

	ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO UNIDAD ZONAL DE BIENES INMUEBLES	FECHA: 12-04-2024
	INFORME DE TÉCNICO AZEE-DZAF-UZBI-2024-006	

1. DATOS DEL TRÁMITE

TRÁMITE SITRA:	GADDMQ-DMGBI-2024-1362-O
SOLICITANTE:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
TIPO DE TRÁMITE:	Reversión de Donación
ASUNTO:	Informe Técnico para la reversión de donación del Predio 40646

2. ANTECEDENTES

2.1. Mediante Acuerdo Ministerial No. 376 de 28 de octubre de 1992, publicado en el Registro Oficial No. 71 de 23 de noviembre del mismo año, el Dr. Leonardo Viteri Molinari, Ministro de Salud Pública, Acuerda “Aprobar el Estatuto Constitutivo en virtud del cual adquiere personería Jurídica la Fundación Ecuatoriana por la Distrofia Muscular “Juan Carlos Vela Flores” con sede en la ciudad de Quito.

2.2. Mediante contrato de donación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito otorga a favor de la Fundación Ecuatoriana por la Distrofia Muscular el predio 406460 (“lote de terreno ubicado en la Urbanización Jipijapa calle Isla Seymour”) con el objeto de destinar dicho inmueble para la construcción el casa sede del Centro de Asistencia denominado Juan Carlos Vela, acto protocolizado el 07 de julio de 1993 ante el Doctor Jorge Machado Cevallos, inscrito en el registro de la propiedad el 16 de noviembre de 1993.

2.3. De acuerdo a la cláusula TERCERA, del contrato de Donación antes mencionado, se establecen las siguientes condiciones resolutorias :

*“TERCERA.- La condición resolutoria expresa de la donación, se halla manifestada y determinada en el sentido de no realizarse la construcción para el funcionamiento del Centro de Asistencia Juan Carlos Vela, como único fin de esta obligación dentro del plazo de TRES AÑOS, contados a partir de la suscripción de esta escritura, quedara resuelto ipso-facto produciéndose inmediatamente la terminación de esta contrato, igualmente es condición resolutoria expresa de la donación que la Función Ecuatoriana por la Distrofia Muscular, **no destinare a perpetuidad el inmueble donado al funcionamiento del Centro de Asistencia denominado Juan Carlos Vela, se producirá como efecto inmediato la resolución de este contrato**” (el resaltado me pertenece).*

2.4. Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-5090-O, la Subprocuraduría de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo, corre traslado a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el pedido realizado por el señor Luis Fernando Guzmán en calidad de Socio Fundador de la “Fundación por la Distrofia Juan Calor Vela”; en la parte pertinente menciona; “...Lamentablemente, ante la ausencia de sus gestores y a pesar de los esfuerzos que permitieron significativos e importantes avances encaminados a habilitar los servicios inicialmente proyectados y concluir el Centro de Asistencia “Juan Carlos Vela”, no solo que se encuentran totalmente paralizadas a la fecha, sino que al contrario, se han encontrado inobjetable evidencias que el inmueble construido y que debía destinarse al funcionamiento del Centro de Asistencia “Juan Carlos Vela”, quienes se encuentran a cargo de sus instalaciones, aun cuando estas están en fase de construcción, con excepción de la planta baja en la que en cierta forma, si bien no en las condiciones más adecuadas, se inició algún

tipo de atención en temas de rehabilitación, los pisos superiores lo han convertido en una “Hotelería canina, y al arrendamiento de los locales para el funcionamiento de salas de belleza, todo ello bajo la figura de negocios con fines de lucro en su propio y personal beneficio y no precisamente en favor de la Fundación y peor aún, en orientación a lo que debía ser el Centro de Asistencia Médica Juan Carlos Vela”.

*Con estos antecedentes quienes representamos a los gestores iniciales e impulsamos ese proyecto, **hemos resuelto devolver el predio que lo recibimos en donación, por supuesto con toda la infraestructura en seis plantas y subsuelo** y, por ende, entregar todo el proyecto, quizás como un pequeño aporte en beneficio de la comunidad, por la importante infraestructura que dispone o que se encuentra en proceso de construcción...”, (el resaltado me pertenece).*

- 2.5. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1362-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, a través del cual solicita; “...se proceda con la elaboración de los respectivos informes técnicos, legal, social y ambiental, en los cuales, se exprese el criterio favorable, de ser el caso, para continuar con el procedimiento de reversión de la donación Nro. 406460, entregado a favor de la Fundación Ecuatoriana por la Distrofia Muscular...”.

2.6. DESARROLLO DEL INFORME

2.7. DATOS TÉCNICOS DE LOS PREDIOS:

Predio:	406460
Propietario:	DISTROFIA MUSCULAR JUAN CARLOS VELA
Clave Catastral:	11606-11-019
Sector:	ZALDUMBIDE
Parroquia:	JIPIJAPA
Ubicación:	E8 ISLA SEYMOUR - N44-61
Coordenadas:	-0.162075, -78.479295

2.8. ESTADO DE ESTADO Y OCUPACIÓN DEL INMUEBLE:

El día lunes 09 de abril de 2024 a las 11h00 se realizó la inspección al predio Nro. 406460 ubicado en la Calle Isla Seymour N44-61; fuimos atendido por la Sra. Sandra Cornejo, para realizar la inspección de predio, se observó lo siguiente:

2.8.1. Exterior

El predio cuenta con un cerramiento, con una entrada peatonal con rampa de acceso para personas con capacidades especiales y una entrada vehicular; un letrero: FUNDACIÓN ECUATORIANA POR LA DISTROFIA MUSCULAR “JUAN CARLOS VELA”



2.8.2. Planta Baja (Primer Piso)

En recorrido se pudo ver la construcción se encuentra con acabados y buen estado, en la entrada consta un letrero del “Centro de Especialidades Médicas Fundación SANARTE”



Esta planta hay equipos de gimnasio, camas, cubículos; de acuerdo a lo indicado por la Sra. Cornejo en el que se realizan rehabilitaciones.





Espacios destinados a oficinas y baños:



Adicional muchos espacios están subutilizados para almacenaje de artículos sin uso o en mal estado:



2.8.3. Segundo Piso

La construcción está en obra gris, con una separación de madera, en una parte se encuentran perros; y, en la otra parte hay un poco de material de construcción:



2.8.4. Tercer Piso

La construcción está en obra gris, había casas de perros y material para la construcción de las mismas, según lo indicado por la Sra. Cornejo, ella lo usa como taller para la construcción de las casas, las cuales son entregadas a refugios de perros. También cajas, equipos y mobiliarios en desuso.



2.8.5. Cuarto Piso

La construcción está en obra gris. Lo habían adaptado para perros de la calle, con separaciones; y, espacio para el almacenamiento y preparación de alimento para los perros. Al momento de la inspección había algunos perros, la Sra. Cornejo que

han sido rescatados de la calle y se los entrega en adopción con ayuda de las fundaciones que ella trabaja.



2.8.6. **Parqueado**

La construcción está en obra gris. Existía material para la construcción de las casas de los perros; y, algunos autos. La Sra. Cornejo manifestó que rentan los parqueaderos para poder financiarse.



2.8.7. **Estado General del Inmueble**

Se pudo ver que, el inmueble tiene algunos problemas de humedad; a excepción del hall y la planta baja, se encuentra en obra gris.



3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 3.1. Se realizó la inspección del predio 406460, la construcción en su mayoría está en obra gris, de las cinco (05) plantas incluyendo el parqueadero, cuatro (04) se encuentra en obra gris.
- 3.2. El contrato de Donación, según escritura Nro. 1055 del 07 de julio de 1993; en su cláusula tercera establece; “...como único fin de esta obligación dentro del plazo de **TRES AÑOS**, contados a partir de la suscripción de esta escritura, quedara resuelto ipso-facto produciéndose inmediatamente la terminación de esta contrato...”; han pasado más de 30 años; y, la construcción no se encuentra concluida.
- 3.3. En la misma cláusula tercera establece; “...igualmente es condición resolutoria expresa de la donación que la Función Ecuatoriana por la Distrofia Muscular, no destinare a perpetuidad el inmueble donado al funcionamiento del Centro de Asistencia denominado Juan Carlos Vela...”; el bien se lo está usando como albergue de perros y para “Centro de Especialidades Médicas Fundación SANARTE”; no se puede identificar si los tratamientos de rehabilitación, son brindados por la Fundación “Juan Carlos Vela” o por la Fundación “SANARTE”.
- 3.4. Ante lo expuesto, se emite el **CRITERIO FAVORABLE**, para continuar con el procedimiento de reversión de la donación Nro. 406460, entregado a favor da la Fundación Ecuatoriana por la Distrofia Muscular

Acción	Responsable	Fecha	Firma
Elaborado por:	José E. Hidalgo C.	12/04/2024	