

COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO  
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTE:**

En sesión de 17 de enero de 2019, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por el Dr. Hernán Benalcázar Vimos, apoderado especial de Raquel Maldonado Paccini y Estuardo Maldonado Aguayo, a fojas 67 del expediente, mediante el cual solicitan la restitución del inmueble donado, por falta de cumplimiento de las condiciones y obligaciones establecidas y comprometidas por el donatario del predio No. 92444, ubicado en la calle Guayaquil No. 160 y Loja.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. 0002782 de 10 de noviembre de 2014, a fojas 64 del expediente, la Arq. Dora Arizaga Guzmán, Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Patrimonio, manifiesta:

*“En vista de la nueva situación jurídica derivada de la derogatoria de la Ley de Creación del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural y creación del Instituto Metropolitano de Patrimonio como unidad especial que forma parte de la estructura orgánica municipal y que tiene un presupuesto asignado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, en razón de que el contrato suscrito el 27 de octubre de 2010, ante la Notaria Décima Sexta del cantón Quito, feneció, ya que (...) los estudios, diseños y obras descritas en el numeral a) de la presente cláusula deberán haberse completado en el plazo máximo de tres años desde la fecha de celebración de esta escritura”, no es factible la ejecución de los compromisos adquiridos a través de la suscripción de dicho contrato. De considerarse la implementación del “Museo Estuardo Maldonado”, previamente debería realizarse la correspondiente reforma a la escritura de donación.”*

2.2.- Mediante oficio No. 0004434 de 30 de octubre de 2015, a fojas 68-70 del expediente, el Arq. Franklin Cárdena Mosquera, Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Patrimonio (e), indica:

*"1.- Las modificaciones a la escritura de donación que requirió el IMP para ajustar a la normativa vigente el cumplimiento de las condiciones previstas en la escritura de donación no se concretaron pese a la voluntad del IMP para hacerlo.*

*2.- Por tal motivo, solamente se avanzó con los estudios ya que las demás condiciones relativas a: plazo y condiciones del comodato, ejecución de obras, administración, cuidado y financiamiento del museo no podían ejecutarse, porque debían ajustarse a la normativa vigente a la celebración de cada acto, entre las que debía considerarse la prohibición que por principio contiene el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas para entregar asignaciones entidades. de derecho privado como es la Fundación Estuardo Maldonado y cuyas excepciones y procedimiento de entrega, para el caso del MDMQ, están regulados en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011 del Concejo Metropolitano de Quito, (posterior a la celebración del contrato), que regula "LOS CRITERIOS Y ORIENTACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE TRANSFERENCIAS DIRECTAS DE RECURSOS PÚBLICOS A FAVOR DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO", normativa que exige la existencia de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto, ya que si el Municipio invertiría en la ejecución del proyecto, el funcionamiento del museo debía ser autosustentable por la Fundación, y además, se debe contar con las certificaciones presupuestarias respectivas, aspectos que tampoco se han cumplido ante la imposibilidad de ejecución de las obras por causas no atribuibles al Municipio, como es la falta de voluntad de la Fundación a redefinir las condiciones inicialmente establecidas y a la falta de presentación de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto.*

#### RECOMENDACIONES:

*Con estos antecedentes expuestos, si la decisión Municipal es la de no continuar con el proyecto, se puede considerar la restitución del inmueble a los donantes, por ser ésta la única penalidad que estipula el contrato en caso de no cumplimiento de las condiciones previstas en él, aspectos que no ha sido de responsabilidad del IMP. En este caso, se deben considerar los valores invertidos por el IMP en los estudios y cuidado y vigilancia del inmueble u tras inversiones que hubiere efectuado, así como las disposiciones que para el efecto contenga la normativa nacional y metropolitana, considerando que si bien la donación fue efectuada a favor del Ex Fondo de Salvamento, los derechos derivados de la referida escritura como donatario, por tanto los relativos al dominio y posesión del inmueble, le corresponden en la actualidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como entidad de cuya estructura orgánica forma parte el Instituto Metropolitano de Patrimonio, como Unidad Técnica carente de personería jurídica que asumió las representaciones del Ex Fonsal a nombre del Municipio de Quito, según lo dispuesto en la Primera Disposición General de la Resolución de Alcaldía No. A0040 de 28 de diciembre de 2010. (...)"*

2.3.- Mediante oficio No. DMC-CE-5909 de 13 de junio de 2017, a fojas 93 del expediente, el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral, manifiesta:

*"(...) la Dirección Metropolitana de Catastro informa que, una vez revisada la documentación proporcionada por el IMP, procedió con la actualización de los inmuebles en el sistema catastral, mismos que se encuentra registrados en el SIREC-Q a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme consta a la fecha en la fichas catastrales, que se adjuntan al presente."*

2.4.- Mediante oficio No. IMP-2017-0003528 de 16 de octubre de 2017, a fojas 107-111, del expediente, la Arq. Angélica Arias, Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Patrimonio, indica:

*"Las modificaciones a la escritura de donación que requirió el "IMP" para ajustar a la normativa vigente el cumplimiento de las condiciones previstas en la escritura de donación, no se concretaron pese a la voluntad del "IMP" para hacerlo, conforme se desprende de los antecedentes enunciados.*

*Por tal motivo, únicamente se avanzó con los estudios ya que las demás condiciones relativas a: plazo y condiciones del comodato, ejecución de obras, administración, cuidado y financiamiento del Museo no podían ejecutarse porque debían ajustarse a la normativa vigente a la celebración de cada acto, entre las que debía considerarse la prohibición que por principio contiene el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas para entregar asignaciones a entidades de derecho privado como es la "Fundación Estuardo Maldonado" y cuyas excepciones y procedimiento de entrega, para el caso del MDMQ, están regulados en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011, normativa que exige la existencia de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto ya que si el Municipio invertía en la ejecución del proyecto, el funcionamiento del Museo debe ser autosustentable por la Fundación, y además, se debe contar con las certificaciones presupuestarias respectivas, aspectos que tampoco se han cumplido ante la imposibilidad de ejecución de las obras por causas no atribuibles al Municipio, como es la falta de voluntad de la Fundación a redefinir las condiciones inicialmente establecidas y a la falta de presentación de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto.*

#### 4. RECOMENDACIONES:

*Por lo expuesto, en razón de que el Instituto Metropolitano de Patrimonio, área competente, no ha recibido solicitud alguna para la ejecución de un nuevo proyecto en el referido predio, salvo disposición contraria, siendo la decisión Municipal la de no continuar con el proyecto planteado en su origen, consideramos viable acoger la petición de restitución del inmueble efectuada por los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini, por ser esta la única penalidad que estipula el contrato celebrado el 27 de octubre de 2010 ante la Notaria Décima Sexta del cantón Quito, inscrito en el Registro de la Propiedad el 11 de enero de 2011, en caso de no cumplimiento de las condiciones previstas en el, aspectos que no han sido de responsabilidad del "IMP"*

*Es preciso señalar que en su comunicación, el abogado, Hernán Benalcázar, a nombre de los hermanos Raquel y Gabriel Maldonado Piccinini, ha manifestado reiteradamente que la pretensión es la restitución del inmueble y que no efectuarán ningún otro reclamo adicional, en este sentido, y para los correspondientes efectos legales, debe considerarse que los valores invertidos en su momento por el "IMP" en los estudios, cuidado y vigilancia del inmueble u*

*otras inversiones que se hubiere efectuado corresponden a decisiones que en su época tomaron las competentes autoridades institucionales en función del contrato de donación.*

*Por otro lado, para el caso de la restitución, deberá considerarse las disposiciones que para el efecto contenga la normativa nacional y metropolitana sobre autorizaciones e informes previos que se requieran, considerando que si bien la donación fue efectuada a favor del ex Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, los derechos derivados de la referida escritura como donatario, por tanto los relativos al dominio y posesión del inmueble le corresponden en la actualidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como entidad de cuya estructura orgánica forma parte el Instituto Metropolitano de Patrimonio, como Unidad Técnica carente de personería jurídica que asumió las representaciones del ex FONSAL, a nombre del Municipio de Quito; según lo dispuesto en la Primera Disposición General de la Resolución de Alcaldía No. A0040 de 28 de diciembre de 2010 que creó este Instituto."*

2.5.- Mediante oficio No. DMGBI-2018-0750 de 13 de marzo de 2018, a fojas 255 del expediente, el CPA. Roberto Guevara, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifiesta:

*"Por lo expuesto, esta Dirección Metropolitana **emite informe favorable**, para que la Procuraduría Metropolitana realice los trámites legales **para la restitución** de este predio a favor de los donantes señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinin, se remite toda la documentación referente al predio No. 92444, además del informe RESOL-DMT-JAT-2018-0455 de la Dirección Metropolitana Tributaria de la Baja de Obligaciones Tributarias por confusión del 28 de febrero de 2018."*

### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente Procuraduría PRO 2015-02425 de 02 de mayo de 2018, a fojas 256 - 258 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"Con fundamento en la base legal citada y considerando los informes del Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Procuraduría Metropolitana emite criterio para que el Concejo Metropolitano autorice la restitución del inmueble municipal con número de predio 92444, ubicado en la calle Guayaquil y Loja, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico, a favor de los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini; y, se proceda a la resciliación de la escritura pública otorgada el 27 de octubre de 2010, e inscrita el 11 de enero de 2011, por cuanto, conforme lo establecen los informes técnicos, no se cumplió con las condiciones y el objeto para el cual fue entregado el inmueble en donación, en el plazo acordado."*

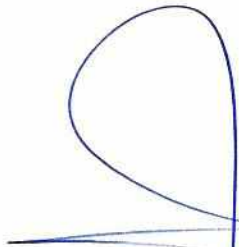
### 3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 17 de enero de 2019, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literales a) y d); 87, literales a) y d); 323; 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 605 del Código Civil; emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano


autorice la restitución del inmueble municipal con número de predio 92444, ubicado en la calle Guayaquil y Loja, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico, a favor de los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini; y, se proceda con la resciliación de la escritura pública otorgada el 27 de octubre de 2010, e inscrita el 11 de enero de 2011, por cuanto, no se cumplió con las condiciones y el objeto para el cual fue entregado el inmueble en donación, en el plazo acordado.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Eco. Luis Reina  
Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público



Sra. Ivone Von Lippke  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-22	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-22	

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y cuatro (24) fojas (2017-181492)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Luis Reina		
Ivone Von Lippke		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

Quito, 17 de septiembre de 2015

Señor Economista  
Mauricio Rodas Espinel  
Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Ciudad.-

De mi consideración:

1.- Señor Alcalde, solicito disponga se dé el trámite respectivo a la petición realizada a su Autoridad el día 24 de agosto de 2015 y que tiene relación a:

1.1.- Mediante escritura pública celebrada el día 27 de octubre de 2010, ante la Dra. Mariela Pozo Acosta, Notaria Décima Sexta (e) del Cantón Quito, los señores Gabriel Maldonado Paccinini y Raquel Maldonado Paccinini, donaron al Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, un inmueble ubicado en la calle Guayaquil número 160 y Loja.

