	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO: AZQ-DGT-UTV-IT-2021-036
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	

En contestación al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0124-M de fecha 03 de marzo de 2021 en el cual se menciona:

“(...) En contestación al Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0348-M de fecha 1 de marzo de 2021 en el cual se menciona “(...) Por estar dentro de nuestra competencia los informes con relación al Comodato de la Fundación Con Cristo, me permito solicitar ustedes, remita sus informes actualizados a fin de dar cumplimiento a la solicitud realizada por el Dr. Marco Collaguazo Pilataxi, Concejal Metropolitano informes que deberán ser remitidos hasta el 3 de marzo de 2020 (...)”

ASUNTO: INFORME TÉCNICO ACTUALIZADO AL RESPECTO DE LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DEL COMODATO DEL PREDIO N° 426661, ENTREGADO A LA FUNDACIÓN CON CRISTO UBICADO EN LA PARROQUIA QUITUMBE.


D.M. Quito, 03 de Marzo de 2021

1. ANTECEDENTES:

Mediante Oficios N° GEN-00280-0911-16-DMGBI de fecha 21 de marzo de 2017, Oficio N° GEN-00280-0735-16- DMGBI de fecha 08 de marzo de 2017 y N° GEN-00680-0374-16-DMGBI de fecha 02 de febrero 2017 ingresados con números de trámites 2017-032992 de fecha 23 de marzo de 2017, 2015-104778 de fecha 23 de junio de 2015 y 2017-015838 el 02 de febrero de 2017 respectivamente, el Director Metropolitano de Bienes Inmuebles solicita: “remita el informe solicitado por esta Dirección mediante oficios N° GEN-00680-0374-16-DMGBI de fecha 02 de febrero 2017 y N° GEN-00280-0735-16-DMGBI de fecha 08 de marzo de 2017”. Oficios en los cuales en la parte pertinente solicita lo siguiente: *“Por lo expuesto, y en base a la inspección conjunta realizada con funcionarios de su Administración y esta Dirección, agradeceré a usted se digne remitir el criterio de su Administración, respecto a: Ratificar o rectificar el criterio emitido por su Administración mediante oficio N° 152625 de 20 de agosto de 2015; y, emitir el criterio de su Administración respecto a la petición de reversión realizada por el señor Luis Jácome, Presidente de la Coordinadora Unión de Barrios y Conjuntos Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe”.*

Mediante Oficio N° 011-2017-DE de fecha 21 de marzo de 2017, el Director Ejecutivo de la Fundación con Cristo, informa al Doctor Mauricio Rodas Alcalde Metropolitano de Quito que no existe causal legal para dar por terminado el objeto de Comodato, puntualizando todo lo que han considerado pertinente manifestar

En relación a lo mencionado en el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124 de fecha 12 de noviembre de 2021 elaborado por el Ing. Santiago Manosalvas en el cual menciona; *“(...)Esta Administración Zonal a través de la Unidad de Territorio y Vivienda, manifiesta que en base a lo solicitado en el Oficio N° DMGBI-2019-0545 de fecha 18 de febrero de 2019, ingresado con número de trámite 2019-022464, el Director Metropolitano*

