

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

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

ASUNTO: INFORME TÉCNICO, COMODATO "FUNDACIÓN CON CRISTO"

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.

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

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

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 personaría 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 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

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

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-2020-124, de fecha 12 de noviembre de 2020, el Ing. Santiago Manosalvas C. en su calidad de Jefe Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda concluye:

“Esta Administración Zonal a través de la Unidad de Territorio y Vivienda, manifiesta que en base a lo solicitado en el Oficio N° DMGBI-2019-0545 de fecha 18 de febrero de 2019, ingresado con número de trámite 2019-022464, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicita la emisión de criterio favorable o desfavorable, debidamente fundamentado, al pedido de reversión; al respecto, dentro del ámbito de las competencias de la Unidad, se emitió el Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UTV2019-009 de fecha 11 de marzo de 2019, en alcance al Informe Técnico actualizado Nro. AZQ-DGTUTV-2019-002 de fecha 29 de enero de 2019, donde consta el criterio respecto a la solicitud de modificación o reversión del comodato del predio Nro. 426661, entregado a la Fundación Con Cristo ubicado en la parroquia Quitumbe; dicho informe se envió de manera conjunta con Oficio N° 2019-020- BPLI de fecha 18 de marzo de 2019 la Coordinadora Unión de Barrios y Conjuntos Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe solicitó una audiencia a la Administración Zonal Quitumbe. A continuación; mediante Oficio Nro. AZQ-DAJ-1176 de fecha 02 de abril de 2019, esta Administración remitió a la DMGBI, el expediente indicando lo siguiente: “(...) que se emite criterio favorable para la reversión de comodato, salvo diverso criterio que emitan los entes competentes respectivos, para ello, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá a través de los insumos técnicos y legales que crea pertinente, establecer el cumplimiento o no del objeto del referido comodato, así como de determinar consecuentemente el trámite que corresponda en el presente caso(...)”.

Al respecto, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, la Dirección

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles manifestó a esta Administración Zonal 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.

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 Metropolitan, 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.

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 Metropolitan 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 Metropolitan 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-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

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, salvo diverso criterio de los entes competentes involucrados de conformidad con la Ordenanza Metropolitana Nro. 001, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Libro IV.6: De la Propiedad y Espacio Público, Artículo IV.6.20.- Procedimiento, Literal 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 (...)”;

Código Civil, artículo 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. Artículo 2098.- Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución (...)”

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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

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 Metropolitan, 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.

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 Metropolitan".

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 Consejo Metropolitan 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.

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

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-2020-124, de fecha 12 de noviembre de 2020, el Ing. Santiago Manosalvas C. en su calidad de Jefe Zonal de la Unidad de Territorio y Vivienda concluye: “... 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, salvo diverso criterio de los entes competentes involucrados de conformidad con la Ordenanza Metropolitana Nro. 001, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Libro IV.6: De la Propiedad y Espacio Público, Artículo IV.6.20.- Procedimiento, Literal 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 (...)”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal FAVORABLE de la modificación del contrato, 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,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Héctor Iván Barahona Rojas
DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN ZONAL QUITUMBE

Referencias:

- GADDMQ-AZQ-DGT-2020-0380-M

Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1517-M

Quito, D.M., 13 de noviembre de 2020

Anexos:

- FCC4 2.rar
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0219-M.pdf
- GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0858-M.pdf
- FCC1.rar
- FCC2.rar
- FCC3.rar
- FFC5.rar
- FFC6.rar
- FFC4.rar
- INFORME TÉCNICO No. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124.pdf

Copia:

Sra. Mercedes Rosalia Hinojosa Cantuña
Asistente Dirección Asesoría Jurídica

Srta. Abg. Zaira Elisa Chavez Palacios
Analista Jurídica