1.2.- Las condiciones a las que se obligó el donatario, establecidas en la cláusula sexta de la escritura antes señalada, no han sido cumplidas pese al transcurso del tiempo.

1.3.- Luego de haber agotado los acercamientos con distintas Autoridades del Municipio se ha establecido entre las partes contratantes que las condiciones comprometidas por El Donatario, no serán cumplidas.

1.4.- Con la finalidad de que el incumplimiento por parte del donatario no siga perjudicando el patrimonio de los donantes, solicito a Usted disponga se proceda a la restitución del inmueble, evitando así, como acabo de señalar, se generen más perjuicios inclusive en el evento de acceder a instancias judiciales que ni la una ni la otra parte, estimamos, estamos dispuestos ya que hemos obrado de buena fe.

2.- Señor Alcalde, el inmueble en cuanto fue donado y entregado al donatario, se encontraba habitado, constituía una casa rentera de la que se percibía una cantidad no menor a los ochocientos dólares mensuales.

2.1.- El Municipio no se ha preocupado de conservarla y cuidarla, ocasionando que las viviendas se destruyan, sean objeto de pillaje y que, como resultado, en la actualidad no cuente con ningún servicio básico, se haya destrozado casi toda la infraestructura y ni siquiera las puertas existan.

Reitero, en el inmueble, el donatario no ha realizado ninguna mejora y en su lugar tenemos un inmueble desolado, destruido e inhabitable; en otras palabras, en ruinas.

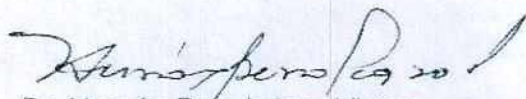
3.- Señor Alcalde, se han esperado cinco largos años y los compromisos adquiridos por el Donatario no se han cumplido, han existido ofrecimientos a lo largo del tiempo sin pasar de ello.

4.- Al momento de la restitución del inmueble, el donatario deberá cubrir con los gastos de transferencia de dominio a los donantes, el reconocimiento y pago a los donantes de los valores que se hemos dejado de percibir, a razón de ochocientos dólares mensuales durante los cinco años de espera y finalmente, la reconstrucción de la casa para que nos permita ocuparla dignamente.

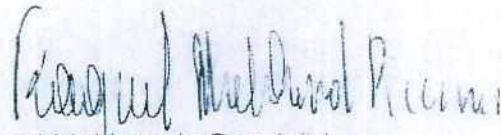
Encargamos al Doctor Hernán Benalcázar Vimos, a fin de que realice a nuestro nombre los trámites necesarios hasta que la escritura pública de restitución del inmueble se encuentre inscrito a nuestro favor.

Notificaciones las recibiremos a través del correo electrónico: [hermanbenalcazar@andinanet.net](mailto:hermanbenalcazar@andinanet.net)

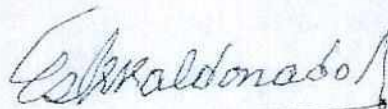
Atentamente,



~~Dr. Hernán Benalcázar Vimos  
Abogado Mat. 6672 C.A.P.~~



Raquel Maldonado Paccinini



Estuardo Maldonado Aguayo  
Apoderado Especial de Gabriel Maldonado

OFICINA  
ESTRATÉGICA  
OFICIO  
QUITO  
12 OCT 2017



DIRECCIÓN

0002782

10 NOV 2014

Señora  
María Fernanda Cartagena P.  
**DIRECTORA EJECUTIVA**  
**FUNDACIÓN MUSEOS DE LA CIUDAD**  
Presente

FUNDACION MUSEOS DE LA CIUDAD

Recibido: Yiker

Fecha: 11-11-14

Hora: 19:33

Atento saludo:

Mediante oficios s/n de 15 y 23 de octubre de 2014, ingresados al IMP con guías de control y trámite Nros. 3235 y 3448, el Maestro Estuardo Maldonado Aguayo requiere la construcción de un Museo en el inmueble ubicado en la intersección de la calle Guayaquil No. 170 y Loja, nomenclatura actual S3-09, de la parroquia San Sebastián, donado por los señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini, mediante escritura otorgada el 27 de octubre de 2010, ante la Notaria Décima Sexta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 11 de enero de 2011, a favor del ex Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, bajo las siguientes propuestas:

"1.- Realizar la correspondiente reforma de la escritura de donación en lo referente al plazo que no sería mayor al de dos años...

2.- Establecer nuevas condiciones en la indicada escritura, iniciando por las gestiones administrativas necesarias para que de forma inmediata se construya el Museo....

3.1.- La tienda y cafetería existentes en el Museo, será administrada por la Fundación Estuardo Maldonado;

3.2.- Dentro de la nómina del personal del Museo, El Administrador, el Museógrafo y El Comunicador serán designados por la FEM de las ternas cuyo perfil será calificado en conjunto con el IMP....

3.4.- El IMP, se compromete a proporcionar un seguro general del Museo (las obras existentes), tomando en cuenta además que ya se constituye en una casa municipal;

3.5.- La FEM, se reserva los derechos de Autor, no solo en la difusión de su imagen, de su obra, sino también de las reproducciones de las mismas, con el objeto de garantizar el buen nombre del Autor y su financiamiento de la Fundación;

3.6.- El IMP, garantizará la difusión física, digital y/u otra de la obra del Maestro Estuardo Maldonado, para su público en general, dentro y fuera de la ciudad como dentro y fuera del país;

3.7.- El Maestro Estuardo Maldonado podrá realizar propuestas museográficas y el IMP, las proporcionará y difundirá interna y externamente como bienes patrimoniales de arte pre colombino;

3.8.- El IMP, se obliga a mantener un Centro Documental, de la obra del Maestro Estuardo Maldonado;

3.9.- El IMP, se compromete a realizar la investigación y difusión de la vida artística, obra y bibliografía del Maestro Estuardo Maldonado;

3.10.- La FEM, se reserva el derecho de autorizar el movimiento y/o traslado de la o las obra (s) de propiedad de la Fundación que se mantenga en el Museo o en otros lugares...", solicita también que el IMP realice: "La implementación de Ingeniería eléctrica museológica; La implementación de Ingeniería Eléctrica - redes internas de seguridad - ingeniería acústica; Iluminación museográfica e Instalaciones hidrosanitarias acorde a las necesidades."



En vista de la nueva situación jurídica derivada de la derogatoria de la Ley de Creación del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural y creación del Instituto Metropolitano de Patrimonio como unidad especial que forma parte de la estructura orgánica municipal y que tiene un presupuesto asignado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, en razón de que el contrato suscrito el 27 de octubre de 2010, ante la Notaria Décima Sexta del cantón Quito, feneció, ya que "(...) los estudios, diseños y obras descritas en el numeral a) de la presente cláusula deberán haberse completado en el plazo máximo de tres años desde la fecha de celebración de esta escritura", no es factible la ejecución de los compromisos adquiridos a través de la suscripción de dicho contrato. De considerarse la implementación del "Museo Estuardo Maldonado", previamente debería realizarse la correspondiente reforma a la escritura de donación.



Por lo expuesto, en razón de que la Fundación Museos de la Ciudad gestiona los museos, centros y proyectos culturales del Municipio Distrito Metropolitano, me permito requerir su pronunciamiento respecto a la pertinencia de la implantación de un nuevo Museo en el Centro Histórico de Quito. En caso de ser afirmativa su respuesta, cuáles serían las condiciones con las que se debería implementar dicho Museo.


Atentamente,



Arq. Dora Arizaga Guzmán  
**DIRECTORA EJECUTIVA**

Adj. 25 hojas

Elaborado	Mg. del Carmen Uvilhus Wilfrido Castro	
Aprobado	Dra. Guacela Paladines Pineda Arq. Damaris Valero	
Fecha	2014/11/10	

 **12 OCT 2017**



30 OCT 2015

0004434

Doctor  
Edison Yépez Vinuesa  
**SUB PROCURADOR METROPOLITANO (E)**  
Presente.-

De mi consideración:

En relación al Expediente de Procuraduría No. 2015-02425, relativo a la comunicación conjunta de 17 de septiembre de 2015, ingresada en la misma fecha al Despacho de Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con trámite No. ALC-2015-0853, mediante la cual los señores Raquel Maldonado Paccinini y Estuardo Maldonado Aguayo solicitan la restitución del inmueble objeto de la donación constante en escritura pública celebrada el 27 de octubre de 2010 ante la Notaria Décima Sexta del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de enero de 2011, en virtud de la cual los señores Raquel Maldonado Paccinini y Gabriel Maldonado Paccinini donaron a favor del Ex Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural el inmueble ubicado en la Calle Guayaquil No. 170 y Loja de esta ciudad de Quito, Parroquia de San Sebastián, solicitando, además, que se reconozcan los gastos de transferencia de dominio, así como el pago de los valores que se ha dejado de percibir, adjunto al presente me permito remitir copia de los oficios No. 0004173 de 6 de octubre de 2015 y 004326 de 22 de octubre de 2015, mediante los cuales el Instituto Metropolitano de Patrimonio dio contestación a los señores Raquel Maldonado Paccinini y Estuardo Maldonado Aguayo.

En el oficio No. 0004173 de 6 de octubre de 2015 se indicó que al ser el señor Estuardo Maldonado Aguayo quien suscribe la solicitud de restitución en calidad de apoderado especial del donante señor Gabriel Maldonado Paccinini, previo a analizar la pertinencia del pedido y resolver conforme a derecho, debía presentarse copia certificada del respectivo poder especial que facultaría al referido compareciente a solicitar la restitución del inmueble en referencia a nombre de uno de los donantes; en tanto que en el oficio No. 0004326 de 22 de octubre de 2015, se ratificó el contenido del anterior oficio.

En ambas comunicaciones, notificadas al correo electrónico del Dr. Hernán Benalcázar Vimos, domicilio señalado por los solicitantes en su comunicación de 17 de septiembre de 2015, se señaló que la contestación no implica aceptación de la solicitud presentada mediante trámite No. ALC-2015-05893, y que la pertinencia de la misma se analizará a través de las instancias competentes una vez que se cuente con el documento que acredite la calidad en que comparece uno de los solicitantes.

