

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

PARA: Srta. Ing. Cristina Reyes Merino
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SAENZ

ASUNTO: REMISIÓN DE INFORME LEGAL SOBRE FACTIBILIDAD DEL
CONTRATO DE COMODATO DEL BLOQUE FRONTAL DEL PREDIO
No. 131830 EN FAVOR DE "FONDOS MUNICIPIO DE QUITO".

**INFORME JURÍDICO DE ENTREGA EN COMODATO PREDIO No. 131830 EN
FAVOR DE "FONDOS MUNICIPIO DE QUITO".**

ANTECEDENTES:

En respuesta al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-2384-O, de fecha 05 de agosto del 2021, mediante el cual el Abg. José Antonio Vaca Jones, en su calidad de Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles; solicita: *"(...) gentilmente a usted Administrador Zonal el efectuar los informes técnico, legal, social y ambiental del bloque frontal del predio No. 131830".*; esta Dirección de Asesoría Jurídica remite el informe legal requerido:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El número 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el número 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD), establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 441 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD) establece, *"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"*.

El párrafo cuarto del artículo 460 *Ibíd*em dispone, *"En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro"*.

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

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”.

El artículo 3482 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone, *“El presente Capítulo es aplicable a la entrega en comodato o préstamo de uso, de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a entidades u organismos, públicos o privados, que no persigan fines de lucro, cuando la finalidad sea cumplir con objetivos esenciales y primordiales compatibles con los que tiene la institución frente a la ciudad”.*

El artículo 3483 del mismo cuerpo legal define al Comodato o préstamo de uso de la siguiente manera.- *“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 2077 del Código Civil vigente que señala, *“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”.*

INFORME TÉCNICO AMBIENTAL

A través del memorando No. GADDMQ-AZMS-DGP-2021-805-M del 22 de diciembre del 2021, la Ing. Olga Elizabeth Ramos Molina, Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, adjunta el Informe Técnico Ambiental N° 233 UA-DGPD-2021 del 03 de diciembre de 2021, suscrito por el Tlgo. Marco Vinicio Jiménez, Responsable de Ambiente de la Zona Centro, que en el numeral 3, de las CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES señala:

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

- Las actividades que se realizan en las instalaciones NO GENERAN contaminación ambiental significativa.
- Con todos estos antecedentes se emite un CRITERIO AMBIENTAL FAVORABLE para las instalaciones.

INFORME SOCIAL:

Mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DGP-2021-805-M del 22 de diciembre del 2021, la Ing. Olga Elizabeth Ramos Molina, Directora de Gestión Participativa del Desarrollo de la Zona Centro, adjunta el Informe Social para el comodato del predios 131830 a favor del Fondo de Jubilación MDMQ y Fondos de Cesantía del MDMQ, mismo que en su numeral 4 de la CONCLUSIÓN PRONUNCIAMIENTO O RECOMENDACIÓN, señala:

- 4.1 Por los antecedentes expuestos se determina que el uso adecuado de este predio, su entrega en comodato, no afecta socialmente las organizaciones y comunidad circundante.
- 4.2 Que, al momento de la elaboración de este informe las organizaciones y la comunidad no han presentado ningún proyecto sostenible, ni sustentable para ocupación del mismo.
- 4.3 Que, al momento de la elaboración del presente informe, la AZMS, la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo no ha planificado ni proyectado implementar ningún proyecto de uso del bien inmueble materia del presente informe.
- 4.4 Esta Dirección emite INFORME SOCIAL FAVORABLE para que, de considerar pertinente, se encamine el proceso de comodato, en sujeción a las normas legales correspondientes y vigentes.

INFORME TÉCNICO:

El Ing. Iván Alexis Terán Justicia, Director de Gestión y Control de la Zona Centro, a través del memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-691-M de 12 de noviembre del 2021, dirigido al Abg. Darwin Fabricio Cárdenas Valarezo, Director de Asesoría Jurídica de la Zona Centro, adjunta el informe técnico elaborado con fecha 16 de agosto del 2021, sobre el estado del inmueble - bloque frontal del predio 131830, mediante el cual se requiere el contrato de Comodato a favor de los Fondos de Cesantía y Jubilación del Municipio de Quito, mismo que en sus OBSERVACIONES señala:

Predio ubicado dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020.

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

- Conforme información proporcionada por los interesados (Fondo de Cesantía y Jubilación) en la inspección se logra conocer:

- El inmueble fue entregado para uso Administrativo a varias entidades mediante Resolución No. A0007 (“Instructivo para el Uso del Edificio de la Ex Dirección de Higiene”) del 09-feb-2007 (Copia adjunta).
- Existe la entrega en comodato del bloque posterior a la Asociación de Jubilados.