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	AZQ-DGT-UTV-IT-2021-036

de Gestión de Bienes Inmuebles solicita la emisión de criterio favorable o desfavorable, debidamente fundamentado, al pedido de reversión; al respecto, dentro del ámbito de las competencias de la Unidad, se emitió el Informe Técnico Nro. AZQ-DGT-UTV- 2019-009 de fecha 11 de marzo de 2019, en alcance al Informe Técnico actualizado Nro. AZQ-DGT-UTV-2019-002 de fecha 29 de enero de 2019, donde consta el criterio respecto a la solicitud de modificación o reversión del comodato del predio Nro. 426661, entregado a la Fundación Con Cristo ubicado en la parroquia Quitumbe; dicho informe se envió de manera conjunta con Oficio N° 2019-020- BPLI de fecha 18 de marzo de 2019 la Coordinadora Unión de Barrios y Conjuntos Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe solicitó una audiencia a la Administración Zonal Quitumbe. A continuación; mediante Oficio Nro. AZQ-DAJ-1176 de fecha 02 de abril de 2019, esta Administración remitió a la DMGBI, el expediente indicando lo siguiente(...): “(...) que se emite criterio favorable para la reversión de comodato, salvo diverso criterio que emitan los entes competentes respectivos, para ello, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito deberá a través de los insumos técnicos y legales que crea pertinente, establecer el cumplimiento o no del objeto del referido comodato, así como de determinar consecuentemente el trámite que corresponda en el presente caso(...)”.

Al respecto, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles manifestó a esta Administración Zonal en la parte pertinente: “(...) esta dirección Metropolitana considera que no existe incumplimiento en el objeto del comodato, por lo siguiente:

1. El servicio que actualmente la Fundación brinda a la comunidad como es la atención a personas con discapacidad y servicio médico, es bueno a bajos costos.
2. Al revertir el mencionado comodato se afectaría los derechos de las personas con discapacidad que son atendidos en el citado Centro.

Esta Dirección Metropolitana emite informe técnico DESFAVORABLE a la reversión del comodato solicitada por la Coordinadora Unión de Barrios Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe, pudiendo, de así considerarlo el, Concejo Metropolitano, modificar el comodato existente, en las siguientes cláusulas:

1. Cláusula Segunda ANTECEDENTES: en vez de comodato precario, se determine un plazo fijo.
2. Cláusula Tercera OBJETO: cambiar el objeto del comodato que dice: “... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad”, por, funcionamiento del centro de atención a Personas con Discapacidad, y funcionamiento del Centro Médico.(...)”

2. ANÁLISIS TÉCNICO:

2.1 UBICACIÓN:

Conforme lo solicitado, me permito indicar que se realizó una nueva inspección en el predio Nro. 426661, ubicado en el barrio Pacarillacta de la parroquia Quitumbe:



Imagen 1. Predio Nro. 426661 Entregado en comodato a la Fundación “Con Cristo” (Fuente SIREC-Q, 2021) (Av. Otoya Ñan y Calle Pachamama)

2.2 INSPECCIÓN:

Una vez analizado los antecedentes y el objeto del Comodato; se procedió a realizar una nueva inspección en sitio, con la finalidad de actualizar el informe técnico No. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124 de fecha 12 de Noviembre de 2020, verificándose lo siguiente:



Imagen 2 Ubicación de Bloques

Bloque 1: Planta baja.- Funciona centro Hospitalario, la segunda planta se encuentra en obra gris, sin terminados; al momento de la inspección se verificó que la estructura hospitalaria se encuentra habilitada y con trabajos de adecuaciones realizados para cumplir con la normativa vigente según lo que corresponde a sistemas sanitarios. Así también se ha comprobado que en dicha planta funciona una sala de espera, se realiza atención al público en las áreas de: medicina general, cardiología, fisioterapia, terapia física, odontología, ginecología, rayos X, laboratorio clínico, oftalmología y zona de tratamientos alternativos, como baños de cajón, todo esto está destinado principalmente para personas con bajos recursos económicos, con un fin social.