Sin perjuicio de lo indicado y con la finalidad de dar atención a su pedido respecto de los antecedentes del caso, adjunto al presente encontrará copia de la escritura pública de donación. De la referida escritura y de la documentación que reposa en los archivos institucionales se puede desprender que:

1.- Mediante Escritura de Donación otorgada el 27 de octubre de 2010, inscrita en el Registro de la Propiedad de Quito el 11 de enero del 2011, los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini donan el inmueble ubicado en la intersección de la calle Guayaquil No. 170 y Loja, nomenclatura actual S3-09, de la parroquia San Sebastián, a favor del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural para implementación del Museo Estuardo Maldonado.



151125

17

09 (70)

El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, según su ley de creación y Reglamento, estaba facultado para recibir donaciones y realizar las acciones que considere necesarias para proteger el patrimonio arquitectónico, artístico, religioso e histórico de Quito.

2.- La Cláusula Sexta del contrato de donación estipula que la donación estaba condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones por parte del Donatario, Ex Fonsal hoy Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-Instituto Metropolitano de Patrimonio:

- a) *Ejecutar en un plazo de tres años, con sus recursos los estudios, diseños y obras para implementación del Museo Estuardo Maldonado;*
- b) *Entregar los estudios, diseños y obras en el plazo máximo de 3 años para cumplir la función de Museo de Arte Contemporáneo;*
- c) *Conceder en comodato el inmueble objeto de la donación a favor de la Fundación Estuardo Maldonado, por un plazo de noventa y nueve años a partir de la fecha de inauguración del nuevo edificio;*
- d) *Asumir los gastos de mantenimiento y administración del "MUSEO ESTUARDO MALDONADO" durante el plazo del contrato de comodato a otorgarse;*
- e) *Asistir administrativa y financieramente a la Fundación Estuardo Maldonado en los gastos que demanden las iniciativas culturales propias del fin que se le dará al inmueble objeto de la donación, y;*
- e) *Contratar un seguro contra todo riesgo para las obras artísticas, ya sean de propiedad de Estuardo Maldonado Aguayo o de la Fundación Estuardo Maldonado, y demás obras, esculturas y piezas arqueológicas que se exhibirán en el "MUSEO ESTUARDO MALDONADO".*

3.- El contrato de donación prevé la restitución del inmueble al donante en caso de que no se hubieren concretado los compromisos dentro del plazo de tres años a partir de la firma de la escritura, plazo que venció el 27 de octubre de 2013.

4.- En vista de la situación jurídica y económica derivada de la derogatoria de la Ley de Creación del Fonsal, que tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre de 2010, en el año 2011 se inició un proceso para la reforma de la escritura de donación que consistía en modificar los siguientes aspectos: Eliminar las obligaciones del MDMQ (IMP) de asumir los gastos de mantenimiento y administración del "MUSEO ESTUARDO MALDONADO"; reducción del plazo del comodato previa autorización del Concejo Metropolitano y redefinición de las condiciones para la ejecución de las obras.

Durante el año 2011 se realizaron, entre otras, las siguientes gestiones:

. Mediante oficio s/n de 23 de junio de 2011 el señor Estuardo Maldonado se refiere a una reunión mantenida en el IMP en la que se mencionó que el plazo para ejecución de los estudios y obras podría quedar en tres años, para lo cual, se debía presentar el presupuesto de las obras, a fin de establecer la posibilidad de realizar las respectivas asignaciones presupuestarias en los próximos ejercicios.

. Mediante oficio s/n de 3 de octubre de 2011 (Guía No. 2011-969) el Sr. Estuardo Maldonado solicita una entrevista al señor Alcalde a fin de exponer sus puntos de vista, sin que se concreten los aspectos relacionados a la reforma de la escritura.

. Mediante oficio No. 005989 de 16 de noviembre de 2011, el IMP da contestación al señor Estuardo Maldonado, como Presidente de la Fundación Estuardo Maldonado, adjuntando copia del respectivo informe, el que en la parte pertinente se señala que: "...previa

*certificación de disponibilidad presupuestaria exigida por la Ley, se puede suscribir el alcance a la escritura de donación en la que se redefina el plazo del comodato y las condiciones y compromisos para apoyo financiero a la Fundación y para mantenimiento del inmueble, ya que cualquier compromiso sobre el particular debe responder a la realidad y disponibilidades presupuestarias, así como a las políticas institucionales".*

Es decir, se pone de manifiesto la voluntad de la Entidad de llevar adelante gestiones tendientes a la reforma del contrato en el marco de la normativa vigente.

El proceso de reforma de la escritura no se concretó por falta de acuerdo de los donantes, pese a las múltiples gestiones que hizo el Instituto Metropolitano de Patrimonio.

5.- En el año 2012, mediante oficio de 28 de mayo de 2012 el señor Estuardo Maldonado se dirige al señor Alcalde Metropolitano solicitando que se inicien los trabajos de intervención en el inmueble, sin que se pronuncie ni manifieste su voluntad para la reforma de las condiciones prevista en la escritura de donación.

6.- Mediante oficio No. 2442 de 18 de junio de 2012 el IMP informa al señor Estuardo Maldonado que el IMP está elaborando los Términos de Referencia para la contratación de los estudios y hace referencia a las condiciones establecidas en el informe contenido en oficio No. 005989 de 16 de noviembre de 2011 en el cual la Dirección Ejecutiva del IMP, en funciones en ese entonces, hace relación, entre otros aspectos, a la necesidad de reforma al contrato de donación redefiniendo las condiciones de la duración del comodato a suscribirse y las relativas a ejecución de las obras e inversiones para funcionamiento del museo.

7.- Mediante Comunicación de 21 de junio de 2012 el señor Estuardo Maldonado insiste en su pedido, sin que se pronuncie ni manifieste su voluntad para la reforma de las condiciones prevista en la escritura de donación.

8.- A través del oficio No. 003042 de 2 de agosto de 2012, el IMP informó al señor Estuardo Maldonado que, *"...nos encontramos desarrollando los términos de referencia de acuerdo al cronograma establecido, para lo cual es necesario se nombre un delegado oficial a fin de realizar el seguimiento **respectivo, así como para la revisión de las modificaciones a los acuerdos establecidos en el convenio con el FONSAL**".*

9.- En el 2012, en el Portal Compras Públicas, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, publicó el proceso CD-IMPQ-136-2012 para la realización del "DISEÑO ARQUITECTONICO MUSEOLOGICO E INGENIERIA ESTRUCTURAL PARA EL MUSEO ESTUARDO MALDONADO", el referido estudio se encuentra concluido y tuvo una inversión de USD 30 000,00 (No Incluye IVA) por parte del MDMQ-IMPQ.

10.- Mediante oficio No. 0000150 de 17 de enero de 2014, la Dirección Ejecutiva del IMP informó al Señor Estuardo Maldonado que: *"...el Instituto Metropolitano de Patrimonio-IMP, cuenta con el "Diseño Arquitectónico, Museológico e Ingeniería Estructural para el Museo Estuardo Maldonado", debiéndose iniciar la ejecución del proyecto en este año (...) que el IMP a través de una curaduría, constatará que las obras artísticas sean de su autoría..."*.

11.- Mediante oficios s/n de 15 y 23 de octubre de 2014, el señor Estuardo Maldonado Aguayo insiste en su pedido para la construcción del Museo proponiendo la reforma de la escritura de donación en lo referente al plazo de ejecución de las obras, duración del comodato y señalando condiciones para la administración del museo sin que se señale que la Fundación Maldonado asumiría el costo de ejecución de las obras.

*Handwritten signature or mark.*

12.- Mediante oficio No. 0002782 de 10 de noviembre de 2014 el IMP requirió el pronunciamiento de la Fundación Museos de la Ciudad "...respecto a la pertinencia de la implantación de un nuevo Museo en el Centro Histórico de Quito. En caso de ser afirmativa su respuesta, cuáles serían las condiciones con las que se debería implementar dicho Museo...".

13.- Mediante oficio No. FMC-DEJ-1405106-2014 de 28 de noviembre de 2014, la señora Directora de la Fundación Museos de la Ciudad solicita que la consulta se dirija a la Secretaría de Cultura del MDMQ, por lo que a través de oficio No. 0002995 de 3 de diciembre de 2014, se realizó la consulta a la Secretaría de Cultura del MDMQ, sobre pertinencia de la implementación del Museo. Está pendiente esta respuesta.

### SITUACIÓN JURÍDICA.-

Si bien la donación del inmueble a favor del Ex Fonsal, hoy MDMQ-IMP, está perfeccionada con su inscripción en el Registro de la Propiedad, su permanencia en el tiempo estaba sujeta al cumplimiento de las condiciones contempladas en el contrato, condiciones que hacían relación a la entrega del inmueble en Comodato a la Fundación Estuardo Maldonado, construcción del museo, y condiciones para financiamiento y administración del mismo que asumiría el Ex Fonsal; a su vez, para su perfeccionamiento, estas condiciones implicaban la realización de una serie de actos jurídicos que debían regirse a la normativa vigente a su fecha de su respectiva celebración.

En caso de no cumplirse las condiciones señaladas, el propio contrato de donación señala que los donantes podrán realizar acciones a fin de que la propiedad del inmueble les sea restituida.

Sobre el particular se puede observar lo dispuesto por el Art. 1503 del Código Civil, de acuerdo al cual cumplida la condición resolutoria deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero estará obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.

El contrato establecía un plazo de tres años contados a partir del 27 de octubre de 2010 para la ejecución de estudios y obras a fin de que el inmueble pudiese cumplir con su función de museo.

El plazo indicado se encuentra vencido, pese a que el IMP (Ex Fonsal) realizó gestiones tendientes al cumplimiento de las condiciones previstas en el contrato de donación, condiciones que ameritaban la suscripción de modificaciones a las condiciones iniciales a fin de dar cumplimiento a la normativa vigente, entre ellas, las que regulan los contratos de comodato otorgados por los GADs previstas en el COOTAD, así como la prohibiciones expresas de asignación de recursos públicos a entidades de derecho privado contenidas en el Art. 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas COPFP y cuyas excepciones están condicionadas al cumplimiento de presupuestos y condiciones previstas en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011, del Concejo Metropolitano de Quito, que regula "LOS CRITERIOS Y ORIENTACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE TRANSFERENCIAS DIRECTAS DE RECURSOS PÚBLICOS A FAVOR DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO".

