



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2021-018

1. OBJETO:

El presente instrumento 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, el día miércoles 15 de diciembre de 2021, para que el Concejo Metropolitano (i) Deje sin efecto la autorización de comodato otorgada mediante Resolución del Concejo Metropolitano de 07 de agosto de 1996, mediante la cual autorizó la entrega en comodato del predio No. 251041 de propiedad municipal, ubicado en la Calle Vicente López y E. Moreno de la parroquia Cotocollao, a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social "22 DE AGOSTO FUBAM"; 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 TÉCNICOS:

2.1 El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el día miércoles 07 de agosto de 1996, resolvió autorizar la entrega en comodato por el lapso de 30 años, el inmueble de propiedad municipal, ubicado en la Calle Vicente López y E. Moreno de la parroquia Cotocollao, a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social "22 DE AGOSTO FUBAN", donde tienen talleres de manualidades como corte y confección, panadería, juguetería, primeros auxilios, belleza, cocina, pastelería, plomería, electricidad, cerámica. Esta autorización se perfeccionó con la suscripción de la escritura otorgada el 2 de octubre de 1996 e inscrita el 16 de octubre del mismo año.

2.2 Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2021-2740-O, de 22 de julio de 2021, la Administración de la Zona La Delicia, remite el expediente digital que contiene los Informes Social, Técnico y Legal, así como la documentación correspondiente a la reversión del Comodato del inmueble de propiedad municipal, ubicado en la calle Vicente López y E. Moreno, de la parroquia Cotocollao, a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social "22 de Agosto FUBAM", con la finalidad de que se proceda con el trámite respectivo.

2.3 La Dirección de Gestión de Territorio de la Administración Zonal La Delicia, mediante Memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0107-M de 22 de marzo de 2021, remite el Informe Técnico No. 026-UZGT-IT-EP-2021 de 22 de marzo de 2021, emitido por la Unidad de Espacio Público de la Administración Zonal La Delicia, que en la parte pertinente señaló:

"4. Conclusión:

Una vez realizada la inspección, se verifica la existencia de la Fundación "22 de Agosto" con un área de lote según escritura de 364.62 m².

Página 1 de 6

Secretaría General del
CONCEJO



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2021-018

Se observa el uso del bien inmueble para fines comerciales de venta de frutas y verduras usando el área del parqueadero e incumpliendo Clausula Tercera que indica destinar el inmueble "... al equipamiento y funcionamiento de talleres de manualidades como corte y confección, panadería, juguetería, primeros auxilios, cocina, pastelería, plomería, electricidad y cerámica."

Cláusula Octava indica "... en caso de que la comodataria contraviniera a lo pactado, esto es darle otro uso que no sea inherente a sus funciones y fines específicos la municipalidad dará por terminado el contrato de comodato".

Se evidencian contravenciones a las cláusulas de Contrato de Comodato otorgada el 2 de octubre de 1996 a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social "22 de Agosto", por tal motivo se sugiere dar por terminado el contrato."

2.4 Mediante Informe Social No. 007-UGP-LG-2021, de 06 de abril de 2021 la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo, Unidad de Gestión Participativa de la Administración Zonal La Delicia, manifestó:

[...] CONCLUSIONES

La Administración Zonal la Delicia por medio de la Unidad de Gestión Participativa solicita a la señora Cecilia Delgado dar cumplimiento a lo estipulado en el comodato, solucionar el tema de venta informal en las instalaciones, así como también la ocupación del espacio para vivienda de una persona indigente.

La Unidad de Gestión Participativa pone a conocimiento el detalle de actividades y uso que se le está dando al espacio de propiedad del Municipio de Quito, contemplando que en gran parte al momento no se está cumpliendo con lo especificado en el comodato en cuanto al fin que fue entregado."

2.5 Mediante Memorando No. DJ-2021-114 de 21 de julio de 2021, la Dirección Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, como criterio legal indicó:

"Con fundamento en la normativa legal citada; y, a los antecedentes expuestos, que determinan que el Comodatario, no está cumpliendo con lo dispuesto en el indicado instrumento legal; y, que existen otros proyectos que pueden ser desarrollados en el predio 251041, clave catastral 1290318011, por la comunidad y Municipalidad, esta Dirección Jurídica emite Informe Legal Favorable para que se proceda con la reversión del comodato entregado a la Fundación Femenina de Bienestar Social "22 DE AGOSTO FUBAM"

2.6 La Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Memorando Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-1003-M, de 19 de octubre de 2021, remitió la ficha técnica para reversión de comodato del predio No. 251041, objeto del presente trámite.