Imagen 3. Fachada principal

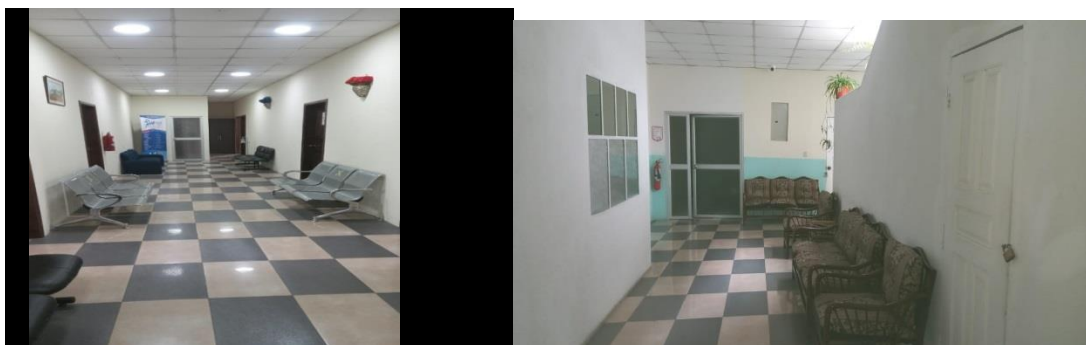




Imagen 4. Planta de consultorios



Imagen 5. Planta en obra gris (sin terminados)



Imagen 6. Laboratorio clínico

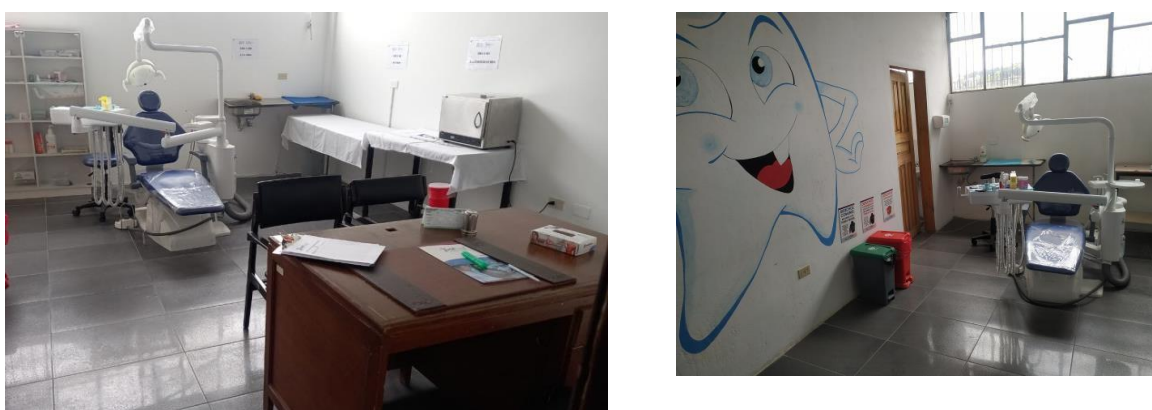


Imagen 7. Consultorio odontología



Imagen 8. Zona de fisioterapia-Terapia física operativa con horarios



Imagen 8. Consultorio Oftalmológico



Imagen 9. Zona de Rayos X



Imagen 10. Zona de medicina alternativa, no operativos por restricciones de salud (baños de cajón)

Bloque 2: Guardería de ayuda social para niños con discapacidad (en total 28 niños, actualmente asisten a controles médicos periódicos que brinda el centro según comunicación verbal) y piscina para rehabilitación, la misma que al momento se encuentra habilitada sin funcionamiento, con equipos operativos. Las instalaciones se visualiza que reciben mantenimiento, actualmente cerradas mientras dure la pandemia y exista restricción de uso.



Imagen 11. Bloque 2



Imagen 12. Espacios de terapia



Imagen 13. Zona de piscina

Bloque 3: Sala de uso múltiple, actualmente se encuentra ocupada con donaciones




Bloque 4: Vivienda del conserje del inmueble con servicios básicos y bodega



Área de terreno sin construcción destinada, según información verbal, para Hipoterapia, cuenta con un circuito generado para este fin, dos ejemplares equinos que se mantienen dentro del predio, adicional cuenta con una zona de huertos.