## CONCLUSIONES.-

- 1.- Las modificaciones a la escritura de donación que requirió el IMP para ajustar a la normativa vigente el cumplimiento de las condiciones previstas en la escritura de donación no se concretaron pese a la voluntad del IMP para hacerlo.
- 2.- Por tal motivo, solamente se avanzó con los estudios ya que las demás condiciones relativas a: plazo y condiciones del comodato, ejecución de obras, administración, cuidado y financiamiento del museo no podían ejecutarse, porque debían ajustarse a la normativa vigente a la celebración de cada acto, entre las que debía considerarse la prohibición que por principio contiene el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas para entregar asignaciones a entidades de derecho privado como es la Fundación Estuardo Maldonado y cuyas excepciones y procedimiento de entrega, para el caso del MDMQ, están regulados en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011 del Concejo Metropolitano de Quito, (posterior a la celebración del contrato), que regula "LOS CRITERIOS Y ORIENTACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE TRANSFERENCIAS DIRECTAS DE RECURSOS PÚBLICOS A FAVOR DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO", normativa que exige la existencia de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto, ya que si el Municipio invertiría en la ejecución del proyecto, el funcionamiento del museo debía ser autosustentable por la Fundación, y además, se debe contar con las certificaciones presupuestarias respectivas, aspectos que tampoco se han cumplido ante la imposibilidad de ejecución de las obras por causas no atribuibles al Municipio, como es la falta de voluntad de la Fundación a redefinir las condiciones inicialmente establecidas y a la falta de presentación de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto.

## RECOMENDACIONES:

Con estos antecedentes expuestos, si la decisión Municipal es la de no continuar con el proyecto, **se puede considerar la restitución del inmueble a los donantes**, por ser ésta la única penalidad que estipula el contrato en caso de no cumplimiento de las condiciones previstas en él, aspectos que no ha sido de responsabilidad del IMP. En este caso, se deben considerar los valores invertidos por el IMP en los estudios y cuidado y vigilancia del inmueble u otras inversiones que hubiere efectuado, así como las disposiciones que para el efecto contenga la normativa nacional y metropolitana, considerando que si bien la donación fue efectuada a favor del Ex Fondo de Salvamento, los derechos derivados de la referida escritura como donatario, por tanto los relativos al dominio y posesión del inmueble, le corresponden en la actualidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como entidad de cuya estructura orgánica forma parte el Instituto Metropolitano de Patrimonio, como Unidad Técnica carente de personería jurídica que asumió las representaciones del Ex Fonsal a nombre del Municipio de Quito, según lo dispuesto en la Primera Disposición General de la Resolución de Alcaldía No. A0040 de 28 de diciembre de 2010.

En caso de considerarse oportuno y meritorio ejecutar el proyecto y de existir la voluntad de los DONANTES, previa aprobación del Concejo Metropolitano, para la suscripción de una modificatoria al contrato de donación, se requiere que se modifiquen la duración y condiciones del Comodato a un tiempo menor, redefinición de las obligaciones del Municipio para ejecución de las obras, acuerdo de los donantes en la eliminación del compromiso de apoyo financiero a la "Fundación" para el cuidado y mantenimiento del inmueble y del "Museo". Para el efecto y en caso de que se establezca oportuno, se debe considerar que si bien la resolución de Concejo Metropolitano C28 de 25 de enero de 2011, que reglamenta las asignaciones a entidades de derecho privado, que por principio están negadas en el Art. 104

del Código de Planificación y Finanzas Públicas, están condicionadas a la existencia de un proyecto sin fines de lucro vinculado a la cultura; la presentación de un plan de operatividad y sostenibilidad del museo por parte de la Fundación y a la existencia de disponibilidades presupuestarias y definición de aspectos de beneficio concreto para la colectividad.

Atentamente,

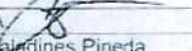



Arq. Franklin Cárdena Mosquera  
**DIRECTOR EJECUTIVO DEL INSTITUTO  
METROPOLITANO DE PATRIMONIO (S)**

C.C. Sr. Esteban Loaiza Sevilla – Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles (Atención Guía No. 3740 de 7 de octubre de 2015 – Oficio No. GEN-01301-3185-15-DMGBI de 6 de octubre de 2015) (Se remite igual adjunto que a Señor Sub Procurador Metropolitano)

SrA. Maria Eugenia Pesantez – Secretaria Particular Despacho Sr. Alcalde Metropolitano

Adj. Lo indicado

Elaborado por	Miguel Teran A. 
Revisado por	Dra. Guicela Pineda 
Fecha	2015-10-27

INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO  
TIPICO  
17 OCT 2017



Oficio No. DMC-CE-5909  
Quito a

17 OCT 2017

Arquitecta  
Angelica Arias Benavides  
**Directora Ejecutiva**  
**INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO**  
Presente

De mi consideración

Con oficios No. 1233 de 24 de abril de 2017 y No. GEN 00188-1281-17-DMGBI de 03 de mayo de 2017 ingresados con Ticket GDOC 2016-590910 asignado el 03 de mayo de 2017 y Ticket GDOC 2017-023761 asignado el 12 de mayo de 2017 el Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles respectivamente solicitaron a esta Dirección se proceda con la actualización catastral a nombre del Municipio de Quito de los inmuebles identificados con predios No. 32444 de clave catastral No. 30101-13-001 y No. 70792 de clave catastral No. 20001-13-004 de acuerdo a lo que señalan los Certificados de Gravámenes No. C30522577001 y No. C30522576001 de 20 de enero de 2017 y emitir la certificación concerniente una vez que se actualice el catastro

Sobre el particular la Dirección Metropolitana de Catastro informa que una vez revisada la documentación proporcionada por el IMP procedió con la actualización de los inmuebles en el sistema catastral mismos que se encuentra registrados en el SIREC-Q a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme consta a la fecha en la fichas catastrales que se adjuntan al presente

Particular que se comunica para los fines pertinentes

Atentamente

Ing. Erwin Arroba Padilla  
**COORDINADOR GESTION ESPECIAL CATASTRAL**

Revisado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Elaborado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Revisado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Elaborado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Revisado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Elaborado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Revisado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Elaborado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Revisado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017
Elaborado	Ing. Erwin Arroba Padilla	17 OCT 2017

INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO  
TIFICO  
Quito a **17 OCT 2017**  
*Erwin Arroba Padilla*  
COORDINADOR GESTION ESPECIAL CATASTRAL

 Instituto Metropolitano de Patrimonio  
4 JUN 2017  
Receptor: [ ] '00  
Hora: [ ]



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACIÓN GENERAL  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS  
CERTIFICADO DE CATASTRO PREDIO EN UNIPROPIEDAD  
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD

PLANO DE IMPRESION

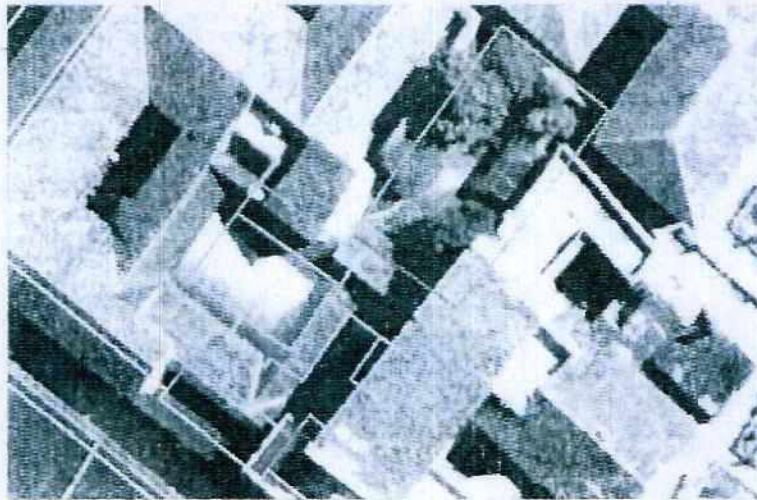
IMAGEN FICHA PREDIAL

UBICACION DEL LOTE

FOTO FACHADA



IMPLANTACION



Escala

FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL

SELLO

*[Handwritten mark]*

COPIA

Oficio No. IMP-2017- 0003528  
DM Quito, 16 OCT 2017

Doctor  
Felipe Córdova Pizarro  
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente



**Asunto:** Predio No. 92444

De mi consideración

2425-15

En referencia a la solicitud de restitución del inmueble ubicado en la intersección de calle Guayaquil No. 170 y Loja, parroquia San Sebastián, cantón Quito, signado como predio No. 92444, planteada por los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini; me permito exponerle lo siguiente:

#### 1. ANTECEDENTES:

1.1.- El referido inmueble fue donado, para la implementación del "Museo Estuardo Maldonado", por los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini a favor del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural mediante escritura otorgada el 27 de octubre de 2010 ante la Notaria Décima Sexta Encargada del cantón Quito doctora Mariela Pozo Acosta, inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de enero de 2011. Anexo 1

El entonces Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural - FONSA, según su Ley de creación y Reglamento, estaba facultado para recibir donaciones y realizar acciones que considere necesarias para proteger el patrimonio arquitectónico, artístico, religioso e histórico de Quito.

1.2.- La Cláusula Sexta del citado contrato de donación estipula que la donación está convenida al cumplimiento de las siguientes condiciones por parte del "Donatario", ex FONSA hoy Municipio del Distrito Metropolitano de Quito-Instituto Metropolitano de Patrimonio:

*"a) Ejecutar, con sus recursos, los estudios de suelos, de diseño estructural, desarrollo del anteproyecto arquitectónico, desarrollo del proyecto arquitectónico definitivo con detalles constructivos e imagen, diseños de las distintas plantas, planos sanitarios, hídricos, eléctricos, telefónicos y de fibra óptica para la conexión de red con banda ancha e internet, ingenierías (eléctrica, sanitaria, estructural, acústica, iluminación), supervisión técnica (a lo largo de todo el proceso de construcción, para garantizar que se respete el diseño), costos legales, levantamiento, otras consultorías (museografía y de todo lo que sea necesario para el desarrollo de un museo de máximo nivel), diseño de interiores, y todas las obras de construcción en el inmueble donado del "MUSEO ESTUARDO MALDONADO", para lo cual deberá seguirse los proyectos establecidos conjuntamente entre el Presidente de la Fundación Estuardo Maldonado, los Miembros Fundadores de la Fundación Estuardo Maldonado y el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural-FONSA (...); b) Los estudios, diseños y obras descritas en el numeral a) de la presente*

111

*cláusula deberán haberse completado en el plazo máximo de tres años desde la fecha de celebración de esta escritura, al fin de que el inmueble pueda cumplir de forma óptima su función como museo de arte contemporáneo; c) Conceder en comodato el inmueble objeto de la presente donación a favor de la Fundación Estuardo Maldonado, por el plazo de noventa y nueve años a partir de la fecha de inauguración del nuevo edificio (...); d) Asumir los gastos de mantenimiento y administración del "MUSEO ESTUARDO MALDONADO" con sus propios recursos, durante el plazo del contrato de comodato a otorgarse. Los gastos de mantenimiento y administración incluyen aquellos relativos a los deterioros de uso y ambientales en los espacios cerrados y abiertos, la limpieza interior y exterior del inmueble, seguridad del inmueble con los correspondientes sistemas de alarmas y con guardias municipales, entre otros; e) Asistir administrativa y financieramente a la Fundación Estuardo Maldonado en los gastos que demanden las iniciativas culturales propias del fin que se le dará al inmueble objeto de la presente donación (...); y, e) (sic) Contratar un seguro contra todo riesgo para las obras artísticas, ya sean de propiedad de Estuardo Maldonado Aguayo o de la Fundación Estuardo Maldonado, y demás obras, esculturas y piezas arqueológicas que se exhibirán en el "MUSEO ESTUARDO MALDONADO".*

**1.3.-** La Cláusula Séptima del referido contrato de donación establece: *"La presente donación está sujeta al cumplimiento de todas y cada una de las condiciones descritas en la Cláusula Sexta de la presente escritura; por lo cual, en caso de que el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural – FONSA, incumpla una o más de estas condiciones, LOS DANANTES se reservarán el pleno derecho de ejercer las acciones legales pertinentes al fin de que la propiedad del inmueble objeto de la presente donación sea restituida..."*.