2.7 Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3448-O, de 08 de noviembre de 2021, La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, como criterio manifestó:



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2021-018

“En virtud de lo mencionado y los informes emitidos por las demás dependencias municipales, la presente Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emite criterio favorable para la reversión del comodato del predio Nro. 251041, clave catastral 1290318011, entregado a favor de Fundación Femenina de Bienestar Social “22 DE AGOSTO FUBAM”, por no cumplir con el objetivo del comodato.”

2.8 Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3595-O, de 02 de diciembre de 2021, Procuraduría Metropolitana señaló lo siguiente:

“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 del Concejo Metropolitano de 07 de agosto de 1996, mediante la cual autorizó la entrega en comodato del predio No. 251041 de propiedad municipal, ubicado en la Calle Vicente López y E. Moreno de la parroquia Cotocollao, a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social “22 DE AGOSTO FUBAM”; 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.



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2021-018

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 tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava del contrato de comodato, celebrado el 2 de octubre de 1996 e inscrito el 16 de octubre del mismo año, estipulan lo siguiente:

“SEGUNDA. – La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, entrega en comodato por treinta años a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social “22 DE AGOSTO FUBAM”, el inmueble de su propiedad, singularizado en la cláusula Primera del presente contrato, y que deberá devolverlo a la Municipalidad, en caso de que la comodataria contraviniere en una de las condiciones constantes en las cláusulas que a continuación se detallan. -

TERCERA. - La Fundación Femenina de Bienestar Social “22 DE AGOSTO FUBAM”, se obliga a instalar en el inmueble materia del presente contrato de comodato al equipamiento y funcionamiento de talleres de manualidades como corte y confección, panadería, juguetería, primeros auxilios, belleza, cocina, pastelería, plomería electricidad y cerámica.

CUARTA. - Es obligación de la comodataria el cuidado del inmueble y su conservación en buenas condiciones, caso contrario será responsable hasta de la culpa levísima, de conformidad con lo que establece el Artículo dos mil ciento ocho del Código Civil.

QUINTA. - El presente contrato de comodato terminará por así convenir a las partes contratantes o cuando el Concejo Metropolitano de Quito, resuelva la devolución del inmueble para efectuar o cumplir algún proyecto Municipal o cuando se extinga la personería jurídica de la beneficiaria del comodato para lo cual bastará con la notificación de la desocupación.

SEXTA. - Igualmente es condición resolutoria del comodato que si la comodataria no realiza el equipamiento adecuado en el plazo de tres años, lo descrito en la cláusula Tercera del presente instrumento, quedará resuelto ipso facto.



COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO EJE TERRITORIAL

Informe No. IC-CPP-2021-018

SEPTIMA. - Una vez concluido el presente contrato de comodato por incumplimiento de las condiciones pactadas que constan en las cláusulas que anteceden, las edificaciones realizadas en el inmueble de propiedad Municipal, pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal, sin reconocimiento o indemnización alguna por el valor de las obras construidas, de acuerdo a lo pactado por las entre las partes y aceptadas por la comodataria.

OCTAVA.- Por su parte la comodataria... acepta el contenido de todas y cada una de las cláusulas estipuladas en esta escritura, obligándose a emplear el inmueble entregado en comodato al uso y fines convenidos... en caso de que la comodataria contraviniera a lo pactado, esto es darle otro uso que no sea aquel inherente a sus funciones y fines específicos, la municipalidad dará por terminado el contrato de comodato y obligará a la restitución inmediata del mencionado inmueble y más bienes que le pertenezcan si reconocimiento de valor alguno a las inversiones realizadas en el inmuebles

3.8 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. 056 ordinaria realizada el 15 de diciembre de 2021, amparada en los artículos 87 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y literal e) del artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve en base a los informes técnicos y legales, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito: (i) Deje sin efecto la autorización de comodato otorgada mediante Resolución del Concejo Metropolitano de 07 de agosto de 1996, mediante la cual autorizó la entrega en comodato del predio No. 251041 de propiedad municipal, ubicado en la Calle Vicente López y E. Moreno de la parroquia Cotocollao, a favor de la Fundación Femenina de Bienestar Social “22 DE AGOSTO FUBAM; 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.



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

Informe No. IC-CPP-2021-018

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el miércoles 15 de diciembre de 2021 el Informe de la Comisión con 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

Concejala Luz Elena Coloma
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. 056 ordinaria realizada el 15 de diciembre 2021, con la siguiente votación de las y los concejales: A FAVOR: Blanca Paucar, Luz Elena Coloma y Marco Collaguazo.- total dos votos (2); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 15 de diciembre de 2021

Muy atentamente,

Lic. Leslie Guerrero Revelo
**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**

Página 6 de 6

**Secretaría General del
CONCEJO**