

*Dr. Torres,
incluye en próxima
sesión e invita a la Concejal
Anabel Hermosa a su comisión general*



CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Ing. Anabel Hermosa A.

2da. VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Oficio No. 440- D-AH-2017
Quito, 10 de agosto de 2017

Doctor
Mario Granda
PRESIDENTE COMISIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIO
CONCEJAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.-

De mi consideración:

Con un cordial saludo, me permito poner en su conocimiento copia del Oficio 1985, suscrito por la Administradora de la Zona Manuela Sáenz, Ing. Anabel Vintimilla, respecto a la situación actual en la que se encuentra el proyecto Centro Comercial Pasaje Sanguña, ocupado en este momento por la Asociación Unión y Progreso.

Es preocupante la situación de dicho pasaje que desde que sufrió el colapso del colector, en el año 2010, no se ha logrado consolidar el Proyecto de Regeneración; afectando la imagen del Centro Histórico como a las condiciones de trabajo de los comerciantes y del servicio al usuario.

Por lo expuesto, me permito sugerir a usted que la Comisión de Áreas Históricas que usted preside; analice el tratamiento de este tema en la próxima sesión, agradeciendo se me invite a participar, junto a los dirigentes de la Asociación Unión y Progreso.

Por su gentil atención, reitero mi agradecimiento.

Atentamente,

DESPACHO

CONCEJALA DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO

Anabel Hermosa A.
CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
SEGUNDA VICEPRESIDENTA DEL CONCEJO

Anexo: Copia Oficio 1985 suscrito por AZMS

Elaborado por:	Ma. del Carmen Segovia 10-agosto-2017	
----------------	--	--



Dirección: Venezuela y Chile, Palacio Municipal, piso 2, Teléfono 3952-300, Ext.12140.
Email: anabel.hermosa@quito.gob.ec

Administración Zona Centro
"Manuela Sáenz"



Señora
Anabel Hermosa

CONCEJAL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.

1985

De mi consideración.

DESPATCHADO 21 JUL 2017

En atención a su oficio No. 252-D-AH-2016, mediante el cual requiere: "(...) se sirva informarme sobre la situación actual de dicho proyecto (...)". En referencia al pedido formulado por parte de la Asociación Unión y Progreso "Pasaje Sanguña", detallo a continuación lo solicitado:

ANTECEDENTES.

- El 23 de agosto de 1999 la Administración Zona Centro (Arq. Mónica Moreira, Administradora Zonal, (de entonces) suscribe el CONVENIO DE MUTUO ACUERDO REFERENTE AL PRECIO A PAGARSE POR LOCAL EN EL CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA, ACTUALMENTE OCUPADO POR LA ASOCIACIÓN UNIÓN Y PROGRESO; el cual establece:
 - Cláusula Primera.- Antecedentes: "La Municipalidad en procura del ordenamiento del Comercio en el Centro Histórico de Quito, está llevando a cabo la construcción de locales que permitan un mejor control y armonización del entorno histórico así como una mejor alternativa de venta para los comerciantes." (el texto destacado y subrayado me pertenece).
 - Cláusula Segunda.- "el precio que se conviene en el Centro comercial Sanguña es el de (...) \$1.700.000, °° sucres por metro cuadrado de espacio utilizado para el comercio (...)".
 - Cláusula Quinta.- "La Dirección General de Planificación será la encargada de realizar el Proyecto Arquitectónico Definitivo para la venta de los locales, el cálculo de áreas, alícuotas y linderos, en coordinación con tres delegados de la Directiva y tres delegados de la Comisión Negociadora." (el texto destacado y subrayado me corresponde).
- El 03 de marzo del 2005 mediante Informe No. IC-2005-041 la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos emite "(...)informe favorable para que el Concejo Metropolitano (...) autorice el cambio de categoría de dominio público a bien de dominio privado de predio municipal, localizado en la calle Chile, Barrio El Tejar, lo que permitirá llevar a cabo la edificación del Centro Comercial "Pasaje Sanguña".
- Mediante Resolución 1643 de 17 de mayo de 2005, el Concejo Metropolitano de Quito resolvió "Ratificar el informe IC-2005-041, de las Comisiones de Expropiaciones, Remates y Avalúos; y, Planificación y Nomenclatura, y en consecuencia cambia la categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área de terreno de propiedad Municipal, ubicada en la calle Chile, Barrio El Tejar, permitiendo continuar la edificación del Centro

Administración Zona Centro "Manuela Sáenz"



Comercial "Pasaje Sanguña", contemplado dentro del Plan de Modernización del Comercio Minorista en el Centro Histórico"

El penúltimo inciso de dicha Resolución señala: "Los valores que han sido depositados por los comerciantes, se considerarán **parte de pago** del valor determinado para la obra". (El resaltado me corresponde).