**1.4.-** En vista de la nueva situación jurídica derivada de la derogatoria de la Ley de Creación del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, que tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre de 2010, y creación del Instituto Metropolitano de Patrimonio mediante Resolución A0040 de 28 de diciembre de 2010, como unidad técnica que forma parte de la estructura orgánica municipal y que tiene un presupuesto asignado por el Municipio de Quito, se planteó la necesidad de realizar algunas modificaciones al contrato de donación adecuándole a la realidad económica y financiera institucional; por lo que, el 22 de marzo de 2011 se remitió el borrador de la reforma a dichas obligaciones a los señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini.

En tal sentido, se planteó eliminar las obligaciones de asumir los gastos de mantenimiento y administración del "Museo Estuardo Maldonado"; reducción del plazo del comodato previa autorización del Concejo Metropolitano; y, redefinición de las condiciones para la ejecución de las obras.

**1.5.-** Mediante comunicación s/n de 8 de abril de 2011, el señor Estuardo Maldonado, en calidad de Presidente de la "Fundación Estuardo Maldonado", manifiesta la negativa *"...a suscribir cualquier acto que no implique el respeto y vigencia del acuerdo original"*. Anexo 2

**1.6.-** Mediante oficio s/n de 24 de mayo de 2011, el estudio jurídico Molina & Compañía Abogados S.A. remitió el proyecto *"...modificatorio al contrato de donación y comodato, que aplica únicamente en cuanto al plazo del comodato...."*; e indica, que en *"...lo demás consideramos que se debe mantener invariado el contrato suscrito por escritura pública..."*. Anexo 3

**1.7.-** Mediante oficio s/n de 23 de junio de 2011, el señor Estuardo Maldonado se refiere a una reunión mantenida en el "IMP" en la que se mencionó que el plazo para la ejecución de los estudios y obras podría quedar en 3 años, para lo cual, debía presentar el presupuesto de las

obras, a fin de establecer la posibilidad de realizar las respectivas asignaciones presupuestarias en los próximos ejercicios. Anexo 4

**1.8.-** Previa la contratación del estudio, era necesario definir si la propuesta de proyecto en el que trabajó la arquitecta Ana María Durán, arquitecta de la "Fundación Estuardo Maldonado", era viable desde el punto de vista técnico.

Al respecto, la Secretaria de Territorio de Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 003961 de 12 de septiembre de 2011, se dirige a la arquitecta Ana María Durán señalando: "... debido a que el proyecto sustitutivo para el "Museo Estuardo Maldonado" no considera a la edificación actual como una unidad arquitectónica que se ha desarrollado en base a una composición tradicional de patio central, y al no existir justificativos suficientes para autorizar su demolición; es criterio de la secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda recomendar se elabore un proyecto de rehabilitación que respete la tipología de la edificación actual y de su entorno, el cual deberá estar acorde a las normativas vigentes y sobre todo a normas técnicas determinadas en la Ordenanza No. 260." Anexo 5

**1.9.-** Mediante oficio s/n de 26 de septiembre de 2011, la arquitecta Ana María Durán informa al "IMP" sobre la naturaleza del proyecto sustitutivo.

Sobre el particular, el Jefe de Obras (E) del "IMP" se reúne con el Jefe de Áreas Históricas de la "STHV", en la que se analiza la posibilidad de que el proyecto de la "Fundación Estuardo Maldonado" pueda realizarse dentro del concepto de rehabilitación y refuncionalización de usos del inmueble sin que implique un proyecto sustitutivo que contemple afectación al inmueble, según memorando No. 3001-JUR-2011-IMP-9699 de 26 de octubre de 2011. Anexo 6

**1.10.-** El Presidente de la "Fundación Estuardo Maldonado" en oficio s/n de 3 de octubre de 2011, dirigido al Señor Alcalde Metropolitano, reconoce que se "...planteó la firma de una minuta de reforma al contrato de donación del inmueble, ya que el anterior se firmó con el Ex – Fonsal, cambiando así algunas cláusulas ya antes aceptadas, pero que hasta el momento no se ha podido hacer nada pues actualmente el proyecto ha sido presentado a la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda los mismos que ahora indican que los planos y diseño del proyecto deben ser cambiados...". Anexo 7

**1.11.-** Mediante oficio No. 0005989 de 16 de noviembre de 2011, la Dirección Ejecutiva del "IMP" puso en conocimiento del señor Estuardo Maldonado, como Presidente de la "Fundación Estuardo Maldonado", el informe jurídico constante en memorando No. 3001-JUR-2011-IMP-9699 que, en su parte pertinente, señala: "...previa certificación de disponibilidad presupuestaria exigida por la Ley, se puede suscribir el alcance a la escritura de donación en la que se redefine el plazo del comodato y las condiciones y compromisos para apoyo financiero a la Fundación y para mantenimiento del inmueble, ya que cualquier compromiso sobre el particular debe responder a la realidad y disponibilidades presupuestarias, así como a las políticas institucionales." Además, se informó que "(...) una vez que se cumplan los requisitos técnicos y presupuestarios el Municipio de Quito, a través del IMP contrataría los estudios, y las obras hasta por el monto del proyecto aprobado". Anexo 8

Es decir, se puso de manifiesto la voluntad de la Entidad de llevar adelante gestiones tendientes a la reforma del contrato en el marco de la normativa vigente. Reforma que no se concretó por falta

de acuerdo de los "Donantes", pese a las múltiples gestiones que hizo el Instituto Metropolitano de Patrimonio.

**1.12.-** En el año 2012, mediante oficios s/n de 28 de mayo y 21 de junio, el Señor Estuardo Maldonado se dirige al entonces Alcalde Metropolitano requiriendo la ejecución del proyecto lo más pronto posible, sin que se pronuncie ni manifieste su voluntad para la reforma de las condiciones prevista en la escritura de donación.

Mediante oficios Nros. 0002442 y 003042 de 18 de junio y 2 de agosto de 2012, el "IMP" informó al Presidente de la Fundación, entre otros asuntos, que se están elaborando los términos de referencia para proceder con la contratación de los estudios definitivos de arquitectura e ingenierías *"...de acuerdo al cronograma establecido, para lo cual es necesario se nombre un delegado oficial a fin de realizar el seguimiento respectivo, así como para la revisión de las modificaciones a los acuerdos establecidos en el convenio con el FONSAL."* Anexo 9

**1.13.-** Con oficio No. 0000150 de 17 de enero de 2014, la entonces Directora Ejecutiva del "IMP" informó al Señor Estuardo Maldonado que, *"el Instituto Metropolitano de Patrimonio-IMP, cuenta con el "Diseño Arquitectónico, Museológico e Ingeniería Estructural para el Museo Estuardo Maldonado", debiéndose iniciar la ejecución del proyecto en este año. (...) que el IMP a través de una curaduría, constatará que las obras artísticas sean de su autoría."* Anexo 10

**1.14.-** En oficios s/n de 15 y 23 de octubre de 2014, el Señor Estuardo Maldonado Aguayo insiste en su pedido para la construcción del Museo, proponiendo la reforma de la escritura de donación en lo referente al plazo de ejecución de las obras, duración del comodato y señalando condiciones para la administración del museo, sin determinar que la Fundación asumiría el costo de ejecución de las obras. Anexo 11

**1.15.-** Mediante oficio No. 0002782 de 10 de noviembre de 2014, la entonces Directora Ejecutiva del "IMP" requirió el pronunciamiento de la Fundación Museos de la Ciudad *"...respecto a la pertinencia de la implantación de un nuevo Museo en el Centro Histórico de Quito..."*.

En oficio No. FMC-DEJ-1405106-2014 de 28 de noviembre de 2014, la Directora de la Fundación Museos de la Ciudad solicita que la consulta se dirija a la Secretaría de Cultura del MDMQ, *"...por cuanto consideramos que es de su competencia..."*; por lo que, con oficio No. 0002995 de 3 de diciembre de 2014, se efectuó la consulta a la Secretaría de Cultura del MDMQ, sobre la pertinencia de la implementación del Museo. Anexo 12

**1.16.-** Dentro del expediente No. 2015-02425 de 25 de septiembre de 2015, la Subprocuraduría Metropolitana solicita al "IMP" un informe pormenorizado de lo alegado por los señores Raquel Maldonado Piccinini y Estuardo Maldonado Aguayo en oficio s/n de 17 de septiembre de 2015, relacionado a la restitución del inmueble *"...por cuanto no han sido cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula sexta de la escritura"* de donación.

