

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0120-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2023

Asunto: Alcance al Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0079-O.

Señora Magíster
Karla Fabiana Ortega Espín
Director Metropolitano, Subrogante
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
En su Despacho

De mi consideración:

En alcance al Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0079-O de 10 de enero de 2023, y para un mejor proceder, me permito remitir el presente informe consolidado al tenor de lo siguiente:

ANTECEDENTES:

- Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O de 24 de octubre de 2022, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez, Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dirigido a la Administradora Zonal Eugenio Espejo; con la siguiente solicitud: “(...) solicito se emita los informes correspondiente al Comodato otorgado a la Fundación Equinoccial (predio No. 692032), en razón de continuar con el trámite de Modificatoria de la Resolución del Comodato, en virtud de la ampliación del plazo (...)”.
- Informe Técnico, contenido en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M, de 07 de diciembre de 2022, suscrito por el Director de Gestión del Territorio de la AZEE, mediante el cual se informa y concluye lo siguiente: “la Dirección de Gestión de Territorio, informa que el predio 692032 ocupado por la Fundación Equinoccial del Ecuador cuenta con una construcción la misma que de forma general se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, con ciertos espacios húmedos que pueden ser intervenidos sin mayor complicación; sin embargo, en lo relativo al uso específico del inmueble informo que, en la inspección no se pudo verificar las actividades que se desarrollan al interior del inmueble por parte de la fundación, por tal motivo, me permito remitir para su análisis y consideración, el informe de las actividades presentado por la Fundación Equinoccial, mediante el cual pone en conocimiento las acciones sociales y beneficios que su organización manifiesta dar a la comunidad.

Adjunto oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O recibido en formato digital sin expediente físico, y el informe de la Fundación Equinoccial del Ecuador a los 3 archivos existente en el sistema documental SITRA.”.

- Informe Social Nro. AZEE-DGPD-UPC-062-2022, aprobado por la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, en donde se concluye: “Después de verificado el uso actual que tiene el predio otorgado por Comodato a la Fundación Equinoccial del Ecuador, al ser sus actividades de beneficio para la comunidad y no se evidencia un uso particular o exclusivo de sus miembros, se emite el criterio FAVORABLE para la modificación del comodato del predio 692032.”.
- Informe Ambiental No. 127-UA-AZEE-2022, de 22 de diciembre de 2022, suscrito por la Jefe de la Unidad de Ambiente, en donde se concluye: “- Se realiza la inspección técnica ambiental, conjuntamente con el Sr. Milton Zhulca. - El predio 692032 se encuentra utilizado para la Fundación Equinoccial, el cual fue autorizado por la municipalidad. - Se verifica que la actividad que realiza Fundación Equinoccial, genera un impacto ambiental mínimo en el predio 692032, con clave catastral 1100405030. - La Unidad de Ambiente de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite informe ambiental favorable para entrega comodato a favor de la Fundación Equinoccial del Ecuador”.

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0120-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2023

- Memorando No. **GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0019-M**, de 04 de enero de 2023, mediante el cual el Director de Asesoría Jurídica, entrega el Informe Legal, respecto a la Modificatoria de la Resolución del Comodato del predio No. 692032, al tenor de lo siguiente: *“Con relación al PREDIO 692032, esta Asesoría Legal, basada en los antecedentes expuestos, normativa legal señalada, e Informes actualizados Técnico, Social y Ambiental, de los que se desprende que se realizaron las inspecciones respectivas al predio materia del presente documento, considera Procedente continuar con el trámite para la Modificatoria de la Resolución del Comodato virtud de la ampliación del plazo, del PREDIO 692032, a la Fundación Equinoccial del Ecuador”*

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, en su artículo 441, prevé el comodato de los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual deberá observarse en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecido en el Libro IV del Código Civil; Al respecto, el artículo 2077 del Código Civil determina que: *“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”*.
2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, en su artículo 460, dice: *“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, los 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. 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”*.
3. El Código Municipal, en su artículo 3520, señala: *“(…)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 su uso. El comodato no se perfecciona sino con la tradición de la cosa.*

*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 por la culpa levísima. Es, por tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo.”*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0120-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2023

1. El Código Municipal, en su artículo 3521, expone: “(...) *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;
 - 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 Metropolitan;*
 - 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;*
 - 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”.*

1. La Resolución AG 032-2019, en su artículo 6, expone: “(...) *Análisis y Proceso de la petición de Comodato:*
2. a) *Receptada la solicitud de Comodato, Alcaldía Metropolitana remite para conocimiento y trámite respectivo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, misma que será responsable de llevar el proceso, verificando:*

- *que el peticionario haya ingresado a solicitud con todos los requisitos señalados en el Art. 5 del presente instructivo - la disponibilidad del inmueble requerido en Comodato y,*
 - *la titularidad de dominio a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitan de Quito, con el respectivo certificado emitido por el Registro de la Propiedad del GAD del DMQ. De no cumplirse con los requisitos establecidos en el Art 5 de la presente Resolución, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, notificará al solicitante con la imposibilidad de iniciar el proceso de comodato.*
- b) *La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitará a las dependencias municipales y Empresas Públicas Metropolitanas respectivas, hasta dentro de un término de quince días, los siguientes informes:*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0120-O

Quito, D.M., 12 de enero de 2023

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 Secretaria Metropolitana de Ambiente).”

PRONUNCIAMIENTO:

Por los antecedentes expuestos, y en base a los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, ésta autoridad concluye que el procedente continuar con el trámite para la Modificatoria de la Resolución del Comodato virtud de la ampliación del plazo, en favor de la Fundación Equinoccial del Ecuador, a realizarse en el del Predio No. 692032.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Mgs. Gina Gabriela Yanguez Paredes
ADMINISTRADORA ZONAL
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

Copia:

Señor Doctor
Cristian Chimbo Muriel
Director de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Cristian Chimbo Muriel	CC	AZEE-DAJ	2023-01-12	
Elaborado por: Maria Cristina Proaño Lopez	mp	AZEE-DAJ	2023-01-12	
Revisado por: Cristian Chimbo Muriel	CC	AZEE-DAJ	2023-01-12	
Aprobado por: Gina Gabriela Yanguez Paredes	GGYP	AZEE	2023-01-12	

