

INFORME DE PERTINENCIA

ENTREGA DE LA ANTIGUA TERMINAL AÉREA A CONQUITO BAJO LA FIGURA DE COMODATO POR 20 AÑOS PLAZO

ANTECEDENTES

El 03 de septiembre de 2014, el gobierno de la República de Corea y el gobierno de la República del Ecuador suscribieron el ACUERDO MARCO PARA LA COOPERACIÓN NO REEMBOLSABLE PARA EL DESARROLLO ENTRE EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COREA Y EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

Con fecha 14 de noviembre de 2019, se suscribió un convenio de cooperación interinstitucional entre la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico - QUITO TURISMO y la Corporación de Promoción Económica - CONQUITO, a fin de viabilizar la implementación del PROYECTO CENTRO DE INNOVACIÓN TECNOLÓGICA DE QUITO.

El 21 de septiembre de 2020, se suscribió el récord de discusión para el PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DE INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA mediante el establecimiento del Centro de Innovación de Quito, entre la Agencia de Cooperación Internacional de Corea –KOICA– y la Corporación de Promoción Económica Corporación de Promoción Económica - CONQUITO, en el cual se establecieron los términos de referencia del proyecto, y se compromete el Gobierno de Corea a proveer ayuda no reembolsable por un monto equivalente a nueve millones de dólares norteamericanos para cubrir la remodelación del antiguo aeropuerto de Quito para convertirlo en el Centro de Innovación de Quito, su establecimiento y equipamiento.

Con oficio Nro. CPEQ-2022-0526-O de 10 de julio de 2022, la Corporación de Promoción Económica - CONQUITO solicitó a QUITO TURISMO, la suscripción de un comodato del bien inmueble de propiedad del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que faculte la ejecución de la construcción e implantación del proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito, a fin de dotar de un marco jurídico que provea seguridad y permita instrumentar apropiadamente los compromisos asumidos por la Agencia de Cooperación Internacional de Corea –KOICA– y la Corporación de Promoción Económica Corporación de Promoción Económica - CONQUITO, alcanzados en el marco del récord de discusión antes mencionado.

Con oficio Nro. CPEQ-2022-0563-O de 16 de julio de 2022, CONQUITO dice a QUITO TURISMO que *“Con la remisión de esta información, así como de la documentación de respaldo, ratifico a usted formalmente el pedido de que se entregue en comodato a un plazo no menor a 20 años, a favor de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO, el área del predio número 3553162 ubicada dentro de las siguientes coordenadas (...)”*

Con fecha 9 de agosto de 2022, mediante Oficio Nro. CPEQ-2022-0650-O, ampliaron su solicitud y con fecha 27 de agosto de 2022, señalan específicamente las áreas objeto del comodato dentro del mencionado predio, áreas que en primera instancia envuelven a todo el terminal para su reforzamiento estructural y que posteriormente algunas de ellas serán restituidas a Quito Turismo.

A través de oficios Nro. EPMGDT-GG-2022-0994, Nro. EPMGDT-GG-2022-0995, Nro. EPMGDT-GG-2022-0996, Nro. EPMGDT-GG-2022-0997 de 31 de agosto de 2022, Quito Turismo solicitó a la Administración Zonal, a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, a la Dirección Metropolitana de Catastros y a la Secretaría de Hábitat y Territorio, que conforme sus competencias se pronuncien respecto a el informe técnico, legal, social y ambiental, ficha técnica que contenga los datos técnicos del área a entregarse, linderos, razón y dominio; además de remitir su avalúo, el certificado de gravámenes o ficha catastral y los informes técnicos que permitirá conocer si el proyecto a ejecutarse en el bien inmueble de propiedad del GADDMQ, no se opone al Plan de Ordenamiento Territorial o a otro instrumento legal o técnico.

