



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2020-003

1. OBJETO:

El presente documento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público de fecha miércoles 9 de septiembre 2020, respecto a (i) Dejar sin efecto la autorización de comodato otorgada mediante Resolución de Concejo Municipal de 29 de marzo de 1994, mediante la cual autorizó la entrega en comodato de un lote de terreno municipal, ubicado en la Av. Teniente Hugo Ortiz y Ajaví, con una superficie de 4.450 m², a favor de la Asociación de Empresarios de la Zona Sur de Quito; y, (ii) Disponga la restitución inmediata del predio referido con las mejoras que se hayan implementado, quedando a salvo el derecho del comodante a reclamar los perjuicios a que hubiere lugar

2. ANTECEDENTES E INFORMES:

2.1 Mediante oficio No. 3678-15-DMGBI de 9 de noviembre de 2015, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento de la Asociación de Empresarios del Sur que en vista de que no se ha dado respuesta ni se ha remitido la información solicitada mediante oficio No. 3245-15-DMGBI de 1 de octubre de 2015, la Dirección iniciará el trámite pertinente para la reversión del contrato de comodato.

2.2 Mediante oficio No. DMGBI-2018-1644 de 23 de mayo de 2018, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento de la Asociación de Empresarios del Sur que, dentro de las funciones de esta Dirección están las de controlar el cumplimiento de los contratos de comodato, razón por la cual, como el predio ubicado en la Av. Tnte. Hugo Ortiz, con clave catastral 31305-14-001 y número de predio 100551, está entregado en comodato a la ASOCIACION DE EMPRESARIOS DEL SUR, mediante escritura de 27 de junio de 1994 otorgada por la Notaría Segunda del Cantón Quito, solicitó que, en el plazo de 15 días laborables a partir de la recepción del presente oficio, presente la documentación que en varias ocasiones se solicitó

2.3 Mediante oficio No. AZEA-DGT-UTYV-2019-4190 de 16 de julio de 2019, la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite criterio técnico y legal favorable para la reversión del comodato del predio número 100551, clave catastral 31305-14-001, ubicado



en la Av. Teniente Hugo Ortiz y Av. Ajaví, barrio/sector Mayorista, parroquia Solanda, entregado en comodato precario, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a favor de La Asociación de Empresarios de la Zona Sur De Quito, en base de los informes técnico y legal estableciendo que en la escritura de contrato aclaratorio en la cláusula segunda se estipula que: el uso del inmueble entregado en comodato debe ser para la construcción de la Sede Social, áreas de funcionamiento administrativo, pero no se observó que el aula de computación se encuentre funcionando, por lo tanto no ha cumplido con el objeto del comodato.

2.4 Mediante oficio No. GADDMQ-DMC-2020-02082-O de, 31 de mayo de 2020, la Dirección Metropolitana de Catastro, adjunto remite la ficha técnica para la reversión del bien inmueble de propiedad municipal identificada con predio número 100551, clave catastral 31305-14-001, ubicado en la Av. Teniente Hugo Ortiz y Av. Ajaví, barrio/sector Mercado Mayorista, parroquia Solanda.

2.5 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0230-O Quito, D.M., 01 de septiembre de 2020, con sustento en los informes mencionados que establecen el incumplimiento del contrato de comodato celebrado el 27 de junio de 1994, y su aclaratoria de 7 de enero del 2000, entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Asociación de Empresarios de la Zona Sur de Quito, y con fundamento en el art. 2083 del Código Civil, y en las cláusulas cuarta y quinta del contrato de comodato celebrado el 27 de junio de 1994, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para que el Concejo Metropolitano de Quito: (i) Deje sin efecto la autorización de comodato otorgada mediante Resolución de Concejo Municipal de 29 de marzo de 1994, mediante la cual autorizó la entrega en comodato de un lote de terreno municipal, ubicado en la Av. Teniente Hugo Ortiz y Ajaví, con una superficie de 4.450 m², a favor de la Asociación de Empresarios de la Zona Sur de Quito; y, (ii) Disponga la restitución inmediata del predio referido con las mejoras que se hayan implementado, quedando a salvo el derecho del comodante a reclamar los perjuicios a que hubiere lugar.

3. BASE NORMATIVA:

3.1 El art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados.



3.2 El art. 441 ibídem, establece que 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.

3.3 El art. 460, inciso cuarto, dispone que, 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 compensarlas.

3.4 El art. 1561 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

3.5 El art. 2077, inciso primero, manifiesta que, el 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.

3.6 El art. 2083, establece que, el comodatario está obligado a restituir la cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. Pero podrá exigirse la restitución aún antes del tiempo estipulado, en tres casos: [...] 3. Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa.