**1.17.-** El Instituto Metropolitano de Patrimonio mediante oficio No. 0004434 de 30 de octubre de 2015, remitió al señor Subprocurador Metropolitano un informe referente el pedido de restitución del inmueble ubicado en las calles Guayaquil No. 170 y Loja, recomendando: Anexo 13

*"...Si la decisión Municipal es la de no continuar con el proyecto, se puede considerar la restitución del inmueble a los donantes, por ser ésta la única penalidad que estipula el contrato en caso de no*

*cumplimiento de las condiciones previstas en él, aspectos que no han sido responsabilidad del IMP. En este caso, se deben considerar los valores invertidos por el IMP en los estudios y cuidado y vigilancia del inmueble u otras inversiones que hubiere efectuado, así como las disposiciones que para el efecto contenga la normativa nacional y metropolitana, considerando que si bien la donación fue efectuada a favor del Ex Fondo de Salvamento, los derechos derivados de la referida escritura como donatario, por lo tanto los relativos al dominio y posesión del inmueble, le corresponden en la actualidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como entidad de cuya estructura orgánica forma parte el Instituto Metropolitano de Patrimonio, como Unidad Técnica carente de personería jurídica que asumió las representaciones del Ex Fonsal a nombre del Municipio de Quito, según lo dispuesto en la Primera Disposición General de la Resolución de Alcaldía No. A0040 de 28 de diciembre de 2010. En caso de considerarse oportuno y meritorio ejecutar el proyecto y de existir la voluntad de los DONANTES, previa aprobación del Concejo Metropolitano, para la suscripción de una modificatoria al contrato de donación, se requiere que se modifiquen la duración y condiciones del Comodato a un tiempo menor, redefinición de las obligaciones del Municipio...".*

**1.18.-** Mediante comunicación s/n, recibida en la Institución con guía de control y trámite No. 2004 de 22 de julio de 2016, el doctor Hernán Benalcázar Vimos, en calidad de Procurador Judicial del señor Gabriel Maldonado Paccinini y abogado patrocinador de la señora Raquel Maldonado Paccinini, solicita la restitución del inmueble donado. El "IMP" mediante oficio No. 0002598 de 10 de agosto de 2016 indicó: *"...de conformidad con la reunión mantenida el 9 de agosto del año en curso, me permito informarle que una vez que se cuente con los respectivos informes..."* se emitirá el respectivo pronunciamiento. Anexo 14

**1.19.-** Dentro del expediente No. 2015-02425, mediante oficio de fecha 28 de octubre de 2016, la Subprocuraduría Metropolitana manifiesta: *"De conformidad a lo acordado en la mesa de trabajo mantenida el día jueves 18 de agosto de 2016 (...), con delegados de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Instituto Metropolitano de Patrimonio y de la Procuraduría Metropolitana, referente a la solicitud de restitución del inmueble(...), donado al Fondo de Salvamento del Patrimonio, (...) Procuraduría Metropolitana devuelve el expediente para que se adjunte al mismo, el certificado del Registro de la Propiedad en el que conste dicho inmueble como propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Una vez que cuente y adjunte dicho certificado al expediente, la Dirección a su cargo remitirá el expediente conjuntamente con su criterio técnico a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que adjunte la ficha catastral del inmueble y emita el criterio técnico en relación a la reversión de la donación del inmueble antes mencionado, previo a la emisión del criterio legal."* Anexo 15

**1.20.-** Con fecha 15 de diciembre de 2016 el Registro de la Propiedad del cantón Quito inscribió la protocolización de la Resolución Administrativa de Alcaldía A0040 de 28 de diciembre de 2010, emitida el 1 de octubre de 2014 por la Notaria Décima Séptima de este cantón. Anexo 16

**1.21.-** De la copia del certificado de gravámenes No. C30522576001, emitido por el Registro de la Propiedad el 20 de enero de 2017, se desprende que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es el propietario del inmueble situado en la intersección de calle Guayaquil No. 170 y Loja. Anexo 17

**1.22.-** Mediante oficio No. DMC-CE-5909 de 13 de junio de 2017, la Dirección Metropolitana de Catastro informa que, *"...una vez revisada la documentación proporcionada por el IMP, procedió*

*con la actualización de los inmuebles en el sistema catastral, mismos que se encuentran registrados en el SIREC-Q a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito...". Anexo 18*

**1.23.-** El "IMP" mediante oficio No. IMP-2017-0002913 de 31 de agosto de 2017, solicitó al Director Metropolitano Tributario la baja del Título de Crédito con cargo al predio No. 92444, en razón de que la obligación tributaria a la que se refiere el Título 00006613973 debe extinguirse al confundirse las calidades de acreedor y deudor del tributo en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Resolución que estamos a la espera. Anexo 19

**1.24.-** Mediante comunicación s/n de 20 de septiembre de 2017, recibida en el "IMP" con guía de control y trámite No. 2634, el doctor Hernán Benalcázar Vimos reitera que la pretensión de sus representados, señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini, es *"...única y exclusivamente (...) la restitución del inmueble más no ningún otro rubro sugerido en mi comunicación de 9 de agosto de 2017."* Anexo 20

**1.25.-** Mediante oficio de 2 de octubre de 2017, dentro del expediente No. 2015-02425, Subprocuraduría Metropolitana *"...insiste en el envío del expediente conjuntamente con los criterios y documentación acordada en la mesa de trabajo mantenida el día jueves 18 de agosto de 2016"*. Anexo 21

**1.26.-** Del informe técnico constante en memorando No. IMP-DEPP-2017-729-2640 de 3 de octubre de 2017, emitido por la Dirección de Ejecución de Proyectos Patrimoniales del "IMP", se desprende, entre otros asunto, que *"...los problemas patológicos del inmueble son producto de la falta de mantenimiento preventivo y correctivo a nivel de Fachadas, Espacios Interiores, Cubierta, Tumbados y Patio..."*. Anexo 22

**1.27.-** La Dirección Administrativa Financiera del "IMP", mediante memorando No. IMP-DAF-2017-883-2634 de 3 de octubre de 2017, manifiesta: Anexo 23

- *"Una vez revisados los planes operativos anuales 2010 al 2017, se observa que en el ejercicio 2012 consta dentro del Programa: "RECUPERACIÓN DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES"; Producto "REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS INVENTARIADOS PARA REFUNCIONALIZACIÓN DE USO DE INTERÉS SOCIAL, EDUCATIVO Y CULTURAL EN EL DMQ", Estudio: "DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MUSEOLOGICO E INGENIERIAS ESTRUCTURAL PARA EL MUSEO ESTUARDO MALDONADO"; Partida presupuestaria 730605 "Estudio y Diseño de Proyectos". El 04 de octubre del 2012 se firmó el contrato de consultoría a favor de la Msc. Ana María Durán Calisto, para el Diseño arquitectónico, museológico e ingenierías estructural para el Museo Estuardo Maldonado por el valor de USD\$48.322,00 sin IVA.*

*Que en el Plan Operativo Anual y Presupuesto aprobado de los años 2013 y 2014 "...consta dentro del Programa: "CENTRO HISTÓRICO"; Proyecto: "EQUIPAMIENTO EN EL CHQ"; Producto: "MUSEO ESTUARDO MALDONADO", Estudio: "DISEÑO ARQUITECTÓNICO, MUSEOLOGICO E INGENIERIAS ESTRUCTURAL PARA EL MUSEO ESTUARDO MALDONADO"; Partida presupuestaria 730605 "Estudio y Diseño de Proyectos".*

- Certifica que la inversión realizada por el "IMP" en el referido inmueble asciende a *"...USD\$139.235,22, conforme siguiente detalle:*

CONCEPTO	VALOR
ESTUDIOS	\$48.322,00
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	\$90.913,22
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 139.235,22</b>

Nota: El rubro "seguridad y vigilancia" fue calculado con corte a agosto de 2017.

## 2. SITUACION JURÍDICA:

2.1.- Si bien la donación del inmueble ubicado en la intersección de calle Guayaquil No. 170 y Loja, parroquia San Sebastián, signado como predio No. 92444, está perfeccionada con su inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, su permanencia en el tiempo está sujeta al cumplimiento de las condiciones contempladas en el contrato celebrado el 27 de octubre de 2010.

2.2.- Por principio jurídico general se entienden incorporados a los contratos las leyes vigentes a su fecha de celebración, en la escritura citada se perfeccionó únicamente el contrato de donación del inmueble a favor del ex FONSAL, en tanto que los demás compromisos previstos, como la entrega en comodato del inmueble a la "Fundación Estuardo Maldonado", la posible intervención y la implementación del museo, operación y financiamiento del mismo deben sujetarse a las normas nacionales y metropolitanas vigentes a la fecha de su ejecución:

- Para el caso del comodato, éste debe ser aprobado por el Concejo Metropolitano, tomando en consideración lo previsto en el artículo 87 literal d), 323, 367, 441 y 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD; 2077 y siguientes del Código Civil; y, artículo 1.308 y siguientes del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.
- Para el caso de la inversión de recursos públicos para la ejecución del proyecto, operación y financiamiento, aun cuando el inmueble es de propiedad Municipal, la misma no podrían destinarse a una entidad de derecho privado como es la Fundación Estuardo Maldonado, pues las asignaciones de recursos a entidades de derecho privado están en principio prohibidas según el artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, su procedencia, en el caso del Municipio de Quito está condicionada al cumplimiento de presupuestos y condiciones previstas en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011, del Concejo Metropolitano de Quito, que regula "LOS CRITERIOS Y ORIENTACIONES PARA LA REALIZACIÓN DE TRANSFERENCIAS DIRECTAS DE RECURSOS PÚBLICOS A FAVOR DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO".

2.3.- El propio contrato de donación estipula que en caso de incumplimiento de las condiciones señaladas, los donantes podrán realizar acciones a fin de que la propiedad del inmueble les sea restituida.

Sobre el particular se puede observar lo dispuesto por el artículo 1503 del Código Civil, de acuerdo al cual, *"cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero estará obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere"*.



El contrato establecía un plazo de tres años contados a partir del 27 de octubre de 2010 para la ejecución de estudios y obras a fin de que el inmueble pudiese cumplir con su función de museo. El plazo indicado se encuentra vencido pese a que el "IMP" (ex FONSAL) realizó gestiones tendientes al cumplimiento de las condiciones previstas en el contrato de donación, condiciones que ameritaban la suscripción de modificaciones a las inicialmente estipuladas a fin de dar cumplimiento a la normativa vigente, entre ellas, las que regulan los contratos de comodato otorgados por los GADs previstas en el COOTAD, así como la prohibiciones expresas de asignación de recursos públicos a entidades de derecho privado contenidas en el COPYFP y cuyas excepciones están determinadas en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011.

### **3. CONCLUSIONES:**

Las modificaciones a la escritura de donación que requirió el "IMP" para ajustar a la normativa vigente el cumplimiento de las condiciones previstas en la escritura de donación, no se concretaron pese a la voluntad del "IMP" para hacerlo, conforme se desprende de los antecedentes enunciados.

