

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024

PARA: Sra. Abg. Daniela Alejandra Ampudia Viteri
Directora Zonal de Asesoría Jurídica
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCIÓN ZONAL DE
ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Informe de ocupación parcial del predio 190358, parroquia Belisario Quevedo, para ampliación de plazo, Fundación Holística Runakawsai (Ref. GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O).

De mi consideración:

En atención al documento ingresado a la Administración Zonal con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O de 08 de febrero de 2024, suscrito por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), en el cual solicita: “(...) *se emita el correspondiente informe y pronunciamiento relacionado a la modificatoria de la Resolución de Comodato en virtud del plazo, a favor de la Fundación Runakawsai correspondiente al predio No.190358 (...)*”, pedido que realiza en atención a la solicitud presentada por el señor Markos Toscano Morales, Director Ejecutivo de la Fundación Runakawsai, quien a su vez requiere: “(...) *la modificación de la resolución del Honorable Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el cinco de marzo de del dos mil nueve... pidiendo la ampliación del plazo de entrega del comodato por 35 años más (...)*”, mismo que concierne a la ocupación que realiza la Fundación Holística Runakawsai mediante Comodato en el predio 190358, identificado con clave catastral 10702-10-043, ubicado en el sector Las Casas, de la parroquia Belisario Quevedo.

Al respecto, luego de revisar el pedido, el sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el Sistema Integrado de Registro Catastral SIREC-Q, los archivos correspondientes y habiendo realizado la inspección pertinente, esta Dirección indica lo siguiente:

Mediante Oficio Nro. SG-0537 de 12 de marzo de 2009, se notificó la Resolución emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, en la que resuelve entregar en comodato por 15 años el inmueble de propiedad municipal, de uso y dominio público, ubicado en las calles José Valentín y Utreras, barrio las Casas, parroquia Belisario Quevedo, a favor de la FUNDACIÓN RUNAKAWSAI, **a fin de que se lo destine a la construcción de un centro cultural comunitario y sustentable**, que permita fortalecer estrategias sobre la seguridad alimentaria y enfrentar el cambio climático con criterios permaculturales.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante escritura celebrada el 17 de abril del 2009 e inscrita el 01 de junio de 2009, otorgó en comodato el predio 190358 a favor de la Fundación Holística Runakawsai, por el lapso de 15 años.

Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O de 08 de febrero de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) informó a esta Administración Zona Eugenio Espejo lo siguiente:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024

"(...) Con Oficio No. GADDMQ-SA-2023-1664-O de fecha 11 de octubre de 2023, la Secretaría de Ambiente, informa a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles y a la Administración Zonal Eugenio Espejo lo siguiente:

"(...) me permito poner en su conocimiento que la Secretaría de Ambiente, visitó las instalaciones de la Fundación Cultural Para el Desarrollo Holístico Runakawsai, el 25 de septiembre del 2023, que mantienen en Comodato con el Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de conocer las actividades y propuestas que tiene la mencionada Fundación.

En este contexto hemos visto que el establecimiento por parte del Concejo Metropolitano de la Ordenanza Verde Azul, empata con las iniciativas innovadoras respecto al manejo y conservación del Patrimonio Natural, en donde los diseños regenerativos y permaculturales se presentan como una alternativa que nos permite abordar estos desafíos de manera integral. (...)"

En el mismo documento, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) informa que el área técnica de su dependencia con Memorando GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0170-M de fecha 07 de febrero de 2023, remite el informe DMGBI-AT-2024-046, el cual en su parte pertinente indica lo siguiente:

"(...) Se evidencia que el inmueble se encuentra en buen estado, sin embargo es necesario un mantenimiento preventivo general de todos sus espacios, el cual está siendo ejecutado de manera paulatina por parte del personal de la Fundación.

Las actividades de la Fundación se encuentran retomándose paulatinamente, y están directamente relacionadas con el objeto del comodato.