3.7 Las cláusulas cuarta, quinta, sexta y séptima del contrato de comodato, celebrado el 27 de junio de 1994, inscrito el 25 de agosto del mismo año, estipulan lo siguiente:

“CUARTA.- OBJETO.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de su representante legal y debidamente autorizado por el Concejo, entrega en comodato a favor de la Asociación de Empresarios de la Zona Sur de Quito, el inmueble de su propiedad, singularizado en la cláusula dos punto tres, numeral dos de la cláusula de antecedentes y que deberá devolverlo a la Ilustre Municipalidad de Quito, en caso de que la comodataria contraviniere en una de las condiciones constantes en las cláusulas que a continuación se detallan:

QUINTA.- CONDICIONES.- LA ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA ZONA SUR DE QUITO.- [...]se obliga a destinar el inmueble materia del presente contrato a la implantación de su sede social la misma que contará entre otros servicios con un centro médico gratuito para obreros de las empresas y áreas de funcionamiento administrativa de la Asociación. [...].



SEXTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- *El presente contrato de comodato terminará por [...] incumplimiento de las condiciones pactadas, en cuyos casos el inmueble pasará a formar parte del patrimonio Municipal sin reconocimiento de indemnización alguna por el valor de las mejoras invertidas en el inmueble.*

SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN.- *La comodataria por su parte, a través de sus representantes legales, aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas de esta escritura, obligándose a destinar el inmueble al uso y fines convenidos durante el tiempo que dure el contrato.*

3.8 Mediante escritura pública aclaratoria celebrada el 7 de enero del 2000, inscrita el 24 de marzo del 2000, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Asociación, en la cláusula segunda, aclaran que el uso que se le dará al inmueble entregado en comodato precario es el siguiente: *“Construcción de la Sede Social, áreas de funcionamiento administrativo de la Asociación y Coordinación con la Universidad del Sur, para el equipamiento de una sala de computación con los siguientes equipos: 23 CPU, 37 monitores, 6 monitores CPU, 48 teclados, 14 terminales, 5 impresoras; 3 mouses, 1 módem, 2 floppy externos y equipos de laboratorio para mantenimiento, que serán instalados en dicho centro superior”*. Además, en la cláusula tercera, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Asociación, se ratifican en las demás cláusulas de la escritura de comodato precario o préstamo de uso celebrada el 27 de junio de 1994 inscrita el 25 de agosto del mismo año.

3.9 Con Oficio No. 13609 de 10 de enero de 2018, el Procurador General del Estado, al absolver una consulta relacionada con la terminación unilateral y anticipada de un contrato de comodato y la consecuente restitución del bien, en el que la parte comodante es una entidad del sector público, en su parte pertinente manifestó:

“Como se puede observar, independientemente del plazo que se haya estipulado en el contrato, el hecho de que el comodatario utilice el bien materia del comodato, de forma distinta a la establecida en el contrato, es causa suficiente para que el comodante solicite la “restitución inmediata”, sin que la Ley haya previsto ningún procedimiento previo ya que al faltar el comodatario a su obligación de uso adecuado del bien, da derecho a la inmediata restitución del mismo, lo cual tiene como consecuencia evidente, la terminación del contrato, quedando a salvo el derecho del comodante a reclamar los perjuicios a que hubiere lugar.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión No. 023 ordinaria realizada el 9 de septiembre de 2020, amparada en los artículos 87 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; e, I.1.32 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, mediante resolución correspondiente, (i) Deje sin efecto la autorización de comodato



otorgada mediante Resolución de Concejo Municipal de 29 de marzo de 1994, mediante la cual autorizó la entrega en comodato de un lote de terreno municipal, ubicado en la Av. Teniente Hugo Ortiz y Ajaví, con una superficie de 4.450 m², a favor de la Asociación de Empresarios de la Zona Sur de Quito; y, (ii) Disponga la restitución inmediata del predio referido con las mejoras que se hayan implementado, quedando a salvo el derecho del comodante a reclamar los perjuicios a que hubiere lugar

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, abajo firmantes aprueban el día miércoles 9 de septiembre de 2020 el Informe de la Comisión y su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal Marco Collaguazo
**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**

Concejala Blanca Paucar
Miembro de la Comisión

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

El delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Propiedad y Espacio Público certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión No. 023 - ordinaria realizada el día miércoles 9 de septiembre de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Marco Collaguazo y Blanca Paucar, total votos dos (2); EN CONTRA : total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); EN BLANCO: total cero (0), y, AUSENTES: Analía Ledesma, total uno (1)

Quito D.M., 9 de septiembre de 2020



Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun
**Delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**