Mediante oficio Nro. STHV-2022-1449-O de 14 de septiembre de 2022, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señaló, *“adjunto al presente sírvase encontrar el informe técnico Nro. IT-STHV-DMPPS-2022-0152, en el cual se concluye lo siguiente: “La edificación de la antigua terminal aérea se localiza dentro de los límites definidos en la Resolución C408 que dispone la creación del “LOTE 1” para la implementación del Centro de Convenciones, y dentro de los límites del PUAE “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito” acorde a los anexos 1 y 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 161 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0086. El planteamiento del PUAE no se opone a los instrumentos de planificación, de ordenamiento territorial y del aprovechamiento urbanístico establecido en la normativa metropolitana vigente. Respecto a la solicitud de pronunciamiento sobre el desmontaje total o parcial de las mangas, el derrocamiento de la infraestructura ubicada en el segundo piso, así como de la infraestructura junto a la torre de control y si dichas infraestructuras son parte del diseño original de la mencionada terminal, esta dependencia municipal se ratifica en el contenido del “Informe Técnico: Propuesta para la liberación de estructuras edificadas que pertenecen a las exterminales del antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, (...)”*

Con oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3076-O de 19 de septiembre de 2022, la Administración Zonal Eugenio Espejo, concluye lo siguiente, *“En base a la normativa legal expuesta, así como los informes: N° GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M; GADDMQ-AZEE-DGPD-2022—549-M, con Informe Social N°GADDMQ-AZEE-DGPD-UPC-040-2022 y Ambiental N° 092-UA-AZEE-2022, y los antecedentes considerados, esta Administración Zonal Eugenio Espejo emite Informe Favorable para que continúe el proceso de comodato del predio 3553162, solicitado por CONQUITO para la implantación del “Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito”.*



A través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3678-O de 23 de septiembre de 2022, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, pone en conocimiento el Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble Nro. DMGBI-ATI-2022-211, en el que se establece “el predio No. 3553162 es considerado, como: BIEN DE DOMINIO PRIVADO”; y concluye: “El predio Nro. 3553162 con clave catastral 12004-01-002, catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo origen de dominio es por: La donación otorgada por la Dirección de Aviación Civil a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura protocolizada el 24 de enero de 2002 ante el notario doctor Alfonso Freire Zapata e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de abril de 2002. La reforma de contrato de donación otorgada por la Dirección de Aviación Civil a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura protocolizada el 9 de enero de 2006 ante el notario doctor Homero López Obando e inscrita en el Registro de la Propiedad el 16 de enero de 2006. Mediante resolución de Concejo Metropolitana No. 408 de 31 de julio de 2012, se autorizó la unificación parcelaria y se resolvió: “(...) Artículo 1.- Disponer la integración parcelaria de los lotes de terreno que conforman el área en el que se encuentra ubicado el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con lo establecido en el Anexo No. 1 (Plano 1 de 2) de la presente resolución. Artículo 2.- De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza No. 3535, sancionada el 9 de agosto de 2004, aprobar el proyecto del Parque de la Ciudad, de conformidad con el Anexo No. 2 (Memoria Descriptiva) de la presente resolución, que comprende el equipamiento, usos y actividades que se desarrollarán en el predio resultante de la integración dispuesta en el artículo anterior; y, en los terrenos públicos y privados que se requieran incorporar al Parque, que se encuentran ubicados en el sitio de operación del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre. Artículo 3.- De conformidad con el proyecto del Parque de la Ciudad, autorizar el fraccionamiento del área de terreno sobre la cual se desarrollará el Centro de Convenciones, cumpliendo con lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, y de acuerdo con lo establecido en el Anexo No. 3 (Plano 2 de 2) de la presente resolución. Artículo 4.- Autorizar al Alcalde del Distrito Metropolitano para que disponga a los órganos y dependencias municipales la instrumentación de las acciones tendientes al desarrollo e implementación de la presente resolución, así como del Proyecto General del Parque (...)”. El predio No. 3553162, se encuentra entregado en custodia bajo Convenio Interinstitucional a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico suscrito el 01 de abril de 2013.”;

Con oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3439-O de 14 de octubre de 2022, la Administración Zonal Eugenio Espejo, establece lo siguiente, “En el ámbito de nuestras competencias hemos cumplido con la emisión de los respectivos informes; y por ello nos ratificamos en los Informes; Técnico N° GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M; Dirección de GP: GADDMQ-AZEE-DGPD-2022—549-M, Informe Social N° GADDMQ-AZEE-DGPD-UPC-040-2022, Informe Ambiental N° 092-UA-AZEE-2022; Informe Jurídico: GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0756-M; e INFORME ZONAL CONSOLIDADO emitido en Oficio N° GADDMQ-AZEE-2022-3076-O, los mismos que no son afectados por el ingreso de la nueva información o requerimiento; más aún, si consideramos

que la instancia encargada “de determinar el estado de situación del bien inmueble, la superficie y sus linderos”, idónea y responsable de considerar la información de los planos ingresados como nuevo requerimiento es la Dirección Metropolitana de Catastro.”

Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1502-O de 21 de octubre de 2022, el Director Metropolitano de Catastro, remite la ficha técnica No. STHV-DMC-UCE-2369 de 20 de octubre de 2022, correspondiente al Bien Inmueble con predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

A través de oficio Nro. GADDMQ—DMGBI-2022-4459-O de 16 de noviembre de 2022, el Director de Bienes Inmuebles puntualiza, “(...) *Por lo antes expuesto y dando atención a su requerimiento, me permito remitir el informe técnico No. DMGBI-ATI-2022-267 de 16 de noviembre de 2022, respecto de la titularidad y dominio del predio No. 3553162, en el cual se solventa lo manifestado en el segundo párrafo del oficio No. EPMGDT-GG-2022-1376 de 14 de noviembre de 2022, por lo que se deja insubsistente el informe No. DMGBI-ATI-2022-211. 9. Adicionalmente, en base al informe de titularidad y dominio No. DMGBI-ATI-2022-267 que establece que el predio No. 3553162, es de propiedad municipal, categorizado como un bien de dominio privado, me permito emitir criterio FAVORABLE, para que se continúe con el trámite de comodato solicitado por CONQUITO para la implantación del “Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito”.*

Con memorando Nro. EMPGDT-GFA-2022-2496 de 01 de diciembre de 2022, la Gerencia Financiera Administrativa de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, como resultado del análisis financiero realizado concluye que: *“De acuerdo a lo expresado en el informe Centro IQ 2022, el proyecto tiene una valoración estimada de recursos económicos no reembolsables de nueve millones de dólares (USD. 9.000.000,00) provenientes del Gobierno de Corea. A través de los oficios: KOICAEC-2021-0105 de 22 de diciembre de 2021 y KOICAEC-2022-0172 de 01 de diciembre de 2022, el Director de Koica Ecuador comunica que los recursos han sido transferidos a Sede KOICA Ecuador, mientras que en el oficio de alcance del 01 de diciembre de 2022, reitera que el proyecto asciende a nueve millones de dólares (USD. 9.000.000,00)”*

BASE NORMATIVA

El artículo 226 de la Constitución de la República (la «Constitución»), establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;

De acuerdo con el artículo 227 de la Constitución, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía,

desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

El artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante "COOTAD", señala: *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconozca los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley [...]"*;

La letra d) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante, «COOTAD»), establece como atribución del Concejo Metropolitano: *"d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos (...)"*;

El artículo 323 del COOTAD dispone: *"El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir, además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello."*;

El artículo 415 del COOTAD, establece que: *"Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público."*;

El artículo 419 del COOTAD, indica que: *"Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado (...)"*;

El artículo 441 del COOTAD, dispone que: *"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 artículo 2077 del Código Civil establece 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. "

El artículo 2079 del Código Civil dispone que: *"El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario."*

El artículo 2080 del Código Civil señala que: *"El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido (...). En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la indemnización de todo perjuicio y la restitución inmediata (..)";*

El artículo 2081 del Código Civil, establece que: *"El comodatario está obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa (..)";*

El artículo 2083 del Código Civil manda que: *"El comodatario está obligado a restituirla cosa prestada, en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada. (..)";*

El inciso tercero del artículo 158 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, dispone: *"(...) Al fin de cada año, la entidad u organismo comodante evaluará el cumplimiento del contrato, y, de no encontrarlo satisfactorio, pedirá la restitución de la cosa prestada sin perjuicio de ejecutar las garantías otorgadas. La entidad comodante está obligada a incluir estipulaciones expresas que establezcan las condiciones determinadas en el primer inciso del presente artículo."*

El artículo 3521 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (en el "Código Municipal") señala que: *"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";*

