

**Oficio Nro. EPMMOP-GG-1393-2023-OF**

**Quito, D.M., 31 de marzo de 2023**

**Asunto:** Pronunciamiento e informes sobre trámite de comodato predios Jardín Botánico

Señor Ingeniero  
Carlos Andrés Yépez Díaz  
**Director Metropolitano**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**  
En su Despacho

De mi consideración:

Con relación al oficio GADDMQ-DMGBI-2023-1206-O de 27 de marzo de 2023, mediante el cual solicitó se ratifique o rectifique el contenido del oficio EPMMOP-GG-0201-2023-OF de 17 de enero de 2023 y los informes remitidos adjuntos al mencionado oficio, en los que se recomienda no entregar en comodato el predio Nro. 801370; me permito manifestar lo siguiente:

#### **I. Antecedentes**

1. El 9 de junio de 2022 con memorando 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 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 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 801313 con 96,75 metros; Este: Propiedad Municipal predio 801370 en 48,30 metros; y, Oeste con propiedad municipal predio 801370 en 66,44 metros.
4. El 28 de marzo de 2023 con memorando 0642-EPMMOP-GAPEV-2023-M la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes remitió el Informe Nro.

**Oficio Nro. EPMMOP-GG-1393-2023-OF**

**Quito, D.M., 31 de marzo de 2023**

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 carácter privado, se exigirá la presentación del documento correspondiente que legaliza*

**Oficio Nro. EPMMOP-GG-1393-2023-OF**

**Quito, D.M., 31 de marzo de 2023**

*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*

**Oficio Nro. EPMMOP-GG-1393-2023-OF**

**Quito, D.M., 31 de marzo de 2023**

*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.”*

### **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 0001-GAPEV-2023 de 28 de marzo de 2023 emitido por el Gerente de Parques y Espacios Verdes, se señala que el predio 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 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 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 801370.

Por lo expuesto la EPMMOP reconsidera lo manifestado en oficio EPMMOP-GG-0201-2023-OF de 17 de marzo de 2023 y manifiesta su conformidad con que se continúe con el procedimiento para la entrega en comodato del predio 801370 solicitado por la Fundación Botánica de los Andes; con sustento en el contenido del Informe Técnico 0001-GAPEV-2023 de 28 de marzo de 2023 emitido por la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes y el criterio jurídico 1060-EPMMOP-GJ-2023-M de 30 de marzo de 2023 suscrito por la Gerente Jurídica.

Atentamente,

Oficio Nro. EPMMOP-GG-1393-2023-OF

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Jorge Anibal Merlo Paredes

**GERENTE GENERAL**

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS  
PÚBLICAS**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2023-1206-O

Anexos:

- 1060-EPMMOP-GJ-2023-M-2.pdf

- informe\_jbq\_(1).pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Dimas German Vargas Llanos	dv	EPMMOP-GJ-DEJN	2023-03-30	
Aprobado por: Jorge Anibal Merlo Paredes	jm	EPMMOP-GG	2023-03-31	

