



INFORME LEGAL
PREDIOS 801313-141196
FUNDACION BOTANICA LOS ANDES

ANTECEDENTES:

- 1) **Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4392-O**, de 15 de noviembre de 2022; suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez, Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dirigido a la Sta. Administradora Zonal Eugenio Espejo; con la siguiente solicitud: "... se solicita de la manera más cordial por medio de quien corresponda se sirva emitir un informe técnico, legal, social ambiental y consolidado, con criterio favorable o desfavorable, acorde a sus competencia, respecto a la solicitud de comodato de los predios No. 801313, 801370 y 141196...".
- 2) **Memorando No. GADDMQ-AZEE-2022-0738-M**, de 15 de noviembre de 2022; mediante el cual la Administradora Zonal Norte Eugenio Espejo, solicita a los Directores de Gestión Participativa del Desarrollo, Gestión del Territorio y Asesoría Jurídica de la AZEE, emitan los informes técnico, legal, social y ambiental, en el ámbito de sus competencias.
- 3) **Informe Técnico**, contenido en Memorando No. GADDMQ. AZEE-DGT-2022-2141-M, de 25 de noviembre de 2022, suscrito por el Director de Gestión del Territorio de la AZEE, mediante el cual se informa y concluye lo siguiente:

"Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana IRM, para los predios 801313 y 141196, este refleja los siguientes datos:

PREDIO 801313:

Ubicación: Rumipamba N34, al interior del Parque La Carolina - Av. De los Shyris.

Predio: 801313

Clave catastral: 10905-02-003

Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Área de escritura: 19.717,63 m².

Parroquia: Ñaquito

Sector: Parque La Carolina

Datos de zonificación: EE-PITU061

Uso de suelo: (E) Equipamiento

PREDIO 141196:



Ubicación: Rumipamba N34, al interior del Parque La Carolina y Av. De los Shyris.
Predio: 141196
Clave catastral: 10905-02-006
Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Área de escritura: 6.772,02 m2.
Parroquia: Ñaquito
Sector: Parque La Carolina
Datos de zonificación: EE-PITU061
Uso de suelo: (E) Equipamiento

En inspección realizada al predio 801313, en fechas anteriores conjuntamente con la Sra. María Gloria Kraljevic, se observó la ocupación parcial de los inmuebles en referencia con el funcionamiento del Jardín Botánico, el cual para su desarrollo cuenta con los siguientes espacios: boletería, oficinas administrativas, una rotonda, 4 invernaderos, baños, cafetería, auditorio (37p), jardín etno-botánico, horno de pan, oficinas de laboratorio técnico, 1 cafetería para el público, tienda de servicios de plantas ornamentales, bosques nublados, humedales y más áreas educativas; además manifestó que la Fundación trabaja en coordinación con el Ministerio del Ambiente, Secretaría de Ambiente, Club Ikebana, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Universidad San Francisco, Embajada de Alemania, Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, Fondo de Conservación Internacional, Universidad de las Américas, Universidad Central y más, a continuación se muestra fotografías de algunos espacio al interior del jardín botánico: La fotografía de la izquierda muestra la boletería al ingreso al Jardín Botánico, al centro se observa la cafetería para uso al público y la tienda de servicios de plantas ornamentales, a la derecha se observa un ambiente de las oficinas administrativas”.

- 4) Memorando No. **GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-2050-M**, de 28 de noviembre de 2022, mediante el cual la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, remite los Informe Social y Ambiental, respecto a los predios 801313 y 141196.

4.1) Informe Social Nro. GADDMQ-DGPD-UPC-2022-52, aprobado por la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, con la siguiente conclusión:

“En relación a lo antes expuesto, podemos deducir que el Jardín Botánico de Quito, se encuentra bajo una temática absolutamente positiva con respecto a las actividades que realiza con la comunidad ya sean estos niños, adolescentes, adultos mayores, personas discapacitadas, tanto en la enseñanza que nos brinda para cuidar nuestra flora y conservar nuestro suelo que es tan rico en nutrientes que permiten que exista tanta variedad de plantas.

