

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2022

**PARA:** Sr. Arq. Juan Francisco Manosalvas Rueda  
**Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - UNIDAD DE**  
**TERRITORIO Y VIVIENDA**

**ASUNTO:** Informe legal correspondientes predio Nro.776681 - Institución Educativa Salomón.

De mi consideración:

En atención a su memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M de 11 de julio de 2022, mediante el cual se solicita rectificar el término: "(...) "Favorable para Modificatoria de Comodato", por el término "**Criterio Favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años**", cúpleme manifestarle:

**Antecedentes:**

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DC-LECE-2022-0010-M, el despacho de la Concejal Luz Elena Coloma solicitó a esta Administración Zonal asistir a una mesa de trabajo acerca del estado de Comodato a favor de la Institución Educativa "Salomón", el cual ocupa un espacio parcial dentro del predio Municipal Nro. 776681.

En la mesa de trabajo realizada el día lunes 06 de junio de 2022, Procuraduría Metropolitana llegó al acuerdo de modificar el término "Renovación de Comodato" por "Modificatoria de Comodato" en los informes recopilados de parte de esta Administración Zonal.

Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0275-M de 7 de julio de 2022, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita a esta Administración Zonal lo siguiente: "(...) *en base a las mesas de trabajo realizadas y con la finalidad de continuar con el trámite administrativo correspondiente, se solicita, por medio de quien corresponda, se sirva emitir los informes correspondientes (informe social, legal, técnico y ambiental), con criterio favorable o desfavorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo*".

Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M de 11 de julio de 2022, la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eloy Alfaro, solicita rectificar el informe No. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0141 de 10 de junio de 2022, respecto al término "Favorable para Modificatoria de Comodato", por el término "Criterio

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2022

Favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años".

**Base legal:**

**Constitución de la República del Ecuador:**

El Art. 226, dispone: *“Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.*

**Código Civil:**

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.*

*Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa”.*

**Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización:**

Art. 441.- *“Comodato.- 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”.*

Art. 460.- *“Forma de los contratos.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia.*

*Los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M**

**Quito, D.M., 12 de julio de 2022**

*Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social.*

*En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensadas.*

*La comisión de fiscalización del respectivo gobierno autónomo descentralizado controlará el uso autorizado de los bienes dados en comodato. Si en el plazo de tres años no se hubiese dado el uso correspondiente se procederá a su inmediata reversión”.*

**Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:**

*"Art. 67.- Ámbito de las comisiones.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación:*

*Eje Territorial .- Comisión de Propiedad y Espacio Público:*

*Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también revisará e informará al Concejo sobre las solicitudes de adquisición y remate de bienes, comodatos, cambios de categoría de bienes y sobre las revisiones de avalúo de los bienes”.*

*Art. 3482.- Ámbito de este Capítulo.- El presente Capítulo es aplicable a la entrega en comodato o préstamo de uso, de bienes inmuebles 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.*

*Art. 3483.- Comodato o préstamo de uso.- Comodato o préstamo de uso es un contrato en el que una de las partes entrega a la otra, gratuitamente, una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo a restituir la misma especie después de terminado sus uso. El comodato no se perfecciona sino con la tradición de la cosa.*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M**

**Quito, D.M., 12 de julio de 2022**

*El comodatario está obligado a restituir el bien entregado, si el Municipio estableciere una necesidad imprevista y urgente para efectos de cualquier obra pública.*

*En los contratos de comodato el Municipio conserva sobre el inmueble todos los derechos sobre la propiedad que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.*

*El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido y está obligado al cuidado respondiendo hasta la culpa levisima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo.*

*Art. 3484.- Procedimiento .- Como requisito principal previo a la resolución de entrega en comodato de bienes municipales a entidades de carácter privado, se exigirá la presentación del documento correspondiente que legaliza su institucionalidad y una actividad no menor a tres años. Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:*

*a.- Petición dirigida al máximo personero municipal, a la que se adjuntará la documentación relacionada con la personería jurídica de la entidad u organismo, sus estatutos, nombramiento de los representantes legales, el proyecto a edificarse en el inmueble y su destino, y el financiamiento para la ejecución de la obra;*

*b.- Para proceder con el trámite pertinente se remitirán estos documentos a la Procuraduría Metropolitana, a fin de solicitar los informes técnicos necesarios a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y a la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros;*

*c.- La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará si el proyecto está de acuerdo con el equipamiento y necesidades del sector;*

*d.- La unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, determinará el estado de situación del bien inmueble, la superficie y sus linderos.*

*e.- Por tratarse de bienes de dominio público y por hallarse fuera del mercado, no constará el avalúo del inmueble, para fines de legalización de la escritura pública.*

*La cuantía para el cobro de derechos notariales y de registro se tomará como indeterminada por cuanto la función inmediata del predio entregado en comodato es la prestación de un servicio público al que está directamente destinado, y porque además el contrato de comodato o préstamo de uso no implica transferencia de dominio;*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M**

**Quito, D.M., 12 de julio de 2022**

*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 Concejo, analice la documentación y alcance la resolución del Concejo Metropolitano;*