Las letras g), h) e i) del artículo 3522 del Código Municipal sobre el procedimiento para la entrega de bienes municipales a entidades de carácter privado en comodato, establece: *"(...) Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos: (...) 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. En el hecho de que no exista plazo de duración del contrato se entenderá como comodato precario y se aplicarán en los dos casos las normas establecidas en el Código Civil; h. Aprobada que sea por el Concejo la entrega en comodato de un bien de dominio público, la resolución será remitida a la Procuraduría Metropolitana, para la elaboración y legalización de la escritura pública; i. En todo contrato de comodato a plazo determinado, se hará constar una cláusula resolutoria, en el sentido de que, en el caso de no destinar el inmueble a los fines propuestos por el Concejo, el contrato terminará en forma inmediata y las mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal, sin indemnización alguna. (...)";

La Ordenanza Metropolitana No. 3535, de 9 de agosto de 2004, que rige el uso y destino de los terrenos ocupados por el Ex Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, menciona en su artículo No. 1: "Los terrenos que pertenecen al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ocupados actualmente por el Aeropuerto Mariscal Sucre serán destinados a un parque de la ciudad, en el que se aprovechará la infraestructura construida para un Centro de Convenciones, una vez que se ponga en servicio el nuevo Aeropuerto";

El 1 de febrero de 2013, se expide la Ordenanza Metropolitana No. 0352, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano, que en su artículo No. 13 señala que: "El Centro de Convenciones se implementará en los edificios donde funcionan las terminales aéreas del actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, sobre la base de las determinaciones de esta ordenanza. El proyecto de adecuaciones de las edificaciones existentes será aprobado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El cambio de uso y el aumento de la ocupación requerirán de la aprobación de un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial";

Los artículos 10, 11 y 36 y los planos anexos Nos. 6, 7 y 9 de la referida ordenanza establecen las directrices específicas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del PUAE destinado al Centro de Convenciones Metropolitano de Quito;

Mediante Resolución del Concejo Metropolitano No. C 113, de 15 de febrero de 2013, se establece la categoría de los bienes municipales que conforman el Antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre;

La ordenanza 086 sancionada con fecha 03 de diciembre de 2015, en su artículo 20, establece que: "Con el propósito de garantizar la ejecución, mantenimiento y administración de las obras arquitectónicas, de infraestructura y espacios públicos generados en el proyecto, se determinará el modelo de gestión mediante la figura de fideicomisos, contratos de arrendamiento, comodatos, donaciones, derechos de desarrollo, capital semilla, transferencias entre gobiernos, asociaciones público-privadas y demás mecanismos contemplados en el

régimen jurídico, para lo cual se delega esta gestión a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, de acuerdo con el marco jurídico vigente. Estas figuras de gestión podrán asociar o incorporar al sector privado, al sector público o a los actores de la economía popular y solidaria. La formalización de los acuerdos derivados del modelo de gestión incorporará los derechos y obligaciones de las partes, dejando explícitamente establecidas las responsabilidades de los promotores o desarrolladores en función de lo establecido en el artículo 21 de la presente ordenanza.”

ANÁLISIS JURÍDICO

La Constitución señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

En ese sentido el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con el Código Administrativo permiten que los gobiernos autónomos descentralizados puedan delegar la gestión de sus competencias a otros niveles de gobierno, sin perder la titularidad de aquellas.

Es así como se crea la empresa pública denominada EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE GESTIÓN DE DESTINO TURÍSTICO cuyo objeto principal es entre otros, desarrollar las actividades operativas relativas a las competencias que en el ámbito turístico corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la ley, y las que en esta materia le han sido transferidas por el Gobierno Nacional.

El Código Municipal en el Capítulo II DE LA ENTREGA DE BIENES EN COMODATO, artículos 3482, 3483 y 3484, establece la aplicabilidad de 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, además define al comodato como 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 y dispone el procedimiento a seguir.

Mientras que el Reglamento Sustitutivo de Administración de Bienes del sector público, determina que se podrá celebrar contrato de comodato de bienes inmuebles entre entidades y organismos del sector público y personas jurídicas del sector privado que, por delegación realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos o se favorezca el interés social, se establezcan las correspondientes garantías y esté debidamente autorizado por la máxima autoridad.

