

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022

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

ASUNTO: Respuesta a Memorando GADDMQ-AZEE-2022-0533-M; ocupación del predio 3553162, parroquia Concepción, solicitado en Comodato por CONQUITO (Ref. EPMGDT-GG-2022-0997).

De mi consideración:

En atención al memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0533-M de 01 de septiembre de 2022, mediante el cual la Administradora Zonal dispone atender el Oficio EPMGDT-GG-2022-0994 de 31 de agosto de 2022, con el cual solicita “(...) *en cumplimiento de la Resolución 052 de 13 de junio de 2018, solicito a usted se sirva emitir bajo sus competencias, el informe técnico, legal, social y ambiental correspondiente, (...)*”, referente al pedido realizado por CONQUITO para suscribir un contrato de Comodato por la ocupación del predio 3553162, clave catastral 12004-01-002; ubicado en el sector Aeropuerto, parroquia Concepción.

Al respecto, luego de revisar los sistemas gráficos y catastrales (IRM – SIREC-Q) con los cuales cuenta esta Administración y, los archivos adjuntos a la solicitud, a pesar de que al pedido no se adjunta el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) con los datos de la razón, titularidad y dominio del predio 3553162 y el informe de la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), con los datos técnicos del inmueble en referencia, la Dirección de Gestión del Territorio indica lo siguiente:

Adjunto al pedido se encuentran los siguientes documentos relevantes:

- Convenio de Cooperación Interinstitucional, suscrito entre la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y la Agencia Metropolitana de Promoción Económica CONQUITO, cuyo objetivo es viabilizar la implementación del Proyecto “*Centro de Innovación Tecnológica de Quito*”, en un área de terreno del inmueble identificado con predio 3553162, por el lapso de 10 años, contrato suscrito el 14 de noviembre de 2019.
- Agenda del Convenio Cooperación Interinstitucional, suscrito entre la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y la Agencia Metropolitana de Promoción Económica CONQUITO, de 10 de febrero de 2021.
- Con Oficio CPEQ-2022-0526-O de 10 de julio de 2022, la Directora Ejecutiva de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO, solicita a la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, “(...) *sirva conceder en comodato a favor de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO, las instalaciones del predio descrito en el convenio de cooperación interinstitucional, (...)*”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022

- Con Oficio CPEQ-2022-0650-O de 09 de agosto de 2022, la Directora Ejecutiva de la Corporación de Promoción Económica CONQUITO, presenta “(...) *el informe técnico que justifica el plazo de al menos veinte años requerido para el comodato... anexos actualizados y el texto de la minuta del contrato de comodato (...)*”.
- Informe general sobre el Proyecto “*Centro de Innovación Tecnológica de Quito*”, elaborado por la Corporación de Promoción Económica CONQUITO, de 09 de agosto de 2022, en el cual manifiesta que “(...) *El Centro iQ es un espacio de trabajo que va a potenciar la generación y aplicación del conocimiento de manera estratégica, abierta y colaborativa con cada uno de los diferentes aliados y actores del ecosistema de emprendimiento e innovación siempre con la finalidad de crear empresas, generación de innovación y fortalecimiento del tejido industrial y empresarial de la ciudad.*”

El Centro de Innovación busca apoyar el desarrollo el fomento de startups (emprendimientos escalables de base tecnológica), la innovación pública y la clusterización industrial/empresarial, como tres de sus principales líneas estratégicas. (...)”

En cuanto a la normativa aplicable al Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito, cito la vigencia de las siguientes normativas:

- Ordenanza Metropolitana 0086 que aprueba el Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”, sancionada el 03 de diciembre de 2015.
- Ordenanza Metropolitana 0161 que aprueba la Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0086, del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”, sancionada el 07 de abril de 2017.
- Por otro lado y para fines administrativos esta la Resolución AG-032-2018, dada el 04 de junio de 2018 la cual resuelve el “Instructivo que Regula el Procedimiento para la Entrega de Bienes Inmuebles Municipales, Bajo la Figura Legal del Contrato de Comodato”.

Atendiendo los pedidos que constan en memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0533-M, Oficio EPMGDT-GG-2022-0994 y considerando la Resolución AG-032-2018, se procede a realizar la inspección de campo al predio 3553162, en el cual se pudo verificar el funcionamiento de: Balcón de Servicios del Municipio de Quito, las Oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, el “Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito”, zona de parqueaderos, torre de control y otras áreas abiertas sin uso específico (zona de mangas, pista, área verde, entre otros).

Las áreas solicitadas en Comodato, ubicadas en el lado sur del bloque general, se encuentran al cuidado de la Agencia Metropolitana de Promoción Económica CONQUITO, amparados bajo la figura de un Convenio de Concurrencia. Sin embargo, las instalaciones no se encuentran en funcionamiento con actividad alguna.

En el recorrido al interior de la edificación, realizado conjuntamente con el Sr. Carlos Cedeño,

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022

funcionario de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico, se observó que sus instalaciones en general se encuentran en condiciones regulares, por la falta de uso, abandono y mantenimiento de los espacios; la planta baja del bloque “A”, ubicado hacia la Av. Amazonas (antes ingreso arribo internacionales), es una zona amplia que cuenta con baños, cabinas, área para preparar alimentos, la cual al momento se encuentra sin funcionamiento, pero según lo manifestado por el funcionario, antes se desarrollaban ferias y exposiciones; espacio que a continuación muestro en las siguientes fotografías:



En condiciones más deterioradas se encuentran las áreas en la planta alta, mismas que cuentan con múltiples oficinas, baños, cocina, salones de reuniones, entre otros; se evidenció la existencia de humedad en las paredes y pisos, planchas de gypsum rotas, cables sueltos, alfombras levantadas y deterioradas, vidrios de las ventanas rotas, y más; observaciones que muestro en las siguientes imágenes:



Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el cual refleja datos catastrales que constan en el Sistema Integrado de Registro Catastral SIREC-Q, para el predio 3553162, este mantiene los siguientes datos:

Ubicación: Av. Río Amazonas - Calle Río Arajuno
Parroquia: Concepción
Sector: Aeropuerto
Predio: 3553162
Clave catastral: 12004-01-002
Propietario: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Área de escritura: 107.500,03 m2.
Datos de zonificación: A75 (A5020-45)
Uso de suelo: (E) Equipamiento

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022

Datos que a continuación muestro en las siguientes capturas de pantalla:

ZONIFICACIÓN		RETIROS
Zona: A75 (A5020-45)	PISOS	Frontal: V m
Lote mínimo: 5000 m2	Altura: 80 m	Lateral: V m
Frente mínimo: V m	Número de pisos: 20	Posterior: V m
COS total: 900 %		Entre bloques: V m
COS en planta baja: 45 %		
V variable.		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (E) Equipamiento	Factibilidad de servicios básicos: SI	
sd		

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1760003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	3553162
Geo clave:	1701041700841523017
Clave catastral anterior:	12004 01 002 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	57639.01 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	57639.01 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	107500.03 m2
Área gráfica:	107500.03 m2
Frente total:	297.96 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 10750.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	CONCEPCIÓN
Barrio/Sector:	AEROPUERTO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

Ubicación gráfica del predio 3553162:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022



Con la información técnica antes detallada, lo observado en inspección, los pedidos realizados con Oficio EPMGDT-GG-2022-0994 por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico y memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0533-M por la Administradora Zonal; sobre todo, considerando la Resolución AG-032-2018 y el Informe general sobre el Proyecto “*Centro de Innovación Tecnológica de Quito*”, la Dirección de Gestión del Territorio, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas 0086 y 0161, emite criterio Favorable eminentemente técnico, para continuar con el trámite de Comodato solicitado por la Agencia Metropolitana de Promoción Económica CONQUITO, por considerar que los objetivos del Proyecto “*Centro de Innovación Tecnológica de Quito*”, están acorde a los objetivos y finalidades del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial “*Centro de Convenciones Metropolitano de la Ciudad de Quito*”, a cargo de la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico.

Adjunto memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2022-0533-M recibido en formato digital sin expediente físico, y Oficio EPMGDT-GG-2022-0997 a los 18 archivos existentes en el sistema documental SITRA.

Particular que remito, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-2022-0533-M

Anexos:

- Estatuto CONQUITO.pdf
- Resolución MPCEIP-CGAJ-2022-0068-R registro de Directora Ejecutiva CONQUITO.pdf
- RUC Mayo2022.pdf
- informe_iq_comodato_09agosto-signed-signed-signed-signed.pdf
- 1_oficio_de_confirmación_de_transferencia.pdf
- 2_cronograma_general_del_proyecto_iq.pdf
- 4. Definición y construcción de las áreas de especialización Centro Innovación.pdf
- 4. Diagnostico Areas - Metodología Ris3 CON CIUS.pdf
- 4. Diagnostico Areas y Estudio - Estrategia de Especialización del DMQ.pdf
- CONVENIO CONQUITO - QUITO TURISMO.PDF
- ADENDA CONQUITO.PDF
- record_de_discusión_español+_terminos_de_referencia_de_proyecto.pdf
- sesión_kickoff_y_cronograma_de_ejecución_inicial.pdf
- CPEQ-2022-0526-O.pdf
- CPEQ-2022-0650-O.pdf
- Presentacion_proyecto.pdf
- 1. coordenadas_COMODATO_26 de agosto.docx
- EPMGDT-GG-2022-0994.pdf
- GADDMQ-AZEE-2022-0533-M.pdf
- EPMGDT-GG-2022-0997.pdf

Copia:

Sra. Ing. Monica Elizabeth Barros Rosero
Directora de Gestión Participativa del Desarrollo
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE GESTION PARTICIPATIVA DEL DESARROLLO

Srta. Ing. Camila Yessena Bahamonde Coyago
Jefa de la Unidad de Territorio y Vivienda
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD TERRITORIO Y VIVIENDA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lady Narcisca Rodriguez Alvarado	lr	AZEE-UTYV	2022-09-09	
Revisado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-09-12	
Revisado por: Camila Yessena Bahamonde Coyago	cybc	AZEE-UTYV	2022-09-12	
Aprobado por: Enrique Patricio Castillo Brito	EC	AZEE-DGT	2022-09-12	



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1545-M

Quito, D.M., 12 de septiembre de 2022