Es importante manifestar que a la petición de reversión realizada por la Directiva de la Coordinadora Unión de Barrios y Conjuntos Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe; esta Administración ha manifestado en varias ocasiones que es la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, en base a sus competencias quien debería emitir criterio si ha cumplido o no con el objeto del Comodato y si es factible o no atender dicho pedido conforme está establecido en la escritura del Comodato en la Cláusula: *“CUARTA.- PLAZO Y CONDICIONES.- El inmueble objeto del presente comodato precario, será destinado al funcionamiento de guardería y unidad hospitalaria. El Municipio Metropolitano, por intermedio de la Jefatura de Bienes de la Dirección Administrativa realizará el seguimiento a fin de que al inmueble se le dé el uso convenido y sea mantenido en buenas condiciones, para lo cual la beneficiaria del comodato deberá presentar un reporte anual ante dicha Jefatura, sobre el uso del inmueble, contemplado en el objeto del comodato; esta Jefatura será la responsable de reportar las novedades o situaciones ajenas al estricto cumplimiento del presente contrato. Además este contrato de comodato terminará por así convenir las partes contratantes, cuando se extinga la personería jurídica de la comodataria, o cuando el Concejo Metropolitano de Quito resuelva la devolución del inmueble para efectuar o cumplir con algún proyecto municipal. En caso de destinarse a otros usos no*

	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	CÓDIGO:
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA	AZQ-DGT-UTV-IT-2021-036

convenidos, el presente inmueble entregado en comodato, se revertirá al patrimonio municipal ipso-facto”.

3. CONCLUSIÓN

Después de haber realizado la inspección y la constatación visual de **que los servicios que presta la Fundación “Con Cristo” a la comunidad se mantienen**, dentro de los parámetros establecidos por los entes competentes nacionales, en cuanto a la pandemia actual (Declaratoria de pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud). Lo que corresponde a la operación del centro médico el que se encuentra operativo en la zona de planta baja del Bloque 1, por lo manifestado, el resto de la infraestructura Bloque 2 y 3 y el área verde se encuentran en buenas condiciones con mantenimiento visible sin ser utilizados en la actualidad por la pandemia, Bloque 4 utilizado vivienda conserje.

Esta unidad acoge lo manifestado en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, de la **Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles** y que se detalla a continuación en la parte pertinente: “(...) *esta dirección Metropolitana considera que no existe incumplimiento en el objeto del comodato, por lo siguiente:*

1. *El servicio que actualmente la Fundación brinda a la comunidad como es la atención a personas con discapacidad y servicio médico, es bueno a bajos costos.*
2. *Al revertir el mencionado comodato se afectaría los derechos de las personas con discapacidad que son atendidos en el citado Centro.*

Esta Dirección Metropolitana emite informe técnico DESFAVORABLE a la reversión del comodato solicitada por la Coordinadora Unión de Barrios Residenciales del Plan Ciudad Quitumbe, pudiendo, de así considerarlo el, Concejo Metropolitan, modificar el comodato existente, en las siguientes cláusulas:

1. *Cláusula Segunda ANTECEDENTES: en vez de comodato precario, se determine un plazo fijo.*
2. *Cláusula Tercera OBJETO: cambiar el objeto del comodato que dice: “... Para que continúe funcionando la guardería y unidad hospitalaria en servicio de la comunidad”, por, funcionamiento del centro de atención a Personas con Discapacidad, y funcionamiento del Centro Médico. (...)”*

Dentro del ámbito de las competencias técnicas pertinentes a la Unidad de Territorio y Vivienda; se manifiesta que en base a los parámetros netamente técnicos respecto al predio Nro. 426661, mencionados en el presente informe; se emite el criterio técnico favorable para la propuesta modificatoria al objeto del comodato, según lo mencionado en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-0079-M, ratificando el criterio emitido anteriormente en el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UTV-IT-2020-124.

Atentamente,



Ing. Esteban Páez F.
JEFE ZONAL DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA
Elaboración:	E. Páez	UTV	03/03/2021
Aprobación:	M. Ramírez	DGT	03/03/2021