Con la base legal expuesta, el 1 de febrero de 2013, se expide la Ordenanza Metropolitana No. 0352, que contiene el Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad

y el redesarrollo de su entorno urbano, que en su artículo No. 13 señala que: "(...) *El Centro de Convenciones se implementará en los edificios donde funcionan las terminales aéreas del actual Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, sobre la base de las determinaciones de esta ordenanza. El proyecto de adecuaciones de las edificaciones existentes será aprobado por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el orgánico funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. El cambio de uso y el aumento de la ocupación requerirán de la aprobación de un Proyecto Urbano Arquitectónico Especial*"; y, el 03 de diciembre del 2015 se expide la Ordenanza 086, misma que regula el uso y ocupación del suelo, aplicable para el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial "Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito", estableciendo en su artículo 20 delegación expresa a la EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE GESTIÓN DE DESTINO TURÍSTICO, para determinar el modelo de gestión que se va a emplear para la ejecución del referido proyecto incluyendo, pero sin limitar, la suscripción de contratos de comodato.

En este sentido, Quito Turismo teniendo potestad de gestión, ha liderado que la próxima suscripción del Comodato solicitado por CONQUITO a QUITO TURISMO en calidad de gestor, se dé previo el cumplimiento del artículo 3484 del Código Municipal y conforme lo dispuesto en el literal K., del artículo 147 de Código Municipal; es así como, solicitó a las distintas instancias municipales sus pronunciamientos técnicos, conforme lo dispuesto en la Resolución AG-032-2018 de 04 de junio de 2018.

ANÁLISIS TÉCNICO

Es así como, mediante oficio Nro. STHV-2022-1449-O de 14 de septiembre de 2022, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda señaló, "acorde a los anexos 1 y 2 de la Ordenanza Metropolitana No. 161 Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0086. El planteamiento del PUAE no se opone a los instrumentos de planificación, de ordenamiento territorial y del aprovechamiento urbanístico establecido en la normativa metropolitana vigente. (...)"

Mientras que con oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3076-O de 19 de septiembre de 2022, la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite Informe Favorable para que continúe el proceso de comodato del predio 3553162, solicitado por CONQUITO para la implantación del "Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito.

Al respecto la Dirección de Bienes Inmuebles, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3678-O de 23 de septiembre de 2022, pone en conocimiento el Informe de Titularidad y Categoría del Bien Inmueble Nro. DMGBI-ATI-2022-211, en el que se establece "el predio No. 3553162 es considerado, como: BIEN DE DOMINIO PRIVADO"; y concluye: "El predio No. 3553162, se encuentra entregado en custodia bajo Convenio Interinstitucional a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico suscrito el 01 de abril de 2013.";

Por su parte, la Administración Zonal Eugenio Espejo con oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3439-O de 14 de octubre de 2022, ratifica el contenido de los Informes: Técnico N° GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M; Dirección de GP: GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-549-M, Informe Social N° GADDMQ-AZEE-DGPD-UPC-040-2022, Informe Ambiental N° 092-UA-AZEE-2022; Informe Jurídico: GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0756-M; e INFORME ZONAL CONSOLIDADO emitido en Oficio N° GADDMQ-AZEE-2022-3076-O, los mismos que no son afectados por el ingreso de la nueva información o requerimiento.

En lo pertinente la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-1502-O de 21 de octubre de 2022, remite la ficha técnica No. STHV-DMC-UCE-2369 de 20 de octubre de 2022, correspondiente al Bien Inmueble con predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, donde se establecen los linderos del bien inmueble a se entregado y claramente se evidencia que es una parte del predio Nro.3553162.

Conforme la solicitud verbal de la Procuraduría Metropolitana, Quito Turismo solicita la ampliación del pronunciamiento de la Dirección de Bienes Inmuebles para que se puntualice su criterio es favorable respecto a la entrega parcial en comodato respecto al predio Nro.3553162; en ese sentido, a través de oficio Nro. GADDMQ—DMGBI-2022-4459-O de 16 de noviembre de 2022, el Director de Bienes Inmuebles puntualiza que con base al informe de titularidad y dominio No.DMGBI-ATI-2022-267 que establece que el predio No. 3553162, es de propiedad municipal, categorizado como un bien de dominio privado, emite criterio FAVORABLE, para que se continúe con el trámite de comodato solicitado por CONQUITO para la implantación del “Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito”.

ANÁLISIS FINANCIERO

Referidos todos los informes técnicos, se extiende por parte de la Gerencia Financiera Administrativa de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico el memorando Nro. EMPGDT-GFA-2022-2496 de 01 de diciembre de 2022, en el que como resultado del análisis financiero realizado, se concluye que *“De acuerdo a lo expresado en el informe Centro IQ 2022, el proyecto tiene una valoración estimada de recursos económicos no reembolsables de nueve millones de dólares (USD. 9.000.000,00) provenientes del Gobierno de Corea. A través de los oficios: KOICAEC-2021-0105 de 22 de diciembre de 2021y KOICAEC-2022-0172 de 01 de diciembre de 2022, el Director de KOICA Ecuador comunica que los recursos han sido transferidos a Sede KOICA Ecuador, mientras que en el oficio de alcance del 01 de diciembre de 2022, reitera que el proyecto asciende a nueve millones de dólares (USD. 9.000.000,00). Con la información remitida y analizada, se sugiere que los documentos suscritos por el señor Director de KOICA Ecuador, sean incluidos en el expediente de la tramitación para el proyecto de Comodato, respaldando así el literal e) contenido en la Resolución AG-032-2018.”*

Además, establece la obligatoriedad de solicitar la garantía respectiva a CONQUITO por ser una persona jurídica de derecho privado; así como también, que dicha garantía (póliza contra incendio y responsabilidad civil, principalmente) debe asegurar la conservación del bien inmueble a ser entregado bajo la figura de Comodato por el plazo preestablecido de 20 años. Documento de Garantía en el que deberá constar como beneficiario el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, por ser el propietario del bien inmueble objeto del trámite. Toda vez que se haya suscrito la minuta de Comodato, Quito Turismo deberá remitir de manera oficial a la Dirección Metropolitana Financiera con copia a la Administración Central y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la Garantía con copia certificada de la minuta de comodato, para custodia.

Y especifica que la Garantía que deberá rendir previo a la firma de la minuta de comodato CONQUITO, corresponderá principalmente a las pólizas: contra incendio y responsabilidad civil (tomando como base al avalúo catastral), en las que a más de incluir el metraje de la edificación que consta en la Ficha Técnica No. STHV-DMC-UCE-2022-369, se deberá expresamente señalar en las condiciones especiales o particulares de las pólizas los murales de conservación que se encuentran dentro del espacio físico del Centro de Eventos Bicentenario. Y, que la custodia se realizará a través de la Tesorería de la Dirección Metropolitana Financiera, a partir de la entrega de la documentación por parte de Quito Turismo.

CONCLUSIÓN

Es así como, con la base normativa expuesta, el análisis legal, técnico y financiero realizado; y, conforme la solicitud presentada por CONQUITO, respecto a la entrega parcial en comodato del predio Nro.3553162 ubicado en la calle Amazonas, Terminal Aérea del antiguo Aeropuerto del DMQ, sector Parque Bicentenario, parroquia La Concepción, que conforma el “Plan Especial Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano”, a favor de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO por 20 años, se concluye que es **favorable y pertinente** que QUITO TURISMO suscriba el contrato de comodato para que se desarrolle el “PROYECTO CENTRO DE INNOVACIÓN TECNOLÓGICA DE QUITO”, a favor de la ciudad y en cumplimiento a la Ordenanza 086 sancionada con fecha 03 de diciembre de 2015.

RECOMENDACIÓN

Por lo expuesto señor Alcalde, se sugiere, solicite la autorización al Concejo Metropolitano a través del mecanismo legal pertinente para que la Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico –QUITO TURISMO- en el marco de la delegación constante en el artículo 20 de la Ordenanza No. 0086, sancionada el 03 de diciembre de 2015, celebre el contrato de comodato y entrega parcial del predio No. 3553162, clave catastral No. 12004-01-002, ubicado en la calle Amazonas, Terminal Aérea del antiguo Aeropuerto del DMQ, sector Parque Bicentenario, parroquia La Concepción, que conforma el “Plan Especial

Bicentenario para la consolidación del Parque de la Ciudad y el redesarrollo de su entorno urbano”, a favor de la Corporación de Promoción Económica - CONQUITO, por un plazo de 20 años, para destinarlo a la implantación del “Proyecto Centro de Innovación Tecnológica de Quito”.

Atentamente,

Oscar López Moscoso
GERENTE GENERAL, SUBROGANTE
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE
GESTIÓN DE DESTINO TURÍSTICO.

UNIDAD	NOMBRE	SUMILLA
Gerencia Financiera Administrativa EPMGDT - Quito Turismo	Karina Gordillo	
Gerencia Jurídica EPMGDT - Quito Turismo	Sebastián Sevilla Rienzi	