

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

PARA: Sra. Abg. Monica Alexandra Flores Granda
Administradora Zonal Quitumbe

ASUNTO: Solicitud de Información de convenios de uso y comodatos para la
Comisión de Propiedad y Espacio Público

De mi consideración:

En virtud de la petición realizada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en el que solicita: "... remita a la Dirección Metropolitana a mi cargo, el criterio técnico y legal de la Administración Zonal a su cargo, para alcanzar del Concejo Metropolitano la modificatoria del Contrato de Comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Fundación con Cristo, según escritura celebrara el 2 de abril de 2004, ante el Notario Público Décimo Tercero del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de mayo de 2004, mediante la cual se modificará el referido contrato bajo las siguientes condiciones: - Modificar el plazo de comodato precario, a plazo definido de 5 años; y, - Cambiar el objeto del comodato que estipula: "... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad", por, funcionamiento del Centro de Atención a Personas con Discapacidad, y funcionamiento del Centro Médico", al respecto, me permito presentar el siguiente informe legal:

1. ANTECEDENTES.

a) Con fecha 02 de abril de 2004 comparecieron ante el Doctor Miguel Ángel Altamirano Arellano Notario Público Décimo Tercero del Cantón Quito, por una parte el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente representado en ese acto por el señor General Manuel Suárez Suárez, en su calidad de Administrador General Delegado del señor Alcalde y por otra parte la Fundación con Cristo debidamente representada por el señor Doctor Julio César Rodríguez Escobar, en su calidad de Director Ejecutivo, para celebrar el Contrato de Comodato conforme se indica en las siguientes Clausulas (para este informe técnico se mencionan solo las clausulas pertinentes):

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-

El Concejo Metropolitano, en sesión Pública ordinaria realizada el doce de septiembre del dos mil tres, resuelve entregar en comodato precario el inmueble de propiedad municipal ubicado en el Barrio Pacari Llagta (Área uno, sector cinco, manzana IV), Plan Ciudad Quitumbe, parroquia Chillogallo, para que continúe funcionando la guardería y la unidad hospitalaria en servicio de la comunidad.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

TERCERA.- OBJETO.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito entrega en comodato precario a la FUNDACIÓN CON CRISTO, el lote de terreno municipal, ubicado en el Barrio Pacari Llagta (Área uno, sector cinco, manzana IV), Plan Ciudad Quitumbe, parroquia Chillogallo de este Distrito, de una superficie de seis mil ochocientos metros cuadrados, calve catastral número treinta y dos cero cero siete – cero cinco – cero cero dos, predio número cuatrocientos veinte y seis seiscientos sesenta y uno; bajo los siguientes linderos: NORTE: calle tres en noventa metros cincuenta y nueve centímetros, SUR: calle cuatro en setenta y nueve metros cero nueve centímetros; ESTE: Avenida Otoya Ñan en cien metros veinte centímetros; y, OESTE: pasaje local en setenta y nueve metros cincuenta centímetros, para que continúe funcionando la guardería y la unidad hospitalaria en servicio de la comunidad.

CUARTA.- PLAZO Y CONDICIONES.- El inmueble objeto del presente comodato precario, será destinado al funcionamiento de guardería y unidad hospitalaria. El Municipio Metropolitano, por intermedio de la Jefatura de Bienes de la Dirección Administrativa realizará el seguimiento a fin de que al inmueble se le dé el uso convenido y sea mantenido en buenas condiciones, para lo cual la beneficiaria del comodato deberá presentar un reporte anual ante dicha Jefatura, sobre el uso del inmueble, contemplado en el objeto del comodato; esta Jefatura será la responsable de reportar las novedades o situaciones ajenas al estricto cumplimiento del presente contrato. Además este contrato de comodato terminará por así convenir las partes contratantes, cuando se extinga la personería jurídica de la comodataria, o cuando el Concejo Metropolitano de Quito resuelva la devolución del inmueble para efectuar o cumplir con algún proyecto municipal. En caso de destinarse a otros usos no convenidos, el presente inmueble entregado en comodato, se revertirá al patrimonio municipal ipso-facto (...)."

b) La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita: "... remita a la Dirección Metropolitana a mi cargo, el criterio técnico y legal de la Administración Zonal a su cargo, para alcanzar del Concejo Metropolitano la modificatoria del Contrato de Comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Fundación con Cristo, según escritura celebrada el 2 de abril de 2004, ante el Notario Público Décimo Tercero del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de mayo de 2004, mediante la cual se modificará el referido contrato bajo las siguientes condiciones: - Modificar el plazo de comodato precario, a plazo definido de 5 años; y, - Cambiar el objeto del comodato que estipula: "... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad", por, funcionamiento del Centro de Atención a Personas con Discapacidad, y funcionamiento del Centro Médico".

c) Con relación a la petición de reversión realizada por la Directiva de la Coordinadora Unión de Barrios y Conjuntos Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe; esta Administración ha manifestado en varias ocasiones que es la Dirección Metropolitana de

