

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZAJ-2024-0173-M

Quito, D.M., 28 de febrero de 2024

PARA: Sra. Mgs. María Fernanda Guillen Palacios
Administradora Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: Informe Legal para modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud del plazo predio 190358, parroquia Belisario Quevedo, (Fundación Holística Runakawsai)

**INFORME LEGAL MODIFICATORIA DE RESOLUCIÓN COMODATO
PREDIO 190358**

1. ANTECEDENTES:

- **Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O** de 08 de febrero de 2024, a través del cual se solicita: “(...) se emita el correspondiente informe y pronunciamiento relacionado a la modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud del plazo, a favor de la Fundación Runakawsai correspondiente al predio No.190358 (...)”, pedido que realiza en atención a la solicitud presentada por el señor Markos Toscano Morales, Director Ejecutivo de la Fundación Runakawsai, quien a su vez requiere: “(...) la modificación de la resolución del Honorable Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el cinco de marzo de del dos mil nueve... pidiendo la ampliación del plazo de entrega del comodato por 35 años más (...)”, relacionado con la ocupación que realiza la Fundación Holística Runakawsai mediante Comodato en el predio 190358, identificado con clave catastral 10702-10-043, ubicado en el sector Las Casas, de la parroquia Belisario Quevedo; a

- **Informe Técnico** constante en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M, de 15 de febrero, suscrito por el Director Zonal de Hábitat y Obras Públicas, con la siguiente conclusión:

“Considerando la vigencia del contrato de Comodato, al amparo del COOTAD, el Código Municipal, la Resolución Administrativa AG-032-2018 y, lo observado en la inspección de campo en la cual se evidencia que la Fundación Holística Runakawsai ha construido el Centro Cultural Comunitario establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito, donde desarrollan actividades de enseñanza en técnicas y herramientas para el diseño de territorios sostenibles, dirigidas a estudiantes y comunidad en general, la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Favorable** para modificar la resolución emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, en cuanto se refiere a la ampliación del plazo de comodato”.

- **Informe Técnico del Estado Ambiental** No. 022 -UZA-AZEE-2024. Remitido a esta Asesoría Legal con Memorando No. Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0207-M, de 27 de febrero, suscrito por el Director Zonal de Hábitat y Obras Públicas, Informe que en su parte pertinente concluye:

“Se realiza la inspección técnica ambiental, conjuntamente con la Sr. Markos Toscano, Director Ejecutivo de la Fundación Runakawsai.

El predio 190358 se encuentran utilizado por la Fundación Runakawsai, el cual fue dado comodato por la municipalidad.

La Unidad Zonal de Ambiente de la Administración Zonal Eugenio Espejo, luego de la inspección de verificación, emite informe ambiental favorable para modificar la resolución emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, en cuanto se refiere a la ampliación del plazo comodato a favor de la Fundación Runakawsai”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZAJ-2024-0173-M

Quito, D.M., 28 de febrero de 2024

2. BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en los siguientes artículos establece:

“(...) Artículo 441.- Comodato.- 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. (...)”.

“(...) Artículo 460.- Forma de los contratos.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se hará por escritura pública; (...)”

(...) 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. (...)”.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Libro IV.6, de la Propiedad y Espacio Público, Título I de los Bienes Municipales, “Capítulo II, De la Entrega de Bienes en Comodato”, en sus artículos establece:

“(...) Artículo 3855.- Ámbito de esta Capítulo.- La 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, (...)”.

“(...) Artículo 3857.- Procedimiento (...)”

(...) d. La unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, determinará el estado de situación del bien inmueble, la superficie y sus linderos; (...)”

(...) 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 (...)”, (el subrayado me corresponde).

La Resolución Administrativa AG-032-2018, emitida por la Administración General resuelve dictar el “INSTRUCTIVO QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, BAJO LA FIGURA LEGAL DEL CONTRATO DE COMODATO”, misma que establece lo siguiente:

“(...) Art. 6.- Análisis y Proceso de la petición de Comodato

...b.1) A la Administración Zonal... el informe técnico, legal, social y ambiental...

...b.3) A la Dirección Metropolitana de Catastros, la ficha técnica que debe contener los datos técnicos del área a entregarse, linderos, razón y dominio. (...)”.

3. CRITERIO LEGAL



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZAJ-2024-0173-M

Quito, D.M., 28 de febrero de 2024

Con los antecedentes expuestos, Normativa Legal señalada; y, considerando los Informes Técnico constante en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M, de 15 de febrero y Ambiental No. 022 -UZA-AZEE-2024, de 26 de febrero de 2024; esta Dirección de Asesoría Legal, emite **CRITERIO FAVORABLE**, para que se alcance de la Autoridad competente, la modificatoria de la Resolución emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, en cuanto se refiere a la ampliación del plazo de comodato a favor de la Fundación Runakawsai, ocupante del predio 190358.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Daniela Alejandra Ampudia Viteri
DIRECTORA ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0207-M

Anexos:

- informe_técnico_dmghi-at-2023-046_(predio_190358_fundación_runakawsai)_firma.pdf
- 0190358 FUNDACION RUNAKAWSAY.PDF
- 5311-e-fr-n10-2023-markos_toscano.pdf
- INFORME TECNICO GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M-1.pdf
- INFORME ANUAL 2022_2023_01_20_09_54_30_591.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0170-M (1).pdf
- informe_ambiental_no._022-azee-uza-2024-signed-signed.pdf
- GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0207-M.pdf

Copia:

Sra. Lcda. Silvia de Lourdes Davila Morales
Servidor Municipal 7
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lupe Margarita Ayala Zarate	lmaz	AZEE-DZAJ	2024-02-28	
Aprobado por: Daniela Alejandra Ampudia Viteri	DAAV	AZEE-DZAJ	2024-02-28	