El comodatario deberá presentar documentación sobre los eventos o capacitaciones que realiza, en concordancia a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato (...)"

Con esta información se revisa el sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) para el predio 190358, este refleja los siguientes datos gráficos y alfanuméricos catastrales, como se muestra en la siguiente captura de pantalla:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024

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:	190358
Estado:	ACTIVO
Geo clave:	170104010141007311
Clave catastral anterior:	1070210043000000000
Coordenadas SIREs DMQ:	499688.46 / 9978741.13
Año de construcción:	2006
En derechos y acciones:	NO
Destino económico:	RECREACIÓN Y DEPORTE
Dirección:	Oe5E LA ISLA
Barrio/Sector:	LAS CASAS
Parroquia:	BELISARIO QUEVEDO
Dependencia Administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)

Con esta información se procede a realizar la inspección al predio 190358, en el cual se observó que al interior del inmueble municipal se desarrollan dos actividades: una parte externa está destinada al área recreativa, con juegos infantiles, caminerías y áreas de descanso; en el extremo Oeste del predio se observa las edificaciones ocupadas por la Fundación Runakawsai. Las instalaciones fueron recorridas conjuntamente con el Sr. Marcos Toscano, Director Ejecutivo de la Fundación, organización que tiene suscrito con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, una escritura de Comodato cuyo objeto es la “construcción de un Centro Cultural Comunitario Sustentable”.

En cumplimiento al contrato han edificado construcciones sustentables, destinadas a talleres, baños secos, bodegas, cafetería huertos, entre otros, edificaciones que se han realizado con materiales alternativos como son: caña guadua, barro, madera, cubiertas de eternit, entre otros, en las cuales desarrollan actividades de enseñanza en técnicas y herramientas para el diseño de territorios sostenibles, laboratorio, para crear y mantener huertos de vegetales, hortalizas, elaboración de abonos naturales; instalaciones que se puede apreciar en las siguiente fotografías:



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024



Al momento de la inspección el Sr. Marcos Toscano Morales manifestó haber tenido varios inconvenientes para realizar mejoras en el inmueble, un mantenimiento adecuado en las edificaciones y en las áreas verdes entregadas en Comodato, esto debido a la pandemia y al momento de obtener las autorizaciones para regularizar y construir nuevas edificaciones en la Fundación Runakawsai, por lo que se ha complicado plasmar completamente el proyecto de la organización; así mismo manifestó que anualmente entregan a la Dirección de Bienes un informe de los trabajos y actividades que desarrollan en el inmueble.

De igual manera indicó que a pesar de las trabas encontradas, la Fundación realiza el mantenimiento de las edificaciones de forma amigable con el medio ambiente (humedad en paredes, resane de fisuras) y en las áreas verdes la poda del césped, trabajos efectuados con los pocos recursos económicos que logran obtener, y que se constataron al momento de la inspección, como se muestran en las siguientes fotografías:



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024



En la fotografía 1, se muestra la cura de humedad en la pared con técnicas amigables; En la fotografía 2, se puede observar el resanado de fajas y filos, en las ventanas y fisuras en paredes.

Además, el director manifestó también que ha realizado gestiones ante la Universidad Central del Ecuador, logrando obtener un convenio con la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central del Ecuador (UCE), con el objeto de lograr la cooperación académica para cursos de formación continua que complemente la formación estudiantil y llegar de esta manera con capacitación, investigación y vinculación a más sectores de la comunidad, como son los barrios, comunidades, organizaciones sociales y ciudadanos en general, donde se puede poner en práctica los conocimientos adquiridos.

En general, se puede informar que las instalaciones tanto constructivas como áreas abiertas se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento, trabajos que se evidenciaron al momento de la inspección.

El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en los siguientes artículos establece:

“(...) Artículo 441.- Comodato.- 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. (...)”.

“(...) Artículo 460.- Forma de los contratos.- Todo contrato que tenga por objeto la venta, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se hará por 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 compensarlas. (...)”.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Libro IV.6, de la Propiedad y Espacio Público, Título I de los Bienes Municipales, “Capítulo II, De la Entrega de Bienes en Comodato”, en sus artículos establece:

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024

*“(…) Artículo 3855.- **Ámbito de esta Capítulo.-** La Presente Capítulo es aplicable a la entrega en comodato o préstamo de uso, de bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a entidades u organismos, públicos o privados, que no persigan fines de lucro, (…)”.*

*“(…) Artículo 3857.- **Procedimiento** (…)*

(…) d. La unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, determinará el estado de situación del bien inmueble, la superficie y sus linderos; (…)

(…) 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 (…), (el subrayado me corresponde).

La Resolución Administrativa AG-032-2018, emitida por la Administración General resuelve dictar el **“INSTRUCTIVO QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES, BAJO LA FIGURA LEGAL DEL CONTRATO DE COMODATO”**, misma que establece lo siguiente:

“(…) Art. 6.- Análisis y Proceso de la petición de Comodato

...b.1) A la Administración Zonal... el informe técnico, legal, social y ambiental...

...b.3) A la Dirección Metropolitana de Catastros, la ficha técnica que debe contener los datos técnicos del área a entregarse, linderos, razón y dominio. (…)”.

Con base en el Código Municipal se puede establecer que la emisión del informe técnico determinando los linderos, las superficies del terreno y construcción, del predio 801313, debe ser proporcionada por la Dirección Metropolitana de Catastro; así también, se puede establecer que la normativa vigente no contempla la emisión de un informe, ni criterio técnico desde esta Administración Zonal; sin embargo el presente documento se genera en base a la Resolución Administrativa AG-032-2018 de fecha 04 de junio de 2018.

Considerando la vigencia del contrato de Comodato, al amparo del COOTAD, el Código Municipal, la Resolución Administrativa AG-032-2018 y, lo observado en la inspección de campo en la cual se evidencia que la Fundación Holística Runakawsai ha construido el Centro Cultural Comunitario establecido en la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito, donde desarrollan actividades de enseñanza en técnicas y herramientas para el diseño de territorios sostenibles, dirigidas a estudiantes y comunidad en general, la Dirección de Gestión del Territorio emite **Informe Favorable** para modificar la resolución emitida por el Concejo Metropolitano de Quito, en cuanto se refiere a la ampliación del plazo de comodato.

Con esta información, a fin de atender lo solicitado por la DMGBI, mediante Oficio GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O de 8 de febrero del 2024, esta Dirección remite el presente informe para continuar con el trámite correspondiente y enviar el informe consolidado que le asista directamente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZHOP-2024-0166-M

Quito, D.M., 15 de febrero de 2024

Adjunto Oficio GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O, recibido en formato digital sin expediente físico, Informe anual 2022, a los 4 archivos existentes en el sistema documental SITRA.

Información que remito para los fines de Ley.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Jose Ignacio Loza Campaña

DIRECTOR ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O

Anexos:

- 5311-e-fr-n10-2023-markos_toscano.pdf
- 0190358 FUNDACION RUNAKAWSAY.PDF
- informe_técnico_dmgbi-at-2023-046_(predio_190358_fundación_runakawsai)_firma.pdf
- GADDMQ-DMGBI-AT-2024-0170-M (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-0723-O.pdf
- INFORME ANUAL 2022_2023_01_20_09_54_30_591.pdf

Copia:

Sra. Maria del Pilar Vallejo Vasconez

Servidor Municipal 6a

ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCIÓN ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lady Narcisa Rodriguez Alvarado	lr	AZEE-DZHOP-UZGU	2024-02-09	
Revisado por: Diego Alberto Sánchez Oviedo	DASO	AZEE-DZHOP-UZGU	2024-02-09	
Aprobado por: Jose Ignacio Loza Campaña	JL	AZEE-DZHOP	2024-02-15	

