

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M

Quito, D.M., 07 de diciembre de 2022

PARA: Sr. Dr. Cristian Chimbo Muriel
Director de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE
ASESORIA JURIDICA

ASUNTO: Solicitud de modificación de Comodato, predio 692032, parroquia Iñaquito, por la Fundación Equinoccial del Ecuador Ref. Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O, y GADDMQ-AZEE-DSC-2022-5563-E.

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O de 24 de octubre de 2022, mediante el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) solicita “(...) *se emita los informes correspondiente al Comodato otorgado a la Fundación Equinoccial (predio No. 692032), en razón de continuar con el trámite de Modificatoria de la Resolución del Comodato, en virtud de la ampliación del plazo. (...)*” y; al trámite ingresado a esta Administración Zonal con documento GADDMQ-AZEE-DSC-2022-5563-E de 23 de noviembre de 2022, por la Fundación Equinoccial del Ecuador, con el cual ingresa información relativa a las actividades de su organización; datos concernientes al proceso de modificatoria de Comodato en el predio 692032, con clave catastral 1100405030, ubicado en el sector de La Carolina, parroquia Inaquito.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio luego de revisar los archivos correspondientes, la normativa técnica vigente y realizada la inspección, informa lo siguiente:

Con escritura pública celebrada el 05 de noviembre de 1997, en la Notaría Vigésima Tercera del Cantón Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito entregó a la Fundación Equinoccial del Ecuador, mediante un contrato de Comodato, el predio 692032 por un período de 25 años.

La Fundación Equinoccial del Ecuador mediante documento GADDMQ-AM-AGD-2022-5907-E, solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), “(...) *la modificatoria del plazo de comodato, a fin de continuar con la loable labor que nos identifica (...)*”.

El área técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), con memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0556-M de 21 de septiembre de 2022, remite el informe técnico DMGBI-AT-2022-184 de 21 de septiembre de 2022.

Con la información remitida por la DMGBI, se procede a realizar la inspección al predio 692032 el día martes 15 de noviembre de 2022, día en el cual no se pudo ingresar al inmueble debido a que en el mismo no se encontró a sus ocupantes y se realizó un registro fotográfico desde el exterior, evidenciándose la existencia de una edificación en estructura metálica y con cubierta de galvalum, un área verde y jardín de ingreso, misma que se aprecia se encuentra en buen estado y que muestro en las siguientes fotografías:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M

Quito, D.M., 07 de diciembre de 2022

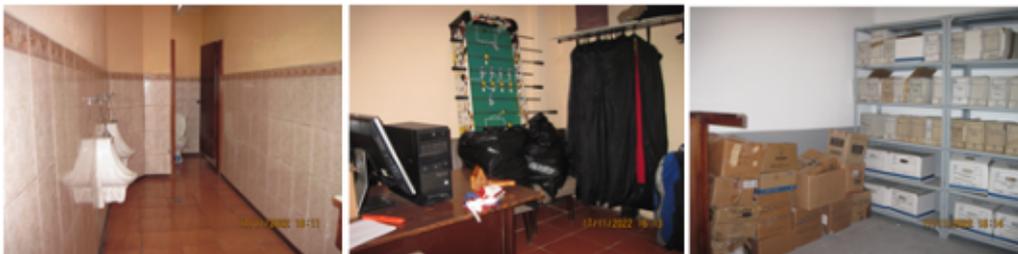


Fotografía N° 1: Fachada frontal; Fotografía N° 2: Jardín de ingreso; Fotografía N° 3: Area verde.

Posteriormente, se coordina una nueva inspección con la Sra. Adriana Escobar, Secretaria y Sr. Wladimir Acosta, miembros de la Fundación Equinoccial del Ecuador, con quienes se realizó la visita de campo el día jueves 17 de noviembre de 2022, en la cual se observó al interior de la edificación, la existencia de los siguientes espacios: hall de ingreso, sala de uso múltiple (talleres-biblioteca), baños, bodega, un cuarto usado para bufet en los días de eventos, espacios que muestro en las siguientes fotografías:



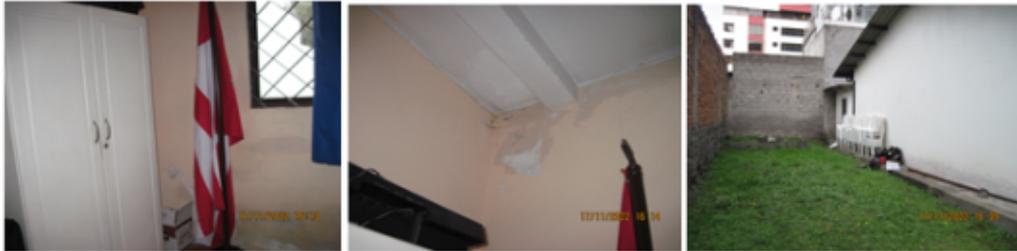
Fotografía N° 1: Hall de ingreso; Fotografía N° 2: Hall de distribución a la bodega, sala de uso múltiple, baño; Fotografía N° 3: Sal de uso múltiple.