- Con oficio 1176 de 09 de junio del 2005, el arquitecto Fernando Carrión ex Presidente de la Comisión de Áreas Históricas (año 2005) manifiesta que "Analizada la documentación, la Comisión de Áreas Históricas, resolvió acoger en todas sus partes los informes antes descritos por lo que APRUEBA el proyecto en vista de que han presentado los planos de instalaciones de la evacuación de aguas lluvias del Centro Comercial".
- El 09 de febrero del 2007, el Municipio del Distrito Metropolitano, representado por el Gral. Paco Moncayo Gallegos (Alcalde Metropolitano de entonces), suscribe el convenio con LA ASOCIACIÓN UNIÓN Y PROGRESO Y LOS REPRESENTANTES DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL IPIALES PASAJE SANGUÑA PRIMERA ETAPA, del cual se desprende que "(...) el precio por cada metro cuadrado, en el que el Municipio **venderá bajo el régimen de propiedad horizontal** es el de CIENTO VEINTE Y DOS DOLARES USA., 79/100 (\$122.79) (...)" (las negrillas me corresponden).
- El 20 de abril de 2007, se emite el Acta de Registro de Planos N° 07-1252205-1, del Centro Comercial Pasaje Sanguña, proyecto aprobado por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio mediante informe N° 1176 con fecha 05 de abril de 2006. De acuerdo a Ordenanza Metropolitana N° 0138 (que se encontraba en vigencia a la fecha de emisión del Acta de Registro de Planos), "...**Art. II.228 Definición y validez del Acta de Registro de Planos Arquitectónicos**. Este documento tendrá una validez de 2 años desde la fecha de su emisión...". En consecuencia, este documento caducó el 12 de marzo de 2010.
- El 10 de marzo del 2008 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito representado por el Gral. Paco Moncayo Gallegos (Alcalde Metropolitano a esa fecha), suscribe un nuevo convenio con LOS REPRESENTANTES DE LOS SECTORES CALZADO UNO, CALZADO DOS Y EL TRIÁNGULO DEL PROYECTO CENTRO COMERCIAL IPIALES PASAJE SANGUÑA PRIMERA ETAPA, del cual se desprende:
 - Cláusula SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 2.04.- "Mediante convenio suscrito el 09 de febrero del 2007 entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Asociación de Comerciantes "Unión y Progreso", en la cláusula décima que corresponde al plazo se estableció el cumplimiento de las obligaciones en nueve meses a partir de la suscripción del convenio sin que se cumpla con lo estipulado en este convenio. Por tal motivo es necesario un nuevo convenio, acorde a las nuevas condiciones en la relación entre el Municipio y los comerciantes".
 - Cláusula TERCERA: OBJETO DEL CONVENIO.- 3.01.- "(...) Se acompaña como parte integrante del convenio los planos de construcción debidamente aprobados por el

Administración Zona Centro "Manuela Sáenz"



Municipio, los que para su ejecución recogerán las sugerencias y modificaciones en lo que fueren técnicamente aplicables, (...)".

