-

29 OCT 2014

Comisión

De mi consideración:

Para conocimiento y resolución de la Comisión que usted preside, esta Procuraduría Metropolitana emite el siguiente informe legal:

**1. ANTECEDENTES:**

- Mediante oficio s/n de 18 de Junio de 2014, dirigido al Alcalde Metropolitano, la representante legal del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, solicitó lo siguiente: "... autorice a quien corresponda realicen un nuevo estudio con el fin de que se nos conceda la renovación del Comodato, trámite pertinente en todas las dependencias administrativas de la Institución a su cargo, considerando que nuestra labor, es en beneficio de una población regular con inclusión de niños-niñas con Necesidades Especiales".
- Mediante oficio de 24 de julio de 2014, ref. trámite No. 01637, la Secretaria Particular del Despacho de Alcaldía, remitió el referido trámite a fin de que de ser pertinente se atienda el mismo.
- Con oficio número de expediente 2623-2014 de 11 de agosto de 2014, este despacho solicitó a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, la realización del análisis respectivo, sobre la petición y se requieran los informes pertinentes a fin de dar atención a la misma.

**2. INFORMES TECNICOS:**

- Mediante Oficio No. COM-00138-3193-13-DMGBI de 20 de agosto de 2014, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, se informó y remitió varios documentos:
  - a) Oficio s/n de 27 de Agosto de 2012, suscrito por la Directora del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación temprana, en el cual se indicó que dicho centro cobra valores por colegiatura, matrícula y otros ingresos. Al respecto es preciso considerar que Inclusive en el oficio de 18 de junio de 2014, la representante legal del predio al referirse al pago de arriendo por el bien que solicitan comodato señala: " En Enero del año en curso se nos comunicó que por la nueva ley el término precario no permitía la renovación del comodato y que se vería una nueva alternativa, el día 16 de Junio del 2014 nos llega el oficio No. E. 0343 SZEE-AZEE en el cual se no hace saber

que se nos da en arriendo el predio con un costo que no podemos pagar (hoja adjunta) por ninguna razón incluso incrementando el costo de pensiones en un 200 por ciento no alcanzaríamos a cubrir, porque si hoy el costo de 150,00 dólares promedio mensuales solo contamos con 15 niños con un incremento por rubro de renta los padres de nuestros pequeños se verían obligados a retirarse, y las dependencias gubernamentales a las que pertenecemos son el MIES y el Ministerio de Educación no permiten más de un 5% de incremento por año de acuerdo a la ley”.

- b) Oficio No. SZEE-2014 de 15 de enero de 2014, suscrito por el Director Jurídico de la Administración Zonal “Eugenio Espejo”, el mismo que en su parte pertinente señala: “Las cláusulas tercera y siguientes del Contrato de Comodato Precario celebrado el 28 de abril de 1987, establecen con claridad el uso que debe darse al predio materia del mismo, siendo este exclusivamente, el destinar el inmueble a la construcción del edificio para el funcionamiento del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana; sin contemplar en este documento el funcionamiento del Centro de Desarrollo Infantil “La Franciscana Kids Learning Center. (...)Con los antecedentes expuesto y acogiendo el informe técnico constante en memorando No. 002-UTV-2014, de 8 de enero de 2014, esta Subprocuraduría considera no procedente la renovación del Contrato del Comodato del inmueble de propiedad Municipal que estuvo vigente hasta el 28 de abril de 2012”.
- c) Mediante Oficio No. COM-00138-0557-13-DMGBI de 03 de febrero de 2014, suscrito por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles mediante el cual indicó: “Por lo expuesto, esta Dirección emite informe técnico desfavorable a la renovación del contrato de comodato, por lo que se solicitará a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, que realice el trámite pertinente para precautelar la propiedad municipal del predio, pudiendo ser mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento o la desocupación”.

### **3. BASE LEGAL:**

La Cláusula TERCERA del contrato de Comodato Precario celebrado el 28 de abril de 1987, claramente determina: “...El Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana,...se obliga a destinar al inmueble, materia del presente contrato, a la construcción de su edificio y al funcionamiento del referido Centro Educacional...”.

El artículo 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse al Comodato, señala: “Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, as 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 usado”.

El Código Civil respecto al comodato señala:

“Art. 2077.- 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.

Art. 2080.-“El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase”.

Art. 2083.- 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.

Art. 2097.- El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada, en cualquier tiempo”.

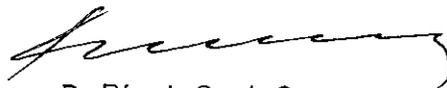
El artículo 1.308 del Código Municipal respecto a los bienes entregados en comodato señala: “La presente sección es aplicable a la entrega en comodato o préstamo de uso, de bienes inmuebles de uso público, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a entidades u organismos públicos o privados, que no persigan fines de lucro, cuando la finalidad sea cumplir con objetivos esenciales y primordiales compatibles con los que tiene la institución frente a la ciudad”.

**4. CRITERIO LEGAL:**

Con fundamento en la base legal transcrita, es claro que la figura legal del comodato requiere emplear el bien, para el uso convenido y que la función social brinda no persiga fines de lucro. Sin embargo, de los diferentes informes, tanto técnicos como legales emitidos por las diferentes dependencias municipales, se observa que el Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana no cumplió con lo determinado en la Cláusula TERCERA del contrato de comodato, e inclusive cobra valores por colegiatura, matrícula y otros ingresos, lo que desnaturaliza el fin social del comodato y lo determinado en el artículo 1.308 del Código Municipal.

Sobre la base de lo señalado, esta Procuraduría Metropolitana, emite **criterio legal desfavorable** para que la Comisión que usted preside alcance del Concejo Metropolitano la resolución de renovación del contrato de comodato solicitado por la representante legal del Centro Integral de Educación Especial y Estimulación Temprana, debiéndose tomar en cuenta la recomendación realizada por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. COM-00138-0559-13-DMGBI, a fin de precautelar el patrimonio municipal.

Atentamente,



Dr. Rómulo García Sosa  
**PROCURADOR METROPOLITANO**

Adjunto: Expediente completo  
 C.C. Maria Eugenia Pesantes –Secretaría Particular del Despacho de Alcaldía

	Nombres	Sumilla
Elaborado por:	Viviana Tapia	
Revisado por:	Fernando Rojas	