Por tal motivo, únicamente se avanzó con los estudios ya que las demás condiciones relativas a: plazo y condiciones del comodato, ejecución de obras, administración, cuidado y financiamiento del Museo no podían ejecutarse porque debían ajustarse a la normativa vigente a la celebración de cada acto, entre las que debía considerarse la prohibición que por principio contiene el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas para entregar asignaciones a entidades de derecho privado como es la "Fundación Estuardo Maldonado" y cuyas excepciones y procedimiento de entrega, para el caso del MDMQ, están regulados en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011, normativa que exige la existencia de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto ya que si el Municipio invertía en la ejecución del proyecto, el funcionamiento del Museo debe ser autosustentable por la Fundación, y además, se debe contar con las certificaciones presupuestarias respectivas, aspectos que tampoco se han cumplido ante la imposibilidad de ejecución de las obras por causas no atribuibles al Municipio, como es la falta de voluntad de la Fundación a redefinir las condiciones inicialmente establecidas y a la falta de presentación de un proyecto específico sin fines de lucro que demuestre sustentabilidad económica del proyecto.

### **4. RECOMENDACIONES:**

Por lo expuesto, en razón de que el Instituto Metropolitano de Patrimonio, área competente, no ha recibido solicitud alguna para la ejecución de un nuevo proyecto en el referido predio, salvo disposición contraria, siendo la decisión Municipal la de no continuar con el proyecto planteado en su origen, **consideramos viable acoger la petición de restitución** del inmueble efectuada por los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini, por ser esta la única penalidad que estipula el contrato celebrado el 27 de octubre de 2010 ante la Notaria Décima Sexta del cantón Quito, inscrito en el Registro de la Propiedad el 11 de enero de 2011, en caso de no cumplimiento de las condiciones previstas en el, aspectos que no han sido de responsabilidad del "IMP".

Es preciso señalar que en su comunicación, el abogado Hernán Benalcázar, a nombre de los hermanos Raquel y Gabriel Maldonado Piccinini, ha manifestado reiteradamente que la pretensión es la restitución del inmueble y que no efectuarán ningún otro reclamo adicional, en este sentido, y para los correspondientes efectos legales, debe considerarse que los valores

invertidos en su momento por el "IMP" en los estudios, cuidado y vigilancia del inmueble u otras inversiones que se hubiere efectuado corresponden a decisiones que en su época tomaron las competentes autoridades institucionales en función del contrato de donación.

Por otro lado, para el caso de la restitución, deberá considerarse las disposiciones que para el efecto contenga la normativa nacional y metropolitana sobre autorizaciones e informes previos que se requieran, considerando que si bien la donación fue efectuada a favor del ex Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, los derechos derivados de la referida escritura como donatario, por tanto los relativos al dominio y posesión del inmueble le corresponden en la actualidad al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como entidad de cuya estructura orgánica forma parte el Instituto Metropolitano de Patrimonio, como Unidad Técnica carente de personería jurídica que asumió las representaciones del ex FONSAL, a nombre del Municipio de Quito, según lo dispuesto en la Primera Disposición General de la Resolución de Alcaldía No. A0040 de 28 de diciembre de 2010 que creó este Instituto.

## 5. PETICIÓN:

Al amparo de la recomendación efectuada por la Subprocuraduría Metropolitana mediante oficio de fecha 28 de octubre de 2016, dentro del expediente No. 2015-02425, me permito poner en su consideración el presente informe, con la finalidad de que: "...adjunte la ficha catastral del inmueble y emita el criterio técnico en relación a la reversión de la donación del inmueble antes mencionado..."; y, remita el expediente a la Procuraduría Metropolitana para la emisión del respectivo criterio legal.

Atentamente,

Arq. Angelica Arias B.  
**DIRECTORA EJECUTIVA**  
**INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA DIRECCIÓN	GUIAS	FECHA	SUMILLA
Elaborado	M. Uvillus M. Terán	JUR UC	2640/ 2634 / 2693/ 2752	2017/10/12	
Revisado	D. Arias Coronel	JUR	2640/ 2634 / 2693/ 2752	2017/10/12	

**Adjunto:** Expediente con 89 fojas en copias certificadas

**Ejemplar 1:** DMGBI

**Ejemplar 2:** Expediente

**Ejemplar 3:** Conocimiento.-

Ab. María Eugenia Pesantez, SECRETARIA PARTICULAR DESPACHO DE ALCALDÍA

Ing. Irina Grandes, DIRECTORA ADMINISTRATIVA FINANCIERA "IMP"

Dr. Edison Yépez, SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Dr. Hernán Benalcázar Vimos, ABOGADO PATROCINADOR PETICIONARIOS

107



Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

2425-15

Oficio No. DMGBI-2018-0750  
DM Quito, 13 de marzo de 2018  
Ticket GDOC No. 2017- 136700

2018-004688-

Doctor.  
Gianni Frixone Enriquez.  
**PROCURADOR METROPOLITANO.**  
Presente.-

**Asunto:** Restitución del Inmueble " Estuardo Maldonado"  
**Ref:** Oficio No. 0000677 – IMP

De mi consideración:

En atención al oficio No.0000677 del 5 de marzo de 2018, del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), mediante el cual remite 3 ejemplares del Acta Entrega Recepción, informe técnico emitido por el Coordinador Técnico de la Dirección de Ejecución de Proyectos Patrimoniales del IMP, del estado actual del predio No. 92444, con clave catastral No. 30101-20-001; y toda la documentación solicitada por Procuraduría Metropolitana mediante Expediente Procuraduría -2015-02425 del 2 de octubre de 2017, del predio entregado en donación por el Sr. Gabriel Maldonado Piccinini y Sra. Raquel Maldonado Piccinini, a favor del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, hoy (IMP), ubicado en la calle Guayaquil No. 170 y Loja, barrio San Sebastián, Parroquia Centro Histórico; al respecto la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) informa lo siguiente:

El 27 de octubre de 2010, se realizó la escritura de donación del predio No. 92444, con clave catastral No. 30101-20-001, otorgado por: el Sr. Gabriel Maldonado Piccinini y Sra. Raquel Maldonado Piccinini a favor del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, realizado en la Notaria Décima Sexta (E) del Cantón Quito, de la Dra. Mariela Pozo Acosta e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 11 de enero de 2011.

Una vez que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, ha verificado la información registrada en el expediente del predio No. 92444, en la que se evidencia que la entidad municipal responsable del inmueble Fondo de Salvamento y Patrimonio Cultural (FONSAL), hoy IMP, no pudo dar cumplimiento a lo dispuesto en las cláusulas **SEXTA y SÉPTIMA** del contrato de donación; y para continuar con el proceso de **restitución** de este predio a favor de los donantes Señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini, se procedió a la firma del Acta Entrega Recepción del predio antes mencionado en la que el IMP entrega a la DMGBI.

Por lo expuesto, esta Dirección Metropolitana **emite informe favorable**, para que Procuraduría Metropolitana realice los trámites legales **para la restitución** de este predio a favor de los donantes Señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini, se remite toda la documentación referente al predio No. No. 92444, además del informe RESOL-DMT-JAT-2018 -0455 de la Dirección Metropolitana Tributaria de la Baja de Obligaciones Tributarias por Confusión del 28 de febrero de 2018.

SECRETARÍA GENERAL DE QUITO  
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

2425-15

(2015)



Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente.



CPA. Roberto Guevara.  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN  
DE BIENES INMUEBLES.**

Adjunto: documentación en 123 fojas útiles.

ACCIÓN	RESPONSABLE.	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Nancy Alvear	09-03-2018	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 2: DMGBI Expediente.  
Ejemplar 3: Archivo Auxiliar Numérico

C:C. Arq. Angélica Arias/Directora Ejecutiva del IMP  
C:C. Dr. Hernán Benalcázar Vimos/Abogado Patrocinador Peticionarios.  
C:C. Ab. María Eugenia Pesantez/ Secretaria Particular Despacho Alcaldía

Fecha: 02 MAY 2018 Hora: 11:10  
Nº HOJAS: -258h  
Recibido por: [Firma]

Comisión de  
Propiedad

EXPEDIENTE PRO-2015-02425  
GDOC. 2017-136700  
DM QUITO,

02 MAYO 2018

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

### I. PETICIÓN:

El doctor Hernán Benalcázar Vimos, en calidad de Procurador Judicial del Señor Gabriel Maldonado Piccinini y como abogado patrocinador de la señora Raquel Maldonado Piccinini, mediante oficio s/n ingresado en el Instituto Metropolitano de Patrimonio el 22 de julio de 2016, insiste en que se disponga la restitución del inmueble donado, por la falta de cumplimiento de las condiciones y obligaciones establecidas y comprometidas por el donatario.

### II. ANTECEDENTES:

Mediante Escritura Pública otorgada ante la doctora Mariela Pozo Acosta, Notaria Décimo Sexta del Distrito Metropolitano de Quito, el 27 de octubre de 2010, inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de enero de 2011, los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini De Ogle, donan gratuita e irrevocablemente a favor del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural FONSAL, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula sexta del contrato, un lote de terreno y una casa de habitación ubicados en la intersección de la calle Guayaquil, No. 170, parroquia San Sebastián.

Las Clausulas Sexta y Séptima del contrato de donación antes referido, dicen: "**SEXTA: CONDICIONES.-** La donación que se realiza por medio del presente instrumento, está sujeta a las siguientes condiciones que deberá cumplir EL DONATARIO: a) Ejecutar, con sus recursos, los estudios de suelos, de diseño estructural, desarrollo del proyecto arquitectónico, desarrollo del proyecto arquitectónico definitivo con detalles constructivos e imagen, diseños de las distintas plantas, planos sanitarios, hídricos, eléctricos, telefónicos y de fibra óptica para la conexión de red con banda ancha e internet ..., supervisión técnica (a lo largo del todo el proceso de construcción, para garantizar que se respete el diseño).

costos legales, levantamiento, otras consultorías (museografía y todo lo que sea necesario para el desarrollo de un museo de máximo nivel, diseño interiores y todas las obras de construcción en el inmueble donado.... La totalidad de los costos de estudios y obras señaladas correrán a cargo del Fondo de Salvamento Cultural. **b)** Los estudios, diseños y obras descritas en el numeral a) de la presente cláusula deberán haberse completado en el plazo máximo de tres años desde la fecha de celebración de esta escritura.... **c)** Conceder en comodato el inmueble objeto de la presente donación a favor de la Fundación Esturdo Maldonado, por un plazo de noventa y nueve años a partir de la fecha de inauguración del nuevo edificio... **d)** Asumir los gastos de mantenimiento y administración del "MUSEO ESTUARDO MALDONADO" con sus propios recursos, durante el plazo del comodato... **e)** Asistir Administrativa y financieramente a la Fundación Esturdo Maldonado en los gastos que demanden las iniciativas culturales propias del fin que se le dará al inmueble objeto de la donación. Sin embargo de lo anterior, toda decisión en relación a las actividades culturales que se llevarán a cabo en el "MUSEO ESTUARDO MALDONADO" serán en última instancia de la Fundación Esturdo Maldonado; y, **d)** Contratar un seguro contra todo tipo de riesgo para las obras artísticas..." **"SEPTIMA: INCUMPLIMIENTO CONDICIONES...-** La presente donación está sujeta al cumplimiento de todas y cada una de las condiciones descritas en la Cláusula Sexta de la presente escritura; por lo cual, en caso de que el Fondo de Salvamento de Patrimonio Cultural – FONSAL, incumpla una o más de estas condiciones, LOS DONANTES se reservarán el pleno derecho de ejercer las acciones legales pertinentes a fin de que la propiedad del inmueble objeto de la presente donación les sea restituida..."