Fotografía N° 1: Baño; Fotografía N° 2: Oficina - Bodega; Fotografía N° 3: Archivo.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M

Quito, D.M., 07 de diciembre de 2022



Fotografía N° 1 y 2: Se muestra la oficina con humedad; Fotografía N° 3: Fachada posterior externa con humedad.

Los Sres. Adriana Escobar, secretaria y Sr. Wladimir Acosta, miembros de la Fundación Equinoccial del Ecuador, manifiesta que en las instalaciones desarrollan actividades de exposición de arte (pinturas), talleres de mazonería, en la sala de uso múltiple realizan ceremonias especiales de ritos, rituales y capacitaciones impartidas por los miembros de su fundación conforme a sus capacidades y conocimientos, dirigidas a personas que necesiten obtener conocimientos básicos en diferentes temas como filosofía, electricidad, oratoria, expresión oral, entre otras; actividades que realiza la fundación los días miércoles, jueves y viernes, ocasionalmente los sábados y domingos, a partir de las 17h00; además informan que sus oficinas administrativas se ubican en la Pradera y San Salvador, esquina.

Con la información recabada en la visita de campo, proporcionada por los miembros de la fundación y lo observado en la inspección, en la cual no se pudo constatar que las actividades que informan se realiza en el inmueble municipal, se solicitó proporcionen por escrito las actividades y servicio que desarrollan en ese espacio en beneficio de la comunidad, a qué organizaciones están dirigidas y la accesibilidad de estos servicios a la ciudadanía en general.

Ante este pedido la Fundación Equinoccial del Ecuador, ingresa con documento GADDMQ-AZEE-DSC-2022-5563-E de 23 de noviembre de 2022, información relativa a las actividades de su organización; datos concernientes al proceso de modificatoria de Comodato en el predio 692032.

Por otra parte se debe considerar el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en los siguientes artículos:

“(...) 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; (...)”

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M

Quito, D.M., 07 de diciembre de 2022

(...) 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. (...)

La Ordenanza Metropolitana 037, sancionada el 16 de agosto de 2022 que contiene 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 3520.- **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 3522.- **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 (...)”.

Mediante Resolución Administrativa AG-032-2018, 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. (...)”.

Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), para el predio 692032, este arroja la siguiente información:

PREDIO 692032:

Ubicación:	Calle Ñaquito y Juan Pablo Sanz.
Predio:	692032
Clave catastral:	11004-05-030
Propietario:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Área de escritura:	929,08 m2.
Parroquia:	Ñaquito

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M

Quito, D.M., 07 de diciembre de 2022

Sector: La Carolina
Datos de zonificación: A24 (A612-50)
(Ord. 210)
Uso de suelo: (M) Múltiple

A continuación se muestra la ubicación gráfica del inmueble municipal:



Con estos antecedentes, considerando la Ley del COOTAD, la Ordenanza 037 y el pedido realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) con Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O de 24 de octubre de 2022, la Dirección de Gestión de Territorio, informa que el predio 692032 ocupado por la Fundación Equinoccial del Ecuador cuenta con una construcción la misma que de forma general se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, con ciertos espacios húmedos que pueden ser intervenidos sin mayor complicación; sin embargo, en lo relativo al uso específico del inmueble informo que, en la inspección no se pudo verificar las actividades que se desarrollan al interior del inmueble por parte de la fundación, por tal motivo, me permito remitir para su análisis y consideración, el informe de las actividades presentado por la Fundación Equinoccial, mediante el cual pone en conocimiento las acciones sociales y beneficios que su organización manifiesta dar a la comunidad.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2237-M

Quito, D.M., 07 de diciembre de 2022

Adjunto oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O recibido en formato digital sin expediente físico, y el informe de la Fundación Equinoccial del Ecuador a los 3 archivos existente en el sistema documental SITRA.

Particular que pongo en su conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Enrique Patricio Castillo Brito
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE GESTION DEL TERRITORIO

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O

Anexos:

- 5907-E-MANUEL VERA-FUNDACION EQUINOCCIAL.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0440-M.pdf
- DMGBI-AT-2022-184-signed.pdf
- INF. FUNDACIÓN EQUINOCCIAL.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-4083-O.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lady Narcisca Rodriguez Alvarado	lr	AZEE-UTYV	2022-11-26	
Revisado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-12-07	
Revisado por: Camila Yessena Bahamonde Coyago	cybc	AZEE-UTYV	2022-12-01	
Aprobado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-12-07	