- La Edificación al momento es utilizada por las siguientes entidades u organizaciones:

- Fondo de Cesantía y Jubilación del Municipio de Quito
- Confederación de Trabajadores Autónomas del Ecuador (CUTAE)
- Asociación de Voceadores
- Fundación Reina de Quito
- Fundación Reina de Quito de la Tercera Edad
- Unión Nacional de Educadores Municipales – UNEM
- Sindicato Único de Trabajadores del Municipio de Quito – SUT
- Asociación de Jubilados (Bloque posterior).

-El predio está conformado por dos bloques (construcciones), el bloque frontal es una (pasillos) abiertos y cerrados, la fachada tiene molduras y balcones empotrados y sobresalidos, cuenta con vanos rectos y con vanos en arcos (en planta baja).

-El bloque frontal hacia Av. Gran Colombia (Objeto del presente informe), cuenta con una construcción de 3 plantas en “U”, cuya distribución general actual se da de la siguiente manera:

- - Planta baja: Archivo e informática (Cuarto de servidores) del Fondo de Jubilación y Cesantía, Salidas de emergencia y Bodega del Teatro Capitol, Batería Sanitaria, Patio central.
 - Primera Planta Alta: Oficinas de Sindicato Único de Trabajadores (subutilizada), Batería Sanitaria.
 - Tercera Planta Alta: Oficinas del Fondo de Cesantía y Jubilación, Oficina de la Asociación de Voceadores, Oficina Fundación Reina de Quito y Batería Sanitaria.

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

-Debido a que la construcción es antigua y a pesar de los trabajos de mantenimiento que ha realizado el Fondo de Jubilación (especialmente en la segunda planta alta); es importante mencionar que se requieren varios trabajos de mantenimiento como:

- La fachada interior perimetral (hacia patio central) está constituida por mamparas de madera y vidrio; mismas que, se encuentran en mal estado.
- El piso de duela de toda la edificación requiere mantenimiento. (Pulido, ajuste y lacado)
- Las baterías sanitarias que no se encuentran en uso (ala occidental), están en malas condiciones. Tienen fuga de agua y desprendimiento de la cerámica de revestimiento.
- Es necesario realizar la revisión de las instalaciones eléctricas de la totalidad de la edificación.
- Es necesario realizar la revisión de las instalaciones Hidro - sanitarias de la totalidad de la edificación.
- Es necesario realizar mantenimientos puntuales de cielo falso.
- Es necesario cambiar la pintura interior del inmueble.

CRITERIO

“Con los antecedentes expuestos el Departamento de Gestión Urbana emite un informe técnico FAVORABLE para dar continuidad al proceso de Comodato solicitado, considerando que los trabajos menores de mantenimiento requeridos de acuerdo a las condicionantes legales podrían ser realizados previa emisión del documento legal de comodato o como parte de sus cláusulas. Todo esto en virtud de que el inmueble se encuentra en funcionamiento.”

INFORME LEGAL

Con fundamento en lo expuesto, en base a la normativa legal que establece las condiciones para que tenga lugar un proceso de comodato en el Distrito Metropolitano de Quito y acogiendo el Informe Técnico Ambiental constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGP-2021-805-M del 22 de diciembre del 2021; el Informe Social constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGP-2021-805-M del 22 de diciembre del 2021; e, Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-691-M de 12 de noviembre del 2021, emitidos por la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo y Dirección de Gestión y Control de la Zona Centro “Manuela Sáenz” respectivamente, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **FAVORABLE**, para el proceso de entrega en comodato del predio N°

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

131830, ubicado en la Av. Gran Colombia N13-62 y Ramón Egas, Parroquia Itchimbia de esta ciudad de Quito, a favor de FONDOS MUNICIPIO DE QUITO.

Adjunto en calidad de anexo Informe Técnico Ambiental; Informe Social; Informe Técnico, como habilitantes del presente informe.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Luis Angel Quezada Conde
DIRECTOR JURÍDICO
**ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA
LEGAL**

Referencias:

- GADDMQ-AZMS-DGC-2021-469-M

Anexos:

- FONDOS MDMQ OFICIO 052
- IRM 131830.pdf
- 2156-e-christian_escobar_0001.pdf
- informe técnico
- RESOLUCIÓN A 0007
- INFORME TÉCNICO AMBIENTAL.pdf
- INFORME SOCIAL FONDOS.pdf
- INFORME TECNICO DGT FONDOS.pdf

Copia:

Sr. Abg. Wilman Patricio Chamba Garcia
Técnico de Asesoría Legal
ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA LEGAL

Sr. Abg. Guillermo Rivera Sanchez
Técnico de Asesoría Legal
ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ-DIRECCION ASESORIA LEGAL

Memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DAL-2022-504-M

Quito, D.M., 16 de agosto de 2022

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Wilman Patricio Chamba Garcia	wpcg	AZMS-DAL	2022-08-10	
Aprobado por: Luis Angel Quezada Conde	LAQC	AZMS-DAL	2022-08-16	