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

Bienes Inmuebles quien debería emitir criterio si ha cumplido o no con el objeto del Comodato y si es factible o no atender dicho pedido conforme está establecido en la escritura del Comodato en la Cláusula: “CUARTA.- PLAZO Y CONDICIONES.- El inmueble objeto del presente comodato precario, será destinado al funcionamiento de guardería y unidad hospitalaria. El Municipio Metropolitano, por intermedio de la Jefatura de Bienes de la Dirección Administrativa realizará el seguimiento a fin de que al inmueble se le dé el uso convenido y sea mantenido en buenas condiciones, para lo cual la beneficiaria del comodato deberá presentar un reporte anual ante dicha Jefatura, sobre el uso del inmueble, contemplado en el objeto del comodato; esta Jefatura será la responsable de reportar las novedades o situaciones ajenas al estricto cumplimiento del presente contrato. Además este contrato de comodato terminará por así convenir las partes contratantes, cuando se extinga la personería jurídica de la comodataria, o cuando el Concejo Metropolitano de Quito resuelva la devolución del inmueble para efectuar o cumplir con algún proyecto municipal. En caso de destinarse a otros usos no convenidos, el presente inmueble entregado en comodato, se revertirá al patrimonio municipal ipso-facto”.

d) Informe Técnico No. AZQ-DGT-UTV-IT-2021-036, de fecha 03 de marzo de 2021, el Ing. Esteban Páez F. en su calidad de Jefe Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda concluye:

“Después de haber realizado la inspección y la constatación visual de **que los servicios que presta la Fundación “Con Cristo” a la comunidad se mantienen**, dentro de los parámetros establecidos por los entes competentes nacionales, en cuanto a la pandemia actual (Declaratoria de pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud). Lo que corresponde a la operación del centro médico el que se encuentra operativo en la zona de planta baja del Bloque 1, por lo manifestado, el resto de la infraestructura Bloque 2 y 3 y el área verde se encuentran en buenas condiciones con mantenimiento visible sin ser utilizados en la actualidad por la pandemia, Bloque 4 utilizado vivienda conserje.

Esta unidad acoge lo manifestado en el Memorando Nro.

GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, de **la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles** y que se detalla a continuación en la parte pertinente: “(...) *esta dirección Metropolitana considera que no existe incumplimiento en el objeto del comodato, por lo siguiente:*

- 1. El servicio que actualmente la Fundación brinda a la comunidad como es la atención a personas con discapacidad y servicio médico, es bueno a bajos costos.*
- 2. Al revertir el mencionado comodato se afectaría los derechos de las personas con discapacidad que son atendidos en el citado Centro.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

Esta Dirección Metropolitana emite informe técnico DESFAVORABLE a la reversión del comodato solicitada por la Coordinadora Unión de Barrios Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe, pudiendo, de así considerarlo el, Concejo Metropolitano, modificar el comodato existente, en las siguientes cláusulas:

1. Cláusula Segunda ANTECEDENTES: en vez de comodato precario, se determine un plazo fijo.

2. Cláusula Tercera OBJETO: cambiar el objeto del comodato que dice: "... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad", por, funcionamiento del centro de atención a Personas con Discapacidad, y funcionamiento del Centro Médico. (...)"

Dentro del ámbito de las competencias técnicas pertinentes a la Unidad de Territorio y Vivienda; se manifiesta que en base a los parámetros netamente técnicos respecto al predio Nro. 426661, mencionados en el presente informe; se emite el criterio técnico favorable para la propuesta modificatoria al objeto del comodato, según lo mencionado en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, ratificando el criterio emitido anteriormente en el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124."

SOLICITUD.-

Por lo expuesto y de conformidad a lo que determina el Art. 6 literal b1) de la Resolución Nro. AG-031- 2018 de 4 de junio de 2018, notificada mediante circular Nro. 0000052 de 13 de junio de 2018, mediante el cual el Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, resolvió dictar el instructivo que regula el procedimiento para la entrega de bienes inmuebles municipales bajo la figura legal del contrato de comodato, solicito de la manera más comedida remita a la Dirección Metropolitana a mi cargo, el criterio técnico y legal de la Administración Zonal a su cargo, para alcanzar del Concejo Metropolitano la modificatoria del Contrato de Comodato suscrito entre el Municipio de Quito y la Fundación con cristo, según escritura celebrada el 02 de abril de 2004, ante el Notario Público Décimo Tercero del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 21 de mayo de 2004, mediante el cual se modificará el referido contrato bajo las siguientes condiciones:

- Modificar el plazo de comodato precario, a plazo definido de 5 años.
- Cambiar el objeto del comodato que estipula: "...Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad", por, funcionamiento del centro de atención a Personas con Discapacidad, y funcionamiento del Centro Médico.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

En respuesta al nuevo requerimiento conforme lo que consta en el memorando GADDMQ-DMGBI2020-0079-M; dentro del ámbito de las competencias técnicas pertinentes a la Unidad de Territorio y Vivienda; se manifiesta que en base a los parámetros netamente técnicos respecto al predio Nro. 426661, mencionados en el presente informe; se evidencia que es técnicamente favorable para la modificatoria al objeto del comodato, según lo mencionado en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, ratificando el criterio emitido anteriormente en el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124”.

