

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0019-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2023

PARA: Srta. Mgs. Gina Gabriela Yanguéz Paredes
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: Informe Legal para modificación de Comodato, predio 692032, parroquia Iñaquito, por la Fundación Equinoccial del Ecuador

INFORME LEGAL PREDIO No. 692032
FUNDACION EQUINOCCIAL DEL ECUADOR

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: “Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), para el predio 692032, este arroja la siguiente información:

PREDIO 692032:

Ubicación: Calle Iñaquito y Juan Pablo Sanz.
Predio: 692032
Clave catastral: 11004-05-030
Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Área de escritura: 929,08 m2.
Parroquia: Iñaquito
Sector: La Carolina
Datos de zonificación: A24 (A612-50)
(Ord. 210)
Uso de suelo: (M) Múltiple

A continuación se muestra la ubicación gráfica del inmueble municipal:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0019-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2023



Con estos antecedentes, considerando la Ley del COOTAD, la Ordenanza 037 y el pedido realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) con Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O de 24 de octubre de 2022, 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.”.

- Memorando No. **GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-2208-M**, de 29 de diciembre de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, remite los Informes Social y Ambiental, respecto a la Modificatoria de la Resolución del Comodato del predio No. 692032.

Informe Social Nro. AZEE-DGPD-UPC-062-2022, aprobado por la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, con la siguiente conclusión: “*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.”.*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0019-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2023

- Informe Ambiental No. 127-UA-AZEE-2022, de 22 de diciembre de 2022, suscrito por la Jefe de la Unidad de Ambiente, con la siguiente conclusión: “- 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”.

BASE LEGAL:

El predio materia del presente informe, es de propiedad municipal, y como antecedente se verifica que ya ha sido entregado en comodato a la organización solicitante conforme escritura pública celebrada el 05 de noviembre de 1997, en la Notaría Vigésima Tercera del Cantón Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito entregó a la Fundación Equinoccial del Ecuador, mediante un contrato de Comodato, el predio 692032 por un período de 25 años.

El artículo 1172 del Código Civil, dispone: *"La revocación de las donaciones puede ser expresa o tácita, de la misma manera que la revocación de las herencias o legados"*.

El artículo 441 del COOTAD, 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"*.

El artículo 460 del COOTAD, señala: *"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*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0019-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2023

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”.

El Código Municipal, en su artículo 3521, establece: “*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”.

El artículo 63 del Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público, señala: “*Contrato con entidades privadas.- También se podrá celebrar contrato de comodato entre entidades y organismos del sector público y personas jurídicas del sector privado que por delegación o concesión realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos, siempre que dicho contrato se relacione con una mejor prestación de un servicio público, favorezca el interés social, se establezcan las correspondientes garantías y esté debidamente autorizado por la máxima autoridad de la entidad u organismo, de acuerdo con la ley y este reglamento. Los contratos de comodato con entidades privadas podrán renovarse siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el inciso anterior y no se afecte de manera alguna el servicio público”.*

CRITERIO JURIDICO:

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.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Cristian Chimbo Muriel
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0019-M

Quito, D.M., 04 de enero de 2023

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-2208-M

Anexos:

- 5907-e-manuel_vera-fundacion_equinoccial.pdf
- dmgbi-at-2022-184-signed.pdf
- gaddmq-azee-dgt-2022-2237-m.pdf
- gaddmq-dmgbi-2022-4083-o.pdf
- gaddmq-dmgbi-al-2022-0440-m.pdf
- inf_fundación_equinoccial.pdf
- informe_tecnico_127_ua_2022-_fundación_equinoccial-signed.pdf
- INFORME SOCIAL MODIFICATORIA DE COMODATO FUNDACION EQUINOCIAL FIRMADO.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Cristian Chimbo Muriel	CC	AZEE-DAJ	2023-01-04	
Elaborado por: Maria Cristina Proaño Lopez	mp	AZEE-DAJ	2023-01-04	
Revisado por: Cristian Chimbo Muriel	CC	AZEE-DAJ	2023-01-04	
Aprobado por: Cristian Chimbo Muriel	CC	AZEE-DAJ	2023-01-04	