*g.- La Comisión tiene la potestad de determinar el tiempo para la duración del contrato de comodato en el caso de que pretenda entregar a un plazo fijo. En el hecho de que no exista plazo de duración del contrato se entenderá como comodato precario y se aplicarán en los dos casos las normas establecidas en el Código Civil;*

*h.- Aprobada que sea por el Concejo la entrega en comodato de un bien de dominio público, la resolución será remitida a la Procuraduría Metropolitana, para la elaboración y legalización de la escritura pública;*

*i.- En todo contrato de comodato a plazo determinado, se hará constar una cláusula resolutoria, en el sentido de que, en el caso de no destinar el inmueble a los fines propuestos por el Concejo, el contrato terminará en forma inmediata y las mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal, sin indemnización alguna. De igual manera, terminará el contrato por el hecho de no haberse edificado en el inmueble en el plazo de tres años, contados a partir de la resolución del Concejo; y,*

*j.- El plazo de tres años al que se refiere la letra anterior, no podrá prorrogarse por ningún motivo”.*

**Resolución de Administración General No. AG-032-2018 de 04 de junio de 2018:**

"Art.5.- Solicitud y requisitos de Comodato: El solicitante deberá remitir al señor Alcalde Metropolitano o su delegado, la petición de Comodato de un bien inmueble de propiedad municipal, con la siguiente documentación:

- a) *Dirección exacta del inmueble solicitado en Comodato.*
- b) *Croquis de ubicación del inmueble solicitado en Comodato.*
- c) *Descripción del proyecto a ejecutarse en el inmueble municipal para una función social y ambiental*
  
- a) *Cuando el área de terreno requerida sea menor al área total del inmueble, el peticionario deberá hacerlo constar en la solicitud.*
- b) *Financiamiento con que cuenta la persona jurídica solicitante para la ejecución del proyecto:*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M**

**Quito, D.M., 12 de julio de 2022**

- *Si los fondos provienen de una persona jurídica de derecho público, la respectiva certificación y presupuestaria y monto aprobado.*
  - *Si los fondos provienen de una persona jurídica de derecho privado, la respectiva certificación y el monto aprobado.*
  - *Si los fondos son propios, el respectivo documento (acta, resolución, etc), debidamente notariado.*
- a) *Copia certificada del Acuerdo Ministerial de la persona jurídica privada sin fines de lucro, y con un mínimo 3 años de constitución;*
  - b) *Copia certificada de los estatutos de la persona jurídica de derecho privado solicitante.*
  - c) *Copia del RUC de la institución solicitante.*
  - d) *Copia certificada del nombramiento vigente del representante legal de la institución solicitante.*
  - e) *Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación, actualizada, del representante legal de la institución solicitante.*
  - f) *Información de contacto donde funciona actualmente la institución solicitante, dirección, teléfono, correo electrónico.*
  - g) *Carta compromiso de la persona jurídica de derecho privado, donde se obligue a entregar la garantía en caso de ser requerida, previo a la elaboración de la minuta, una vez aprobado el Comodato por el Concejo Metropolitano”.*

**Art. 6.- Análisis y Proceso de la petición de Comodato**

b.1.- “A la Administración Zonal donde se encuentre ubicado el bien inmueble municipal objeto de la solicitud de Comodato, el informe técnico, legal, social y ambiental (en caso de no tener una Unidad Ambiental descentralizada, la Administración Zonal, requerirá el criterio formal de la Secretaría Metropolitana de Ambiente)”.

**Rectificación de criterio legal:**

La Dirección de Asesoría Jurídica, en mérito a lo expuesto, rectifica el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0141-M de 10 de junio de 2022, en el sentido de que se emite **criterio favorable para la modificatoria de la resolución en relación a la extensión del plazo de 50 años**, respecto al comodato en favor del Centro Educativo Bilingüe “Salomón”, ubicado en el predio municipal No. 776681, para que continúe trabajando sin fines de lucro. Cabe mencionar que esta Dirección se ratifica en todo lo informado en el mencionado memorando GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0099-M de 05 de abril de 2022, salvo lo rectificado en el presente instrumento.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0177-M

Quito, D.M., 12 de julio de 2022

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso será responsabilidad de las autoridades municipales competentes. La Dirección de Asesoría Jurídica únicamente se pronuncia sobre los aspectos procedimentales y legales con el propósito de facilitar elementos de opinión o juicio para la formación de la voluntad administrativa, por lo que se recuerda que el presente informe tiene un alcance estrictamente jurídico y el pronunciamiento que se emite se lo hace en función de las normas legales vigentes; razón por lo cual, esta Dirección no efectúa un análisis de orden técnico, operativo ni financiero de la documentación remitida, por no corresponder a nuestras competencias.

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Brayan Gabriel Mier Mora  
**DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - DIRECCIÓN JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2022-0198-M

Anexos:

- Escrito Unidad Educativa Salomon.pdf
- DMGBI-AT-2022-138-signed.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0235-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0141-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGP-UMA-2022-0049-M.pdf
- GADDMQ-AZEA-DGP-2022-0203-M.pdf

Copia:

Sr. Arq. Andres Vinicio Alvarado Rodriguez  
**Analista de Obras Públicas**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO - UNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS**