2. BASE LEGAL.

- a) Constitución de la República del Ecuador. 226 y 227.
- b) Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Artículo 87, 90, 441, 460.
- c) Código Civil 2077 al 2098.
- d) Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Artículos IV.6.18 al IV.6.28
- e) Reglamento General para la Administración, Utilización, control de los bienes e inventarios del sector público Art. 4.

ANÁLISIS JURIDICO.

Mediante memorando GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M de 18 de febrero de 2020 indica el criterio de la DMGBI: “Sobre la base de lo expuesto, esta Dirección Metropolitana considera que no existe incumplimiento en el objeto del comodato, por lo siguiente:

- 1. El servicio que actualmente la Fundación brinda a la comunidad como es la atención a personas con discapacidad y servicio médico, es bueno a bajos costos.
- 2. Al revertir el mencionado comodato se afectaría los derechos de las personas con discapacidad que son atendidos en el citado Centro.

Esta Dirección Metropolitana emite informe técnico DESFAVORABLE a la reversión del comodato solicitada por la Coordinadora Unión de Barrios Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe, pudiendo, de así considerarlo el, Consejo Metropolitano, modificar el comodato existente, en las siguientes cláusulas:

Cláusula Segunda ANTECEDENTES: en vez de comodato precario, se determine un plazo fijo.

Cláusula Tercera OBJETO: cambiar el objeto del comodato que dice: “... Para que

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad”, por, funcionamiento del Centro de Atención a Personas con Discapacidad y funcionamiento del Centro Médico.

El Código Municipal en su Art. IV.6.20. indica: “... f) Con los informes indicados la Procuraduría emitirá el criterio legal correspondiente a la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público, para que ésta, en su calidad de asesora del Consejo, analice la documentación y alcance la resolución del Consejo Metropolitano”.

El artículo 2077 del Código Civil define al comodato o préstamo de uso, como 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; estableciendo en su inciso final que este se perfecciona con la tradición de la cosa. Sobre el derecho de uso del bien en comodato, 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.

De lo hasta aquí señalado se establece que en los contratos de comodato, los gobiernos autónomos descentralizados comprometen su patrimonio al obligarse a la entrega de un bien mueble o inmueble a favor de un tercero, para su uso por un tiempo determinado en la forma convenida en dicho contrato.

Por lo expuesto, se concluye que de acuerdo a lo establecido en la letra n) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el artículo 4 del Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes y Existencias del Sector Público, corresponde al Concejo Metropolitano en ejercicio de su facultad legislativa, contenida en la letra a) del artículo 87 del Código Ibídem normar los casos y montos en los cuales el Alcalde requiere su autorización para suscribir contratos de comodato de bienes muebles o inmuebles que formen parte del patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

PRONUNCIAMIENTO LEGAL.

Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, y conforme el criterio de la DMGBI en el que indica: “Esta Dirección Metropolitana emite informe técnico DESFAVORABLE a la reversión del comodato solicitada por la Coordinadora Unión de Barrios Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe, pudiendo, de así considerarlo el, Consejo Metropolitano, modificar el comodato existente...”; y, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UTV-IT-2021-036, de fecha 03 de

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

marzo de 2021, el Ing. Esteban Páez F. en su calidad de Jefe Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda concluye: "... en respuesta al nuevo requerimiento conforme lo que consta en el memorando GADDMQ-DMGBI2020-0079-M; dentro del ámbito de las competencias técnicas pertinentes a la Unidad de Territorio y Vivienda; se manifiesta que en base a los parámetros netamente técnicos respecto al predio Nro. 426661, mencionados en el presente informe; se evidencia que es técnicamente favorable para la modificatoria al objeto del comodato, según lo mencionado en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, ratificando el criterio emitido anteriormente en el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124"; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal FAVORABLE de la modificación del contrato, y ratifica su informe emitido mediante memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M, de 13 de noviembre de 2020, por no existir disposición legal en contrario a la propuesta de modificación solicitada por la DMGBI, previo trámite y aprobación ante el Concejo Metropolitano.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Héctor Iván Barahona Rojas

DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Referencias:

- GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0129-M

Anexos:

- INFORME TÉCNICO AZQ-DGT-UTV-IT-2021-036
- azq-dgt-utv-it-2020-124
- GADDMQ-AZQ-2020-0678-M.pdf
- gaddmq-azq-daj-2020-1517-m.pdf
- GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0129-M.pdf
- GADDMQ-DC-MVCP-2021-0019-M.pdf

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0394-M

Quito, D.M., 04 de marzo de 2021

Copia:

Sra. Mercedes Rosalia Hinojosa Cantuña
Asistente Dirección Asesoría Jurídica

