

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0085-M

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

PARA: Sra. Mgs. Karla Fabiana Ortega Espín
Funcionaria Directiva 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES
INMUEBLES - AREA LEGAL

ASUNTO: Informe de cumplimiento - Predio 141196

De mi consideración:

Reciba un cordial y atento saludo, 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.

Antecedentes

1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 21 de julio de 1982, resolvió entregar en comodato en favor del Club de Jardinería, una superficie de terreno de 5.611,85 m², ubicado en el interior del parque 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. [Extracto oficio GADDMQ-PM-2022-1832-O]

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. [Ibídem] Con fecha 24 de junio de 1983 se eleva a escritura pública la referida resolución determinando en su cláusula cuarta, la obligatoriedad del Club de Jardinería de Quito a “*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*”

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0085-M

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

3. En Resolución No. C 161 de 22 de mayo de 2017, Secretaría General de Concejo señala que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 18 de mayo de 2017, resolvió modificar la resolución, tomada en base al informe IC-82-218, 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, sin modificar el objeto del comodato.

CUMPLIMIENTO

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

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0085-M

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

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 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.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0085-M

Quito, D.M., 27 de enero de 2023

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Orlando Xavier Quenguan Diaz
SERVIDOR MUNICIPAL 13
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES -
AREA TÉCNICA

Anexos:

- dmgbi-at-2023-010-signed.pdf
- gaddmq-dmgbi-al-2023-0050-m.pdf
- predio_141196_club_de_jardineria_(2).pdf
- #_141196_club_de_jardineria_de_quito.pdf
- gaddmq-pm-sauos-2020-0017-o.pdf
- gaddmq-pm-2022-1832-o_(1).pdf
- predio_141196_club_de_jardineria_(3).pdf

Copia:

Sr. Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Sr. Arq. Mauricio Xavier Ortiz Abril
Servidor Municipal 9
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA
TÉCNICA

Srta. Abg. Paola Vanessa Haro Espinel
Servidora Municipal 10
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

