

**Memorando Nro. 1060-EPMMOP-GJ-2023-M**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

**PARA:** Sr. Ing. Jorge Anibal Merlo Paredes  
**Gerente General**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y**  
**OBRAS PÚBLICAS**

**ASUNTO:** Informe legal sobre el trámite de comodato de los predios del Jardín Botánico

De mi consideración:

En cumplimiento a la disposición impartida por su autoridad con nota inserta en el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1206-O de 27 de marzo de 2023, mediante el cual el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó se ratifique o rectifique el contenido del oficio Nro. EPMMOP-GG-0201-2023-OF de 17 de enero de 2023; y los informes remitidos adjuntos al mencionado oficio, señalando que el predio Nro. 801370 no sea incluido dentro del comodato; me permito elevar a su conocimiento el siguiente informe jurídico:

### **I. Antecedentes**

1. El 9 de junio de 2022 con memorando Nro. 1406-EPMMOP-GJ-2022-M, la Gerencia Jurídica emitió el pronunciamiento relacionado con la entrega en comodato del espacio público dentro del parque La Carolina, en el que señaló que la falta de singularización del área solicitada impediría al comodatario usar el bien puesto bajo su custodia con un objetivo ambiental y afectaría al resto del predio cuyo uso es de dominio público.
2. El 17 de enero de 2023 con oficio Nro. EPMMOP-GG-0201-2023-OF, el Gerente General de la EPMMOP remitió a la Administradora Zonal Eugenio Espejo los informes técnicos y jurídico, en virtud de los cuales se recomendó que el predio Nro. 80370 no sea incluido dentro del comodato.
3. El 30 de enero de 2023 la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro emitió el informe técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0174, respecto al área parcial de 3880,54 m<sup>2</sup> del predio Nro. 801370 perteneciente al parque La Carolina, en el cual se han establecido los linderos solicitados: Norte con propiedad municipal predio Nro. 801370 en 57,10 metros; Sur: Propiedad municipal predio Nro. 801313 con 96,75 metros; Este: Propiedad Municipal predio Nro. 801370 en 48,30 metros; y, Oeste con propiedad municipal predio Nro. 801370 en 66,44 metros.
4. El 28 de marzo de 2023 con memorando Nro. 0642-EPMMOP-GAPEV-2023-M la

**Memorando Nro. 1060-EPMMOP-GJ-2023-M**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes remitió el Informe Nro. 0001-GAPEV-2023, en el cual concluyó: *“Por lo expuesto y considerado que, el predio Nro. 801370 no compromete la dinámica del Parque Metropolitano La Carolina, al respecto se recomienda continuar con el trámite de Comodato (...)”*

**II. Marco Normativo**

1. El artículo 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala *“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”*.

2. El artículo 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica *“(...) En el caso particular de 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”*.

3. El artículo 2077 del Código Civil, respecto al comodato o préstamo de uso, establece *“(...) 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 el cual se perfecciona con la tradición de la cosa”*.

4. El artículo 3483 del Código Municipal dispone: *“(...) 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.”*

5. El artículo 3484 del Código Municipal determina: *“(...) Como requisito principal previo a la resolución de entrega en comodato de bienes municipales a entidades de*

**Memorando Nro. 1060-EPMMOP-GJ-2023-M**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

*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 Metropolitano;*
- 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*

**Memorando Nro. 1060-EPMMOP-GJ-2023-M**

**Quito, D.M., 30 de marzo de 2023**

*ningún motivo.”*

### **III. Análisis y pronunciamiento**

El comodato o préstamo de uso es un contrato en virtud del cual, una parte entrega a otra gratuitamente un bien mueble o inmueble que debe ser restituida en iguales condiciones, al finalizar su uso, según lo previsto en el artículo 2077 del Código Civil. Cuando se tratan de bienes de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados la finalidad del comodato es social o ambiental, conforme lo establecido en los artículos 441 y 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En el Informe Técnico Nro. 0001-GAPEV-2023 de 28 de marzo de 2023 emitido por el Gerente de Parques y Espacios Verdes, se señala que el predio No. 801370 no compromete la dinámica del Parque Metropolitano La Carolina, por lo cual recomienda continuar con el comodato.

De los antecedentes detallados precedentemente, se verifica que desde la emisión del informe jurídico Nro. 1406-EPMMOP-GJ-2022-M el 9 de junio de 2022 han variado las circunstancias, dado que la Unidad de Catastro de la Dirección Metropolitana de Catastro ha emitido el informe técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0174 el 30 de enero de 2023, en el cual se han establecido el área parcial y los correspondientes linderos del área solicitada para el comodato del predio Nro. 801370.

Por lo expuesto, al encontrarse delimitada el área parcial del predio Nro. 801370 a otorgarse como comodato y existir el informe técnico favorable emitido por la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes, esta Gerencia Jurídica reconsidera el criterio emitido con memorando Nro. 1406-EPMMOP-GJ-2022-M y recomienda continuar con el trámite del comodato ante la Procuraduría Metropolitana, órgano competente para pronunciarse sobre la viabilidad de la celebración del comodato; por lo que, de considerarlo pertinente, se solicita autorización para elaborar la respuesta al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1206-O de 27 de marzo de 2023 cursado por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles.

Atentamente,

Memorando Nro. 1060-EPMMOP-GJ-2023-M

Quito, D.M., 30 de marzo de 2023

*Documento firmado electrónicamente*

Dra. Anabelle del Rosario Plaza Orbe.

**GERENTE JURÍDICO**

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS  
PÚBLICAS - GERENCIA JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2023-1206-O

Anexos:

- 5. epmmop-gg-0201-2023-of.pdf
- 4. informe\_tecnico\_0002-dapm-predio\_comodato-signed-2.pdf
- 3. informe\_técnico\_no\_020-pmlc-dapm-2022-\_centro\_de\_acopio\_la\_carolina-signed-3.pdf
- 2. informe\_004\_-\_dars-2022,\_informe\_jardín\_botanico-signed-signed(1)-3.pdf
- 1. 1406-epmmop-gj-2022-m\_(1)-1.pdf
- GADDMQ-PM-2023-1269-O (1).pdf

Copia:

Sr. Ing. Francisco Javier Tamayo Jarrin.

**Gerente de Administración de Parques y Espacios Verdes (E)**

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS -  
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Dimas German Vargas Llanos	dv	EPMMOP-GJ-DEJN	2023-03-30	
Aprobado por: Anabelle del Rosario Plaza Orbe.	arpo	EPMMOP-GJ	2023-03-30	