Mediante Resolución N° A 0040 de 29 de diciembre de 2010, el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, resuelve expedir la Resolución Administrativa de Creación del Instituto Metropolitano de Patrimonio y se agrega a la estructura orgánica funcional del Municipio del Distrito metropolitano de Quito, en cuyo artículo 10, numeral 3, dice: "Los contratos y obligaciones que hubiesen sido suscritos o adquiridas por el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural y/o sus órganos serán atendidos y gestionados, en representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por el Instituto Metropolitano de Patrimonio Cultural y sus órganos..."

Con fecha 01 de octubre de 2014, ante la Dra. Rocío García Costales, Notaria Décimo Séptima del Distrito Metropolitano de Quito, se procede a la protocolización de la Resolución de Alcaldía N° A 0040 de 28 de diciembre de 2010, y su inscripción en el Registro de la Propiedad el 15 de diciembre de 2016.

Mediante acta suscrita el 22 de febrero de 2018, el Instituto Metropolitano de Patrimonio, como sucesor del Ex Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, entrega a favor de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el inmueble con N° de predio 92444, ubicado en la calle Guayaquil N° 170 y Loja de la parroquia San Sebastián.

De la certificación emitida por el registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito No. C30522576001 de 20 de enero de 2017, se establece que Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Instituto Metropolitano de Patrimonio, es propietario del lote de terreno y una casa de habitación ubicados en la intersección de la calle Guayaquil, número 170 y Loja de la parroquia San Sebastián, adquirido inicialmente por el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural mediante Donación realizada por el señor Gabriel


Maldonado Piccinini y la señora Raquel Maldonado Piccinini.

### III. INFORMES TÉCNICOS:

1. Mediante Oficio No. 0002782 de 10 de noviembre de 2014 de la Directora Ejecutiva del IMP, dirigido a la Directora Ejecutiva de la Fundación Museos de la Ciudad, en su parte pertinente manifiesta: "... en razón de que el contrato suscrito el 27 de octubre de 2010, ante la Notaria décimo Sexta del cantón Quito, feneció, ya que " (...) los estudios, diseños y obras descritas en el numeral a) de la presente cláusula deberán haberse completado en el plazo máximo de tres años desde la fecha de celebración de esta escritura", no es factible la ejecución de los compromisos adquiridos a través de la suscripción de dicho contrato. De considerarse la implementación del "Museo Estuardo Maldonado", previamente debería realizarse la correspondiente reforma a la escritura de donación."
2. El Arq. Franklin Cárdenas, Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Patrimonio (S), mediante Oficio N° 0004434 de 30 de octubre de 2015, informa "4.- En vista de la situación Jurídica y económica derivada de la derogatoria de la Ley de Creación del Fonsal, que tuvo vigencia hasta el 31 de diciembre de 2010, en el año 2011 se inició un proceso para la reforma de la escritura de donación que consistía en modificar los siguientes aspectos: Eliminar las obligaciones del MDMQ (IMP) de asumir los gastos de mantenimiento y administración del "MUSEO ESTUARDO MALDONADO"; reducción del plazo del comodato previa autorización del Concejo Metropolitano y redefinición de las condiciones para la ejecución de las obras..."

*CONCLUSIONES. - 1.- Las modificaciones a la escritura de donación que requirió el IMP para ajustar la normativa vigente los cumplimientos de las condiciones previstas en la escritura de donación no se concretaron pese a la voluntad del IMP para hacerlo.*

*2.- Por tal motivo, solamente se avanzó con los estudios ya que las demás condiciones relativas al plazo y condiciones del comodato, ejecución de obras, administración, cuidado y financiamiento del museo no podían ejecutarse, porque debían ajustarse a la normativa vigente a la celebración de cada acto, entre las que debía considerarse la prohibición que por principio contiene el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas para entregar asignaciones a entidades de derecho privado..."*

3. La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Oficio N° DMC-CE-5909 de 13 de junio de 2017, en relación a la solicitud del Instituto Metropolitano de Patrimonio y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, referente a que se proceda con la actualización catastral a nombre del Municipio de Quito del inmueble identificado con predio No. 92444, de acuerdo a lo que señala el certificado de gravámenes de 20 de enero de 2017, informa que "... una vez revisada la documentación proporcionada por el IMP, procedió con la actualización de los inmuebles en el sistema catastral, mismos que se encuentran registrados en el SIREC-Q a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme consta a la fecha en las fichas catastrales que se adjuntan al presente." 

4. El Dr. Hernán Benalcázar Vimos, representante de los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini, mediante Oficio s/n de 20 de septiembre de 2017, dirigido a la Directora Ejecutiva y Directora Jurídica del Instituto Metropolitano de Patrimonio, sostiene que *"Conforme lo acordado en la reunión mantenida con Ud (s) el día martes 19 de septiembre de 2017, a las 10H45, les reitero que única y exclusivamente se ha insistido en la restitución del inmueble más no ningún otro rubro sugerido en mi comunicación de 9 de agosto de 2017"*.
5. La Arq. Angélica Arias, Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Patrimonio, mediante oficio N° IMP-2017-0003528 de 16 de octubre de 2017, manifiesta:

*"2.3.- El propio contrato de donación estipula que, en caso de incumplimiento de las condiciones señaladas, los donantes podrán realizar acciones a fin de que la propiedad del inmueble les sea restituida..."*

*El contrato establecía un plazo de tres años contados a partir del 27 de octubre de 2010 para la ejecución de estudios y obras a fin de que el inmueble pudiese cumplir con su función de museo. El plazo indicado se encuentra vencido pese a que el "IMP" (ex FONSAL) realizó gestiones tendientes al cumplimiento de las condiciones previstas en el contrato de donación, condiciones que ameritaban la suscripción de modificaciones a las inicialmente estipuladas a fin de dar cumplimiento a la normativa vigente, entre ellas, las que regulan los contratos de comodato otorgados por los GADs previstas en el COOTAD, así como las prohibiciones expresas de asignación de recursos públicos a entidades de derecho privado contenidas en el COPYFP y cuyas excepciones están determinadas en la Resolución No. C0028 de 25 de enero de 2011...*

*Por tal motivo únicamente se avanzó con los estudios ya que las demás condiciones relativas a: plazo y condiciones del comodato, ejecución de obras, administración, cuidado y financiamiento del Museo no podían ejecutarse porque debían ajustarse a la normativa vigente a la celebración de cada acto...*

*Por lo expuesto, en razón de que el Instituto Metropolitano de Patrimonio, área competente, no ha recibido solicitud alguna para la ejecución de un nuevo proyecto en el referido predio, salvo disposición contraria, siendo la decisión municipal la de no continuar con el proyecto planteado en su origen, consideramos viable acoger la petición de restitución del inmueble efectuada por los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini, por ser esta la única penalidad que estipula el contrato celebrado el 27 de octubre de 2010, ante la Notaría Décima Sexta del cantón Quito, inscrito en el Registro de la Propiedad el 11 de enero de 2011, en caso de no cumplimiento de las condiciones previstas en él, aspectos que no han sido de responsabilidad del "IMP"*.

6. Mediante Oficio N° DMGBI-2018-0750 de 13 de marzo de 2018, recibido en la Procuraduría Metropolitana el 19 de marzo de 2018, el CPA Roberto Guevara, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, señala:

*"Una vez que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, ha verificado*





PROCURADURIA  
METROPOLITANA

*la información registrada en el expediente del predio No. 92444, en la que se evidencia que la entidad municipal responsable del Inmueble Fondo de Salvamento y Patrimonio Cultural (FONSAL), hoy IMP, no pudo dar cumplimiento a lo dispuesto en las cláusulas SEXTA y SEPTIMA del contrato de donación; y para continuar con el proceso de restitución de este predio a favor de los donantes Señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini, se procedió a la firma del Acta Entrega Recepción del predio antes mencionado en la que el IMP entrega a la DMGBI.*

*Por lo expuesto, esta Dirección Metropolitana emite **informe favorable**, para que Procuraduría Metropolitana realice los trámites legales para la restitución de este predio a favor de los donantes señores Gabriel y Raquel Maldonado Piccinini...*

#### **IV. BASE LEGAL:**

#### **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:**

*Artículo 323.- 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, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”.*

#### **CÓDIGO CIVIL:**

*Art. 1402.- La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona, que la acepta.”*

*“Art. 1419.- La donación a plazo o bajo condición no surtirá efecto alguno, si no constare por escritura privada o pública en que se exprese la condición o plazo; y serán necesarias en ella la escritura pública y la insinuación e inscripción en los mismos términos que para las donaciones de presente.”*

*“Art. 1442.- Si el donatario estuviere en mora de cumplir lo que en la donación se le ha impuesto, tendrá derecho el donante, o para que se obligue al donatario a cumplirlo, o para que se rescinda la donación...”*

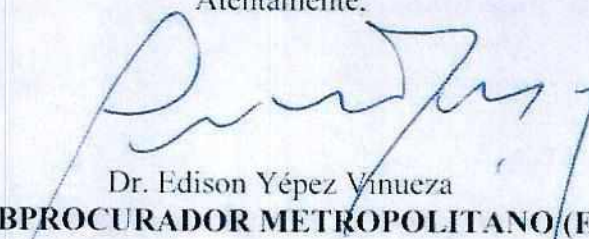
*“Art. 1503.- Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición...”*

#### **V. CRITERIO:**

Con fundamento en la base legal citada y considerando los informes del Instituto

Metropolitano de Patrimonio y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal favorable** para que el Concejo Metropolitano autorice la restitución del inmueble municipal con número de predio 92444, ubicado en la calle Guayaquil y Loja, barrio San Sebastián, parroquia Centro Histórico. a favor de los señores Gabriel Maldonado Piccinini y Raquel Maldonado Piccinini: y. se proceda a la resciliación de la escritura pública otorgada el 27 de octubre de 2010, e inscrita el 11 de enero de 2011, por cuanto, conforme lo establecen los informes técnicos, no se cumplió con las condiciones y el objeto para el cual fue entregado el inmueble en donación. en el plazo acordado.

Atentamente.



Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente completo (2JTF.)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	23-03-2018	✓
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

- Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
- Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo