

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O

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

Asunto: INFORME CONSOLIDADO ACTUALIZADO (PREDIOS 801313 Y 141196 Fundación Botánica de Los Andes)

Señor Ingeniero
Carlos Andrés Yépez Díaz
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
En su Despacho

De mi consideración:

A través del presente, me permito emitir el siguiente Informe Consolidado Actualizado, dejando insubsistente de esta manera el Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0159-0, de 17 de enero de 2023; con la finalidad de que se continúe con el trámite, respecto a la solicitud de Comodato de los predios 181313 y 141196, a favor de la Fundación Botánica de los Andes; conforme lo indica la RESOLUCIÓN No. AG-032-2018.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 441, prevé el comodato de los bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual deberá observarse en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecido en el Libro IV del Código Civil;

2. Al respecto, el artículo 2077 del Código Civil determina que: *"Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa"*.

3. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 460, dice: *"Forma de los contratos.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; (...) En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensadas. La comisión de fiscalización del respectivo gobierno autónomo descentralizado controlará el uso autorizado de los bienes dados en comodato. Si en el plazo de tres años no se hubiese dado el uso correspondiente se procederá a su inmediata reversión"*.

4. El Código Municipal, en su artículo 3520, señala: *"(...) 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 levisísima. Es, por*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O

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

tanto, responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo”.

5. El Código Municipal, en su artículo 3521, expone: “(...) *Procedimiento.- Como requisito principal previo a la resolución de entrega en comodato de bienes municipales a entidades de carácter privado, se exigirá la presentación del documento correspondiente que legaliza su institucionalidad y una actividad no menor a tres años. Además, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:*

- a) *Petición dirigida al máximo personero municipal, a la que se adjuntará la documentación relacionada con la personería jurídica de la entidad u organismo, sus estatutos, nombramiento de los representantes legales, el proyecto a edificarse en el inmueble y su destino, y el financiamiento para la ejecución de la obra;*
- b) *Para proceder con el trámite pertinente se remitirán estos documentos a la Procuraduría Metropolitana, a fin de solicitar los informes técnicos necesarios a la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y a la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros;*
- c) *La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda determinará si el proyecto está de acuerdo con el equipamiento y necesidades del sector;*
- d) *La unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, determinará el estado de situación del bien inmueble, la superficie y sus linderos;*
- e) *Por tratarse de bienes de dominio público y por hallarse fuera del mercado, no constará el avalúo del inmueble, para fines de legalización de la escritura pública. La cuantía para el cobro de derechos notariales y de registro se tomará como indeterminada, por cuanto la función inmediata del predio entregado en comodato es la prestación de un servicio público al que está directamente destinado, y porque además el contrato de comodato o préstamo de uso no implica transferencia de dominio;*
- f) *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;*
- 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. De igual manera, terminará el contrato por el hecho de no haberse edificado en el inmueble en el plazo de tres años, contados a partir de la resolución del Concejo; y,*
- j) *El plazo de tres años al que se refiere la letra anterior, no podrá prorrogarse por ningún motivo”.*

6. La Resolución AG 032-2019, en su artículo 6, expone: “(...) *Análisis y Proceso de la petición de Comodato:*
a) *Receptada la solicitud de Comodato, Alcaldía Metropolitana remite para conocimiento y trámite respectivo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, misma que será responsable de llevar el proceso, verificando: que el peticionario haya ingresado a solicitud con todos los requisitos señalados en el Art. 5 del presente instructivo - la disponibilidad del inmueble requerido en Comodato y, la titularidad de dominio a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, con el respectivo certificado emitido por el Registro de la Propiedad del GAD del DMQ. De no cumplirse con los requisitos establecidos en el Art 5 de la presente Resolución, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, notificará al solicitante con la imposibilidad de iniciar el proceso de comodato.*

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O

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

a) *La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitará a las dependencias municipales y Empresas Públicas Metropolitanas respectivas, hasta dentro de un término de quince días, los siguientes informes:*

1. *A la Administración Zonal donde se encuentre ubicado el bien inmueble municipal objeto de la solicitud de Comodato, el informe técnico, legal, social y ambiental (en caso de no tener una Unidad Ambiental descentralizada, la Administración Zonal, requerirá el criterio formal de la Secretaría Metropolitana de Ambiente).* (lo resaltado fuera de texto)

7. El artículo 226 de la Constitución de la República, establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

8. El artículo 65 del Código Orgánico Administrativo, en lo que respecta a la Competencia textualmente señala: "*La competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado.*"

9. El artículo 18 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en lo que respecta a la Competencia General, textualmente señala: "*Corresponde al respectivo Director en cada rama de la administración distrital el conocimiento y la resolución de las solicitudes y peticiones de los ciudadanos, así como las cuestiones que hayan sido objeto de delegación del Alcalde*". FUNDAMENTOS DE HECHO:

ANTECEDENTES.-

1. Mediante Oficio Nro: GADDMQ-DMGBI-2022-4392-O, de 15 de noviembre de 2022, se solicita se emita por parte de esta Administración Zonal, un informe técnico, legal, social, ambiental y consolidado, respecto a la solicitud de Comodato de los predios 801313, 801370 y 141196, a favor de la Fundación Botánica de los Andes, conforme lo indica la RESOLUCIÓN No. AG-032-2018..."

2. Con Memorando No. GADDMQ-AZEE-2022-0738-M, de 15 de noviembre de 2022; en mi calidad de Administradora Zonal Norte Eugenio Espejo, solicité a los Directores de: Gestión Participativa del Desarrollo, Gestión del Territorio y Asesoría Jurídica de la AZEE, emitan los informes técnico, legal, social y ambiental, en el ámbito de sus competencias.

3. Informe Técnico, constante en Memorando No. GADDMQ. AZEE-DGT-2022-2141-M, de 25 de noviembre de 2022, suscrito por el Director de Gestión del Territorio de la AZEE.

4. Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGPD-2022-2139-M, de 09 de diciembre de 2022, suscrito por la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, con el cual remite los informes técnico ambiental y social.

5. Informe Social GADDMQ- DGPD-UPC-2022-52, de 28 de noviembre de 2022, aprobado por la Directora de Gestión Participativa del Desarrollo, con la siguiente conclusión:

"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".

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

"Durante la visita, se evidencio que el uso de los predios 801313 y 141196 es de carácter educativo y de

Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O

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

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”.

7. Informe Legal de fecha 15 de diciembre de 2022, emitido por el Director de Asesora Jurídica, con la siguiente conclusión:

“Con relación al 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 del PREDIO 801313 (parcial) y 141196, a la Fundación Botánica de los Andes”.

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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Mgs. Gina Gabriela Yanguéz Paredes
ADMINISTRADORA ZONAL
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

Anexos:

- 1._jardin_botanico_de_quito_fba-2021-de-005_(parte_1)-1-23-1.pdf
- 2._gaddmq-azee-2022-2084-o.pdf
- 3._gaddmq-dmgbi-al-2022-0434-m.pdf
- 4._gaddmq-dmgbi-at-2022-0557-m.pdf
- 4.1._informe-dmgbi-ati-2022-208-predio-801313-801370-141196-signed-signed-2.pdf
- 5._7045-e-fba-de-2022-053.pdf
- 6._gaddmq-dmgbi-al-2022-0535-m.pdf
- 7._gaddmq-dmgbi-at-2022-0655-m_(1).pdf
- 7.1._dmgbi-at-2022-0217_(1).pdf
- gaddmq-azee-2022-0738-m-2.pdf
- gaddmq-dmgbi-2022-4392-o-1.pdf
- informe_tecnico_gaddmq-azee-dgt-2022-2141-m-3-1.pdf
- informe_ambiental_120_ua_-_azee-_2022_word_actualizado_signedua-2-1.pdf
- informe_social_upc-2022-52_2023_01_17_12_36_33_872.pdf
- informe_legal_predios_801313-141196_(fundacion_botanica).pdf



Oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0972-O

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

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Cristian Chimbo Muriel | cc | AZEE-DAJ | 2023-03-31 | |
| Elaborado por: LUPE MARGARITA AYALA ZARATE | lmaz | AZEE-DAJ | 2023-03-31 | |
| Revisado por: Cristian Chimbo Muriel | cc | AZEE-DAJ | 2023-03-31 | |
| Aprobado por: Gina Gabriela Yanguez Paredes | GGYP | AZEE | 2023-03-31 | |