La utilización de este espacio verde tan cerca de la comunidad, permite que todas las personas tengan acceso y sea fácil su traslado, brinda esparcimiento y entretenimiento familiar, da conocimientos de carácter educativo y científico a estudiantes, es una herramienta pedagógica muy importante para proyectos.



En este espacio se realizan varios eventos de distinta índole, que permiten que la comunidad a nivel de empresas y de la sociedad conozcan el lugar.

*En virtud de lo antes expuesto, se emite el informe social con **CRITERIO FAVORABLE** para continuar con trámite de Comodato de los predios 801313 y 141196 a favor de la Fundación Botánica de los Andes”.*

4.2) Informe Ambiental No. 120-UA-AZEE-2022, de 28 de noviembre de 2022, aprobado por la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, con la siguiente conclusión:

“Durante la visita, se evidencio que el uso de los predios 801313 y 141196 es de carácter educativo y de conservación y que aportan a la comunidad y al medio ambiente. Se observó elementos de agua, árboles, arbustos y vegetación en muy buen estado y se concluye que el programa que se mantienen en estos predios es de gran importancia para el medio ambiente; en virtud de lo antes expuesto se emite **CRITERIO FAVORABLE** para el uso parcial y total de los predios en mención”.

BASE LEGAL:

- a) Los predios materia del presente informe, son de propiedad municipal, en razón de la compra-venta realizada a la señora Doña Barba de Larrea María, mediante escritura pública protocolizada el 13 de marzo de 1939, ante el Notario Pompeyo Jervis Quevedo e inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de marzo de 1939.
- b) El artículo 1172 del Código Civil, dispone: "La revocación de las donaciones puede ser expresa o tácita, de la misma manera que la revocación de las herencias o legados".
- c) El artículo 441 del COOTAD, prevé el comodato de los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual deberá observarse en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecido en el Libro IV del Código Civil; al respecto, el artículo 2077 del Código Civil determina que "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. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa".
- d) Art. 460.- Forma de los contratos.- “Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y,



los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia. Los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública. CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD - Página 123 LEXIS FINDER - www.lexis.com.ec Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social. 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 pudiesen ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensadas. La comisión de fiscalización del respectivo gobierno autónomo descentralizado controlará el uso autorizado de los bienes dados en comodato. Si en el plazo de tres años no se hubiese dado el uso correspondiente se procederá a su inmediata reversión”.

- e) El artículo 63 Reglamento General Sustitutivo de Bienes del Sector Público, señala: "Contrato con entidades privadas.- También se podrá celebrar contrato de comodato entre entidades y organismos del sector público y personas jurídicas del sector privado que por delegación o concesión realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos, siempre que dicho contrato se relacione con una mejor prestación de un servicio público, favorezca el interés social, se establezcan las correspondientes garantías y esté debidamente autorizado por la máxima autoridad de la entidad u organismo, de acuerdo con la ley y este reglamento. Los contratos de comodato con entidades privadas podrán renovarse siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el inciso anterior y no se afecte de manera alguna el servicio público”.

CRITERIO JURIDICO:

Con relación a los **PREDIOS 801313 (parcial) y 141196**, esta Asesoría Legal, basado en los antecedentes expuestos, normativa legal señalada, e Informes actualizados Técnico, Social y Ambiental, de los que se desprende que se realizaron las inspecciones respectivas a los predios materia del presente documento.- **considera Procedente**



continuar con el tramite para la entrega bajo la figura legal de Comodato de los PREDIOS 801313 (parcial) y 141196, a la Fundación Botánica de los Andes.

Dr. Cristian Chimbo Muriel
DIRECTOR JURIDICO ZONAL EUGENIO ESPEJO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Elaborado por: