

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

Asunto: Criterio legal respecto al comodato de los predios Nos. 801313, 801370 y 141196 de propiedad municipal a favor de Fundación Botánica de los Andes. EXP. PM. No. 2017-01222

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución AQ 011-2022, de 16 de marzo de 2022; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00018/SV de 17 de marzo de 2022, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, emito el siguiente informe jurídico:

Petición

Mediante oficio No. FBA-DE-2022-053, de 17 de octubre de 2022, dirigido al señor Alcalde Metropolitano, la señora Carolina Jijón, Presidenta Ejecutiva de la Fundación Botánica de los Andes, solicitó:

“(…) la regularización del uso de los predios No. 801313, 801370 y 141196 donde actualmente funciona el Jardín Botánico de Quito, mediante la suscripción de un contrato de comodato con un plazo mínimo de 20 años, para garantizar este servicio público en beneficio de la ciudadanía, dela educación y la conservación de la riqueza vegetal del DMQ y del país…”

Adicionalmente, debo indicar que con el fin de incrementar los servicios que presta actualmente el JBQ, solicitamos se nos conceda como área de expansión futura del JBQ el área colindante a nuestras instalaciones donde actualmente se encuentra el depósito de materia vegetal municipal”

Informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Dirección Metropolitana de Catastro, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP)

1. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Informe Técnico No. DMGBI-ATI-2022-208 de 21 de septiembre de 2022, suscrito por la Arq. Daniela Duque, en su parte pertinente informó:

“3.2 DATOS LEGALES (TITULARIDAD)

El predio No. 801313 con clave catastral No. 10905-02-003, el predio No. 141196 con clave catastral No. 10905-02-006 y el predio No. 801370 con clave catastral No. 11005-04-001,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

catastrados a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, son de propiedad municipal, cuyo origen de dominio es la compra-venta realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la Sra. 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”.

3.3 CATEGORÍA

*De acuerdo a la revisión de la documentación y el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales (SIPARI) con los que cuenta la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el predio No. 801313, el predio No. 141196 y el predio No. 801370, son considerados como: **BIENES DE DOMINIO PRIVADO...**”*

2. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0655-M de 10 de noviembre de 2022, el Mgs. Orlando Xavier Quenguan Díaz, funcionario del Área Técnica de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, informó:

“En relación al Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0535-M emitido por la Mgs. Karla Fabiana Ortega Espín FUNCIONARIA DIRECTIVA 7 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL de fecha 10 de noviembre 2022 documento con el cual solicita lo siguiente:

“(...) con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial por medio de quien corresponda, se sirva emitir un informe de disponibilidad de los predios N° 801313, 801370 y 141196, para regularizar los usos, mediante un contrato de comodato a favor de la Fundación Botánica de los Andes”

Al respecto de lo cual se adjunta el presente informe técnico N° DMGBI-AT-2022-0217 documento que en su parte concluyente señala lo siguiente:

“En relación a la inspección efectuada a los predios No. 801313 - 801370 y 141196 con fecha 9 de noviembre del 2022, se determina que el estado general de la edificación es bueno y está en uso parcial de los predios No. 801313 - 801370 y 141196 con un área de ocupación 28052.79m2 por parte de la Fundación Botánica de los Andes, entidad que destina el espacio para recreación, educación y de conservación vegetal.”

3. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-2141-M de 25 de noviembre de 2022, el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio de la Administración Eugenio Espejo, indicó:

“(…) 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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

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..”

4. La Ing. Mónica Elizabeth Barros Rosero, Directora de Gestión Participativa del Desarrollo de la Administración Zonal Manuela Sáenz, mediante Informe Social de 28 de noviembre de 2022, estableció:

“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 permite 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 conocimiento de carácter educativo y científico a estudiantes, es una herramienta pedagógica muy importante para proyectos.

En este espacio se realiza 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”*

5. Mediante Informe Técnico Ambiental No. 120-UA-AZEE-2022 de 28 de noviembre de 2022, la Ing. Mónica Elizabeth Barros Rosero, Directora de Gestión Participativa del Desarrollo de la Administración Zonal Manuela Sáenz, manifestó:

“(.) 2. ACCIONES REALIZADAS

La Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo a través de la Unidad de Ambiente realizó la inspección a los predios en mención para verificar el uso y los elementos ambientales para la emisión del presente informe.

PREDIO NRO. 801313

Dentro de este predio se observan elementos de agua y senderos en donde la actividad principal es

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

la conservación del medio ambiente a través de la educación. Se observa la entrada principal al Jardín Botánico, camineras y un pequeño reservorio de agua.

PREDIO NRO. 141196

En este espacio se puede observar de igual forma el uso de camineras y espacios adecuados para la conservación del ambiente por medio de la educación. Se observa el Museo del Bonsai en su interior. Existen algunas estructuras de infraestructura en donde se realizan varias actividades lúdicas.

3. 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...”*

6. El Dr. Cristian Chimbo Muriel, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, como criterio legal señaló:

*“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 trámite para la entrega bajo la figura legal de Comodato de los PREDIOS 801313 (parcial) y 141196**, a la Fundación Botánica de los Andes”.*

7. Mediante Oficio No. STHV-DMPPS-2023-0028-O de 17 de enero de 2023, la Arq. Lorena Monserrat Carranza Claudio, Directora Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, manifestó:

*“Al respecto, sírvase encontrar adjunto a la presente, el informe técnico IT-STHV-DMPPS-2023-0013 elaborado por la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, respecto al uso y aprovechamiento asignado a los predios en mención, el cual concluye que: “En función a lo mencionado respecto al Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Modelo Territorial Deseado que establece objetivos estratégicos, políticas que aportan a la consolidación de los sistemas públicos de soporte dentro del Distrito Metropolitano de Quito; y conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza Metropolitana PMDOT - PUGS No. 001 2021, como los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establecen la normativa urbanística, los predios 801313, 801370 y 141196 donde se encuentra en funcionamiento el “Jardín Botánico de Quito”, en relación al aprovechamiento urbanístico de usos y ocupación de suelo **no se opone a la***

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

planificación territorial establecida para el sector."

8. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0202-O de 31 de enero de 2023, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indicó:

"...la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones procede a emitir el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0173 del predio No. 801313 y el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0174 del predio No. 801370, registrados en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, referente al proceso de Comodato a favor de la Fundación Botánica de los Andes".

9. El Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante Oficio Nro.

GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0294-O de 13 de febrero de 2023, señaló:

"Una vez revisada y analizada la documentación adjunta en el expediente SITRA, se procedió con la actualización catastral del predio No. 141196 conforme al levantamiento planimétrico realizado por la Administración Zonal Eugenio Espejo y remitido adjunto en los anexos del presente oficio.

Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones procede a emitir adjunto al presente el Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0175 de 10 de febrero de 2023, correspondiente a una parte del Bien Inmueble signado con predio No. 141196 (ÁREA PARCIAL) que se encuentra registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, referente al proceso de comodato a favor de la Fundación Botánica de los Andes".

10. Mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-0615-O de 14 de febrero de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó:

"En base a todos los informes de las diferentes dependencias metropolitanas que intervienen en el proceso, señalados en el acápite "RECOPIACIÓN DE INFORMES ACERCA DE LA SOLICITUD DE COMODATO DE LA FUNDACIÓN BOTÁNICA DE LOS ADES"; esta Dirección Metropolitana emite criterio favorable para que se continúe con el trámite de comodato a favor de la Fundación Botánica de los Andes de los predios No. 801313, 801370 y 141196".

11. Mediante Oficio N° FBA-DE-2023-022, de 14 de marzo de 2023, remitido por la señora Carolina Jijón, Presidenta Ejecutiva de la Fundación Botánica de los Andes, señala:

"(...) 1. En cuanto a la póliza de seguros, adjunto la certificación emitida por Seguros Equinoccial con el compromiso que previo a la firma del comodato, la póliza enviada previamente que protege contra incendios y todo riesgo los bienes del Jardín Botánico de Quito, será endosada a favor del Ilustre Municipio de Quito.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

2. *En cuanto a la explicación sobre los aportes de la EPMMOP al Jardín Botánico de Quito, debo aclarar que corresponden a convenios suscritos con esa empresa municipal por aproximadamente 14 años. Estos acuerdos han sido para la ejecución de actividades específicas, principalmente de mantenimiento no ordinario, por lo que en ningún caso han constituido recursos permanentes para el funcionamiento del Jardín Botánico ni para la Fundación.*

3. *Sobre la garantía de disponibilidad presupuestaria de la Fundación para el mantenimiento del Jardín Botánico, adjunto la certificación correspondiente.”*

12. El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-1088-O de 20 de marzo de 2023, señaló:

“(…) Sobre la base de todo lo antes mencionado, con todos los informes recopilados y conforme lo dispuesto en el Art. 6, literal c) y d) de la Resolución No. AG-032-2018, se remite el todo el expediente administrativo, debidamente numerado conforme el apartado “ANTECEDENTES”

13. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-1140-O de 23 de marzo de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, informó:

“(…) con la finalidad de continuar el trámite administrativo pertinente y dar contestación al requerimiento solicitado mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-0764-O, de fecha 28 de febrero de 2023, remitido por la PROCURADURÍA METROPOLITANA, se deja insubsistente el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1088-O, de fecha 20 de marzo de 2023, remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y además se informa:

1. *“El artículo 5 del Instructivo, respecto a los documentos que tiene que presentar el solicitante del comodato en su literal e) que se refiere al financiamiento con que cuenta la persona jurídica solicitante para la ejecución del proyecto, señala:*

“Si los fondos provienen de una persona jurídica de derecho privado, la respectiva certificación y el monto aprobado” (...)

Por lo tanto, la Fundación Botánica de los Andes, al ser una persona jurídica de derecho privado, mediante Documento No. GADDMQ-DMGBI-2023-0117-E, de fecha 15 de marzo de 2023, mismo que contiene Oficio N° FBA-DE-2023-022, de fecha 14 de marzo de 2023, remitido por la Señora Carolina Jijón, Presidenta Ejecutiva de la Fundación Botánica de los Andes, remite la respectiva certificación de fecha 14 de marzo de 2023, debidamente suscrita por la Representante Legal de la Fundación Botánica de los Andes. Adicionalmente realiza una explicación en cuanto a los aportes de la EPMMOP (...)

14. Mediante Informe Técnico Nro. 0001-GAPEV-2023 de 28 de marzo de 2023, el Ing. Francisco Tamayo, en lo pertinente señaló:

“El 9 de mayo de 2022 la Directora de Parques Metropolitanos de la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes emitió el Informe Técnico Nro. 103-DAPM-2022, en el mismo que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

concluyó:

“(...) La EPMMOP, a través de la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes , a cargo de la administración del Parque La Carolina, respecto de los predios Nros. 801313 y 141196, en los que, actualmente se ubica el Jardín Botánico de Quito, no presentan conflicto de uso con el predio Nro. 801370 que conforma el Parque Metropolitano La Carolina, por lo que se emite el presente Informe Técnico con Criterio Favorable y se recomienda proceder con los trámites necesarios para la legalización del uso de los referidos espacios públicos, ya sea a través de convenios de uso y/ (sic) comodato de considerarlo pertinente. Es importante indicar que, la administración del Jardín Botánico de Quito, en conocimiento que, los predios bajo su administración se encuentran ubicados en el interior del parque Metropolitano La Carolina, deberá alinearse a la dinámica del mismo parque y las posibles actividades que se desarrollan en estos espacios públicos deberán ser coordinados con la Administración del Parque, tales como eventos, circulación vehicular y otras actividades que ocasionen perjuicio y conflicto con el desarrollo y dinámica del parque.”

Teniendo en cuenta este criterio y una vez que se ha revisado y analizado con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles los predios con Nros. 801313, 141196 y 801370 mediante la ficha y planos correspondientes al predio en mención. El espacio solicitado por la Fundación Botánica de los Andes no coincide con el predio utilizado por la administración del Parque para su utilización en cuanto al acopio de escombros vegetales.

4. CONCLUSIONES:

Por lo expuesto y considerando que, el predio Nro. 801370 no compromete la dinámica del Parque Metropolitano La Carolina, al respecto se recomienda continuar con el trámite del Comodato; lo que no ocurre con el predio Nro. 141196, ubicado al interior del Parque Metropolitano La Carolina, mismo que, presenta características importantes para el desarrollo de planes que buscan mejorar la calidad de vida de sus habitantes...”

15. La Dra. Anabelle del Rosario Plaza Orbe, Gerente Jurídico de la Empresa Pública de Movilidad y Obras Públicas, mediante Memorando Nro. 1060-EPMMOP-GJ-2023-M de 30 de marzo de 2023, indicó:

“(...) al encontrarse delimitada el área parcial del predio Nro. 801370 a otorgarse como comodato y existir el informe técnico favorable emitido por la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes, esta Gerencia Jurídica reconsidera el criterio emitido con memorando Nro. 1406-EPMMOP-GJ-2022-M y recomienda continuar con el trámite del comodato ante la Procuraduría Metropolitana, órgano competente para pronunciarse sobre la viabilidad de la celebración del comodato...”

16. Mediante Oficio Nro. EPMMOP-GG-1393-2023-OF de 31 de marzo de 2023, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, manifestó:

“(...) Por lo expuesto la EPMMOP reconsidera lo manifestado en oficio

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

EPMMOP-GG-0201-2023-OF de 17 de marzo de 2023 y manifiesta su conformidad con que se continúe con el procedimiento para la entrega en comodato del predio 801370 solicitado por la Fundación Botánica de los Andes; con sustento en el contenido del Informe Técnico 0001-GAPEV-2023 de 28 de marzo de 2023 emitido por la Gerencia de Administración de Parques y Espacios Verdes y el criterio jurídico 1060-EPMMOP-GJ-2023-M de 30 de marzo de 2023 suscrito por la Gerente Jurídica.”

17. La Mgs. Gina Gabriela Yanguéz Paredes, Administradora Zonal Eugenio Espejo, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O de 31 de marzo de 2023, indicó:

“CRITERIO CONSOLIDADO:

Con los antecedentes e informes mencionados, esta Autoridad Zonal, considera procedente se continúe con el trámite correspondiente para la entrega parcial de los predios 801313 y 141196, ubicados en el Parque la Carolina, a la Fundación Botánica de los Andes, bajo la figura de COMODATO”.

18. El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1299-O de 31 de marzo de 2023, concluyó:

“Club de Jardinería de Quito:

Después de analizar toda la información mencionada en el acápite “ANÁLISIS DEL COMODATO A FAVOR DEL CLUB DE JARDINERÍA DE QUITO”, mismo que verifica que la Resolución de Concejo Metropolitano el 21 de julio de 1982 ha caducado; y a su vez no se está dando cumplimiento al objeto de comodato entregado al Club de Jardinería de Quito sobre el predio 141196, conforme lo determina el Informe Técnico DMGBI-AT-2023-010 de fecha 26 de enero de 2023, remitido por esta Dirección Metropolitana, me permito poner en conocimiento toda la información recopilada, para los fines pertinentes.

Por lo tanto, en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección Metropolitana considera pertinente dejar sin efecto las siguientes Resoluciones de Concejo:

- *La Resolución de Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 21 de julio de 1982, misma que resolvió entregar en comodato a favor del Club de Jardinería, una superficie de terreno de 5.611,85 m², ubicado en el interior del parque de la Carolina por un plazo de 10 años, para ser destinado a actividades propias del Club, como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas, etc.*
- *La Resolución de Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 05 de mayo de 1983 resolvió ampliar el plazo del comodato referido, ampliándolo a 50 años.*
- *La Resolución de Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 18 de mayo de 2017, resolvió modificar la resolución de 21 de julio de 1982, en lo que se refiere al área entregada, reduciendo la misma de 5.611,85 m² a 97,22 m².*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

Fundación Botánica de los Andes:

Al verificarse que los predios N° 801313, 801370 y 141196 solicitados en comodato por la Fundación Botánica de los Andes, son de propiedad municipal conforme el informe técnico No. DMGBI-ATI-2022-208, de fecha 21 de septiembre de 2022, y certificado de propiedad con número de trámite 2171535, emitido por el Registro de la Propiedad, además que el estado general de la edificación es bueno y se encuentra en uso parcial por la Fundación Botánica de los Andes, para la recreación, educación y conservación vegetal, conforme se desprende del informe técnico N° DMGBI-AT-2022-0217, de fecha 09 de noviembre de 2022, remitidos por esta Dirección Metropolitana y el cumplimiento de todos los requisitos señalados en la Resolución AG – 032.

En base a todos los informes de las diferentes dependencias metropolitanas que intervienen en el proceso, señalados en el acápite “RECOPILACIÓN DE INFORMES ACERCA DE LA SOLICITUD DE COMODATO DE LA FUNDACIÓN BOTÁNICA DE LOS ANDES”; esta Dirección Metropolitana emite criterio FAVORABLE para que se continúe con el trámite de comodato a favor de la Fundación Botánica de los Andes de las áreas parciales ubicadas en los predios N° 801313, 801370 y 141196.

Adicionalmente, en cuanto a la garantía de cumplimiento, la Fundación Botánica de los Andes, cumple con lo dispuesto en el Art. 461 del COOTAD, debido a que mediante Documento N° GADDMQ-AM-AGD-2022-7045-E, de fecha 17 de octubre de 2022, mismo que contiene al Oficio N° FBA-DE-2022-053, de fecha 17 de octubre de 2022, remitido por la señora Carolina Jijón, Presidenta Ejecutiva de la Fundación Botánica de los Andes, presenta una póliza de seguros; y con Documento No. GADDMQ-DMGBI-2023-0117-E, de fecha 15 de marzo de 2023, mismo que contiene Oficio N° FBA-DE-2023-022, de fecha 14 de marzo de 2023, remitido por la Señora Carolina Jijón, Presidenta Ejecutiva de la Fundación Botánica de los Andes, remite una certificación emitida por Seguros Equinoccial con el compromiso que previo a la firma del comodato, la póliza enviada previamente que protege contra incendios y todo riesgo del Jardín Botánico de Quito, será endosado a favor del Ilustre Municipio de Quito.

En consecuencia, me permito informarle que todos los documentos presentados por la Fundación Botánica de los Andes, en relación con la solicitud de comodato de las áreas parciales de los predios N° 801313, 801370 y 141196, cumplen con lo estipulado en la normativa legal vigente.

Y en relación con la solicitud del área de expansión futura del JBQ sobre el área colindante a las instalaciones donde actualmente se encuentra el depósito de materia vegetal municipal, solicitado por la Fundación Botánica de los Andes, no es procedente, por cuanto, conforme se desprende del INFORME Nro. 0001-GAPEV-2023, de fecha 28/03/2023, remitido por la GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES de la EPMMOP, el cual indica:

“(…) lo que no ocurre con el predio Nro. 141196, ubicado al interior del Parque Metropolitano La Carolina, mismo que, presenta características importantes para el desarrollo de planes que buscan mejorar la calidad de vida de sus habitantes.”

Mismo que hace relación al depósito de materia vegetal municipal administrado por la EPMMOP, por lo que, el área adicional solicitada no es susceptible de entregar en comodato.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

Generales:

Esta Dirección Metropolitana, en el ámbito de sus competencias, rectifica el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0615, de fecha 14 de febrero de 2023, por lo que, deja sin efecto el mismo. Adicionalmente se deja sin efecto los oficios Nros. GADDMQ-DMGBI-2023-1088-O, de fecha 20 de marzo de 2023 y GADDMQ-DMGBI-2023-1140-O, de fecha 23 de marzo de 2023”.

Comodato a favor del Club de Jardinería de Quito (predio 141196)

1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 21 de julio de 1982, resolvió entregar en comodato a favor del Club de Jardinería, una superficie de terreno de 5.611,85 m², ubicado en el interior del parque de la Carolina por un plazo de 10 años, para ser destinado a actividades propias del Club, como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas, etc.

2. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 05 de mayo de 1983, resolvió ampliar el plazo del comodato referido, ampliándolo a 50 años.

3. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 18 de mayo de 2017, resolvió modificar la resolución de 21 de julio de 1982, en lo que se refiere al área entregada, reduciendo la misma de 5.611,85 m² a 97,22 m².

4. El Mgs. Orlando Xavier Quenguan Díaz, funcionario del Área Técnica de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-00085-M de 27 de enero de 2023, informó:

“(...) en atención al Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0050-M de fecha 24 de enero de 2023, emitido por la Mgs. Karla Fabiana Ortega Espín FUNCIONARIA DIRECTIVA 7 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL, en el que se solicita lo siguiente:

*“(...) **Solicitud:***

En virtud de lo expuesto, con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva emitir un informe de cumplimiento del comodato entregado al Club de Jardinería de Quito del predio N° 141196. (...)

Al respecto presento el análisis efectuado en torno al comodato otorgado al Club de Jardinería de Quito y las modificatorias efectuadas sobre el mismo (...)

CUMPLIMIENTO

El cumplimiento o no del objeto es determinado en razón a la constatación del uso o destino para

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

el cual el inmueble fue otorgado, de tal manera que en la resolución de fecha 21 de julio de 1982 el objeto a verificar es “destinarlo a actividades propias del Club, como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas”; sobre lo cual, el contrato de comodato de 5 de mayo de 1983, al ser un contrato de carácter modificatorio en relación al plazo convenido, ampliándolo a 50 años, señala que el objeto a ser cumplido es el mismo, es decir, “desarrollar en el lote de terreno Municipal que se halla actualmente ocupado, diferentes actividades como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas, etc”; en igual sentido, se expide la Resolución No. C 161, con carácter modificatorio del contrato inicial de 1982, reduciendo el área otorgada de 5.611,85 m² a 97,22 m².

En ningún caso las resoluciones adoptadas en el año 1983 ni 2017, modifican el objeto para el cual se otorgó el contrato de comodato inicial de 21 de julio de 1982, por lo tanto, el hecho de verificación del cumplimiento del objeto de comodato se orienta a la constatación de que, el inmueble se destine “a actividades propias del Club, como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas”.

De tal manera, con fecha 18 de mayo de 2021 se efectuó la inspección al área parcial del predio No. 141196 para efectuar el seguimiento al cumplimiento del objeto de comodato, observando que el inmueble no se encontraba en uso, acto registrado en ficha de inspección en donde se señala en observaciones que, “No se encontró a ningún representante del Club de Jardinería”.

Con fecha 26 de enero de 2023, el Arq. Mauricio Ortiz emite el informe técnico No. DMGBI-AT-2023-010, producto de la inspección efectuada al área otorgada a favor del Club de Jardinería de Quito, observando que, el inmueble no se encontraba en uso y no se está cumpliendo con el objeto para el cual fue otorgado, es decir, “desarrollar en el lote de terreno Municipal que se halla actualmente ocupado, diferentes actividades como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas, etc”

En virtud de lo expuesto, al haberse verificado en periodos distintos el destino del inmueble y haberse observado que no se está haciendo uso del mismo se determina que no se está cumpliendo con el objeto de comodato.

En adición es necesario señalar que, en los registros y archivos de la Dirección Metropolitana no se cuenta con escrituras relacionadas al contrato de comodato otorgado al Club de Jardinería de Quito y sus resoluciones modificatorias que hayan sido debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Con el objeto de corroborar si el contrato fue formalizado con la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad se consultó, con oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-0958-O, de 18 de marzo de 2022, al Abg. Santiago Martín Enríquez Castro, Registrador de la Propiedad (E) el verificar la existencia de marginaciones que hagan referencia a la entrega en comodato de un área

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

parcial otorgado a favor del "Club de Jardinería de Quito".

Con oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2022-0467-OF, de 24 de marzo de 2022, el Abg. Leonidas Alexander Osorio Herrera, Director de Archivo del Registro de la Propiedad, señala lo siguiente: "(...) se ha revisado el acta de fecha 22 de marzo del 1939, sin haberse encontrado al margen de la presente inscripción el comodato otorgado al "Club de Jardinería de Quito". Adicionalmente se revisó los índices, bases de datos y libros registrales entregados en el año 2011 a la municipalidad cuando asumió la administración del Registro de la Propiedad del DMQ igualmente sin haber encontrado la inscripción del mencionado comodato. (...)"

Finalmente adjunto el Informe Técnico DMGBI-AT-2023-010 de fecha 26 de enero de 2023 de la inspección realizada el 26 de enero de 2023 al predio municipal No. 141196, sobre el estado actual del predio".

5. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Informe Técnico No. DMGBI-AT-2023-010 de 26 de enero de 2023, suscrito por la Arq. Mauricio Ortiz, en su parte pertinente informó:

"(...) 3.4 - CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Al momento de la inspección no se pudo ingresar a las edificaciones, debido a que no había personas en uso de las mismas.

- No se está dando cumplimiento a la cláusula Cuarta de la escritura de comodato protocolizada el 24 de junio de 1983 en la que se indica lo siguiente; "CUARTA. - El Club de Jardinería de Quito, se obliga a desarrollar en el lote de terreno Municipal que se halla actualmente ocupado, diferentes actividades como cultivo de plantas ornamentales, formación de microjardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas, etcétera..."

6. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1299-O de 31 de marzo de 2023, concluyó:

"Club de Jardinería de Quito:

Después de analizar toda la información mencionada en el acápite "ANÁLISIS DEL COMODATO A FAVOR DEL CLUB DE JARDINERÍA DE QUITO", mismo que verifica que la Resolución de Concejo Metropolitano el 21 de julio de 1982 ha caducado; y a su vez no se está dando cumplimiento al objeto de comodato entregado al Club de Jardinería de Quito sobre el predio 141196, conforme lo determina el Informe Técnico DMGBI-AT-2023-010 de fecha 26 de enero de 2023, remitido por esta Dirección Metropolitana, me permito poner en conocimiento toda la información recopilada, para los fines pertinentes.

Por lo tanto, en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección Metropolitana considera pertinente dejar sin efecto las siguientes Resoluciones de Concejo:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

- *La Resolución de Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 21 de julio de 1982, misma que resolvió entregar en comodato a favor del Club de Jardinería, una superficie de terreno de 5.611,85 m², ubicado en el interior del parque de la Carolina por un plazo de 10 años, para ser destinado a actividades propias del Club, como cultivo de plantas ornamentales, formación de micro jardines de distintas variedades, exposición de plantas y flores, realización de exposiciones, charlas educativas, etc.*
- *La Resolución de Concejo Metropolitano de Quito, en sesión de 05 de mayo de 1983 resolvió ampliar el plazo del comodato referido, ampliándolo a 50 años.*
- *La Resolución de Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 18 de mayo de 2017, resolvió modificar la resolución de 21 de julio de 1982, en lo que se refiere al área entregada, reduciendo la misma de 5.611,85 m² a 97,22 m².*

Fundamentos jurídicos

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 441, establece 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.”*
2. El inciso primero del artículo 323, ibídem 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, [...]”*
3. El Código Civil en el artículo 2077, inciso primero manifiesta 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”.*
4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87: (literal a) establece que es atribución el Concejo Metropolitano ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones”.
5. El artículo 3857, letra f) del Código Municipal respecto de la entrega de bienes en comodato, señala que: *“Con los informes indicados la Procuraduría emitirá el criterio legal correspondiente a la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público, para que ésta, en su calidad de asesora del Concejo, analice la documentación y alcance la resolución del Concejo Metropolitano.”.*

Análisis y criterio jurídico

Con los antecedentes y el fundamento jurídico citado, considerando los informes técnicos, que

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

establecen que (i) el Club de Jardinería de Quito, no está dando cumplimiento con lo estipulado en el contrato de comodato; y, (ii) que respecto a la regularización actual del uso de las áreas se determina que las mismas están siendo usadas por Fundación Botánica de los Andes, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano la revocatoria de las Resoluciones del Concejo Metropolitano emitidas el 21 de julio de 1982, 5 de mayo de 1983 y 18 de mayo de 2017; y autorice la entrega en comodato de forma parcial de los predios Nos. 801313, 141196 y 801370 ubicados en el parque la Carolina, a favor de Fundación Botánica de los Andes, para ser destinados para la recreación, educación y conservación vegetal, observando para el efecto el trámite establecido en los artículos 3855 y siguientes del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Es importante indicar que de conformidad con lo que dispone el Art. 3857, literal g) del Código Municipal, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, tiene la facultad de determinar el tiempo de duración de dicho comodato.

CONDICIÓN RESOLUTORIA

En la resolución del Concejo Metropolitano se hará constar lo siguiente:

Que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por intermedio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y de la Administración Municipal Zonal “Eugenio Espejo”, realizarán el seguimiento del comodato autorizado a fin de que los inmuebles sean destinados al fin propuesto y se los mantenga en buenas condiciones. En caso de incumplimiento, se revocará dicho comodato; y, las construcciones y mejoras que se hubieren realizado pasarán a formar parte del patrimonio municipal sin indemnización alguna.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2023-1299-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

Anexos:

- 9. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0050-M.pdf
- 8. GADDMQ-PM-2022-1832-O.pdf
- 7. GADDMQ-DMGBI-2022-1496-O.pdf
- 6. GADDMQ-RPDMQ-DA-2022-0467-OF.pdf
- 5. GADDMQ-DMGBI-2022-0958-O.pdf
- 4. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0017-O.pdf
- 3. PREDIO 141196 CLUB DE JARDINERIA (3).PDF
- 2.1. # 141196 CLUB DE JARDINERIA DE QUITO.PDF
- 2.1.5456_ic-83-79.pdf
- 1.1.5305_ic-82-218.pdf
- 13. GADDMQ-AZEE-2022-2084-O.pdf
- 10. GADDMQ-DMGBI-2023-0306-O.pdf
- 11. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0085-M.pdf
- 11.1. dmgbi-at-2023-010-signed.pdf
- 12. GADDMQ-DMGDA-AMH-2023-0006-M.pdf
- 14. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0434-M.pdf
- 15. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0557-M.pdf
- 15.1. informe-dmgbi-ati-2022-208-predio-801313-801370-141196-signed-signed.pdf
- 15.2. hacienda_la_carolina.pdf
- 15.3. 2171535.pdf
- 23. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0126-O.pdf
- 17. GADDMQ-DMGBI-AL-2022-0535-M.pdf
- 18. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0655-M.pdf
- 18.1. dmgbi-at-2022-0217.pdf
- 19. GADDMQ-DMGBI-2022-4392-O.pdf
- 16. 7045-e-fba-de-2022-053.pdf
- 20. GADDMQ-DMGBI-2022-4879-O.pdf
- 21. STHV-DMPPS-2023-0028-O.pdf
- 21.1. it-sthv-dmpps-2023-0013_fundación_botanicaandes.pdf
- 22. GADDMQ-DMGBI-2023-0230-O.pdf
- 24. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0202-O.pdf
- 27. GADDMQ-DMGBI-2023-0463-O.pdf
- 26.4. inabio_predios_af-signed.pdf
- 26.3. inabio_predios_af.dwg
- 26.2. inabio_predio_141196 (1).dwg
- 26.1. inabio_predio_141196-signed (1).pdf
- 26. GADDMQ-AZEE-2023-0352-O.pdf
- 25. GADDMQ-DMGBI-2023-0439-O.pdf
- 24.2. informe_técnico_nro._sthv-dmc-uce-2023-0174-signed-signed-signed.pdf
- 24.1. informe_técnico_nro._sthv-dmc-uce-2023-0173-signed-signed_(1)-signed.pdf
- 35. GADDMQ-PM-2023-1168-O.pdf
- 27. GADDMQ-DMGBI-2023-0463-O.pdf
- 28. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0294-O.pdf
- 28.1. informe_técnico_nro._sthv-dmc-uce-2023-0175-signed-signed-signed.pdf
- 29. GADDMQ-DMGBI-2023-0615-O.pdf
- 30. GADDMQ-AG-2023-0143-O.pdf
- 31. GADDMQ-PM-2023-0764-O.pdf
- 32. GADDMQ-DMGBI-2023-0872-O.pdf
- 33. fundacion_botanica_de_los_andes(oficio_fba-de-2023-022)_0001.pdf
- 34. GADDMQ-DMGBI-2023-1088-O.pdf
- 40.3. informe_ambiental_120_ua_-_azee-_2022_word_actualizado_signedua-2.pdf
- 36. GADDMQ-DMGBI-2023-1140-O.pdf
- 37. GADDMQ-PM-2023-1269-O.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1354-O

Quito, D.M., 31 de marzo de 2023

- 38. GADDMQ-DMGBI-2023-1206-O.pdf
- 39. EPMMOP-GG-1393-2023-OF.pdf
- 39.1. 1060-epmmop-gj-2023-m-2.pdf
- 39.2. informe_jbq_(1).pdf
- 40. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O.pdf
- 40.1. gaddmq-azee-dgt-2022-2141-m-1.pdf
- 40.2. informe_social_upc-2022-52_2023_01_17_12_36_33_872 (1).pdf
- 40.4. informe_legal_predios_801313-141196_(fundacion_botanica).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-1299-O.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor
Edison Xavier Yepez Vinueza
Lider de Equipo
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Abogado
David Alejandro Castellanos Moretta
Litigante
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE PATROCINIO**

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-SPAT	2023-03-31	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2023-03-31	