- Cláusula QUINTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.- 5.01.- EL MUNICIPIO: *"a) Vender bajo régimen de propiedad horizontal los locales conforme los planos aprobados (...)"*
"(...) 5.04.- LOS COMERCIANTES: (...) c) financiar en su totalidad la construcción de esta primera etapa del "Centro Comercial Ipiales Pasaje Sanguña". (...)"
 - Cláusula OCTAVA: ACEPTACIÓN DE OBLIGACIONES.- 8.01.- *"El Municipio notificará a los comerciantes de Calzado Uno, calzado dos y el triángulo las características y el precio del local a adjudicarse (...)"* (las negrillas me corresponden).
 - Cláusula DECIMA: PLAZO Y VIGENCIA.- 10.02.- *"El plazo del presente convenio será el mismo que dure la construcción de la primera etapa del centro comercial y escrituración individual de los locales del centro comercial"*.
- La Comisión de Áreas Históricas en sesión ordinaria realizada el miércoles 13 de julio del 2011 resolvió "Aprobar el proyecto denominado "Centro Comercial Pasaje Sanguña", ubicado en la manzana conformada por las calles Mideros, Chile, Cuenca e Imbabura del Centro Histórico, el mismo que se sujetará a los planos presentados el 4 de julio del 2011(...)", según lo constante en oficio SG-3042 del 19 de julio del 2011, suscrito por el Presidente de la Comisión de áreas Históricas y Patrimonio Manuel Bohórquez Tapia y se emite la nueva Acta de Registro de Planos Arquitectónicos con N° 11-1252205-2, con vigencia de 2 años.
- El 09 de noviembre del 2011, mediante oficio 0008033, la Antrop. Jenny Jaramillo, Administradora Zonal (de entonces) remitió al la Arq. Ana María Armijos, ex Directora Ejecutiva Instituto Metropolitano de Patrimonio, *"(...) una carpeta con los informes de la EPMAPS, EPMMOP, cuerpo de bomberos y de la Dirección de Centros Comerciales del ahorro; planos impresos y un CD que contiene: planos arquitectónicos, planos estructurales del Proyecto Centro Comercial Pasaje Sanguña, elaborados por la Asociación Unión y Progreso."*
- Mediante oficio No.0001105 de 01 de noviembre del 2012, la Sra. Rocío Herrera, Directora de la Dirección de Centros Comerciales Populares informa: *"(...) Debo indicar que este sector estaba tomado en cuenta dentro del Proyecto de Modernización del Comercio Popular, pero por discrepancias internas y por la falta de acuerdos de los beneficiarios se quedaron rezagados de esta alternativa que cobijaba a todos los comerciantes históricos de los pasajes comerciales y de las calles del Centro Histórico de Quito."*
- El 13 de agosto del 2013, los señores: Dr. Jorge Cueva (Secretario de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana), Ing. Germánico Pinto (Gerente General EPMMOP-Q), Antrop. Jenny Jaramillo (Administradora Zona Centro), Ing. Iván Velastegui (Gerente General Empresa Eléctrica Quito), Sra. Ana María Armijos (Directora Ejecutiva I.M.P), Ing.

Administración Zona Centro "Manuela Sáenz"



Othon Zevallos (Gerente EPMAPS-Q), Arq. René Vallejo (Secretario de Territorio, Habitat y Vivienda), Tnte. Crnel. Dr. Eber Arroyo (Comandante General CB-DMQ), Arq. Alioska Guayasamín (Coordinadora General de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio), suscriben el "ACTA DE COMPROMISO INTERINSTITUCIONAL", y acuerdan:

1. El proyecto contempla una sola planta, es de estructura liviana y desmontable
2. Se reformulo el proyecto original, conformando dos tipos de corredores en la nueva propuesta del Centro Comercial Pasaje Sanguña: uno central de 3.50 m. de ancho y los corredores laterales de 3.00 m. de ancho, lo cual permite cumplir con lo solicitado por el Cuerpo de Bomberos, con respecto a las vías de evacuación.
3. Con respecto al punto más crítico que es el sistema para la red de prevención contra incendios, se propuso una red seca, que consistía en la colocación de siamesas en cada una de las salidas del Centro Comercial. que permitiría abastecer a los vehículos de los bomberos en un conato de incendio. Se realizaron varias reuniones con el Cuerpo de Bomberos para analizar si la red seca supliría la red hídrica. Como se señalo anteriormente se cumplieron en un 95% las observaciones emitidas, no obstante el sistema a implementarse para la prevención contra incendios, por lo cual en la última reunión con el Cuerpo de Bomberos se señalo claramente que para ellos emitir el visto bueno se debe implementar a más de la red seca, la red hídrica, que debe contemplar una cisterna de 20 m³ como mínimo, con su respectivo cuarto de maquinas, que permita la instalación de rociadores automáticos en cada uno de los locales comerciales.

Compromisos.-

1. **Instituto Metropolitano de Patrimonio.-** Se encargará de elaborar el proyecto definitivo (Ingeniería Estructural. Instalaciones Hidrosanitarias y Eléctricas, Planos de Bomberos, además planos que amerita el proyecto).
2. **Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda.-** Elaborará en el menor tiempo posible los informes favorables que permitan ingresar el proyecto modificadorio del Centro Comercial Pasaje Sanguña a la Subcomisión de Áreas Históricas y posteriormente para su aprobación en la Comisión de Áreas Históricas.
3. **Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS).-**
 - La rehabilitación de la red de alcantarillado correspondiente a la segunda etapa de construcción del Centro Comercial, entre las calles Imbabura y Chile.
 - El derrocamiento de la estructura existente en el extremo sur - este del Pasaje Sanguña.
 - Instalación de hidrantes en los accesos al Pasaje Sanguña.
4. **Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras públicas (EPMOP).-**

- *Restablecer la carpeta asfáltica del Pasaje Sanguña, ya que el proyecto modificadorio se implantaría en una sola plataforma.*
 - *Mejoramiento del suelo en la segunda etapa de construcción del Centro Comercial.*
 - 5. Empresa Eléctrica Quito (EEQ).-**
 - *Deberá realizar el diseño e implementación del alumbrado público en todo el Pasaje Sanguña, además de realizar la respectiva conexión de la red de alta tensión a la cámara de transformación del Centro Comercial.*
 - *Aprobar el proyecto eléctrico elaborado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio, bajo las normas y especificaciones técnicas vigentes.*
 - 6. Cuerpo de Bomberos.-**
 - *Dará asesoramiento técnico al profesional encargado de elaborar el sistema de prevención contra incendios y luego entregara el visto bueno requisito indispensable para la obtención de la Licencia de Construcción.*
 - 7. Administración Zonal Centro.-**
 - *con los planos arquitectónicos aprobados por la Comisión de Áreas Históricas, con los Planos Estructurales y de Instalaciones y con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos emitirá el acta de registro de planos arquitectónicos y posteriormente la Licencia de Construcción.*
 - 8. La Agencia de Comercialización.-**
 - *Luego de que el acta de compromiso interinstitucional se encuentre firmada por las diferente Empresas Municipales conjuntamente con la Administración Zonal Centro procederán a socializar el anteproyecto 8 los diferentes grupos de comerciantes de la Asociación Unión y Progreso.*
-
- El proyecto definitivo ingresa el Instituto Metropolitano de Patrimonio a la Comisión de Áreas Históricas, para su aprobación, el 29 de enero de 2014. La Arq. Angélica Arias, Presidenta de la Subcomisión de Áreas Históricas aprueba el proyecto y lo remite para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas el 4 de abril de 2014.
 - Mediante oficio N° SG 0802 de 16 de abril de 2014, la Presidenta (e) de la Comisión de Áreas Históricas Sra. Macarena Valarezo indica que el sesión extraordinaria realizada el miércoles 9 de abril de 2014, "(...) la Comisión de Áreas Históricas aprueba el proyecto definitivo denominado "Centro Comercial Pasaje Sanguña(...)".
 - Mediante oficio No.0001605 de 20 de mayo del 2016, la Arq. Angélica Arias B. Directora Ejecutiva (e) del Instituto Metropolitano de Patrimonio, remite el presupuesto actualizado y especificaciones técnicas del Proyecto "Centro Comercial Pasaje Sanguña".
 - A fin de conocer el monto de los valores que, según los directivos de la Asociación Unión y Progreso, fueron depositados en una cuenta abierta entre el Municipio de Quito y el Banco Solidario, esta Administración Zonal realizó los siguientes requerimientos:

Administración Zona Centro "Manuela Sáenz"



- Oficio No.0002835 de 18 de mayo del 2016, dirigido al Coronel Luis Montalvo, Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, en el que se solicitó:
 - *Actualización de la propuesta en base al Proyecto ya existente del pasaje Sanguña.*
 - *Copia debidamente certificada del oficio No. 0001105 de 01 de noviembre del 2012, cuya copia simple adjunto. (...)"*

- Oficio No.0002834 de 18 de mayo del 2016, dirigido a la Economista Olga Núñez Sánchez, Directora Metropolitana Financiera, en el que se le requirió:
 - *Certificación en la que se señale si los depósitos obtenidos en el oficio que acompañó fueron realizados, y el monto generado de manera individual.*
 - *Certificación que determine si los depósitos realizados ingresaron en las arcas municipales. (...)"*

Sin embargo de lo expuesto, no se ha recibido respuesta alguna hasta la presente fecha por parte de las Direcciones a las que hago referencia.

- En las reuniones que se han llevado a cabo con las Direcciones de Bienes Inmuebles, Instituto Metropolitano de Patrimonio, Secretaría de Coordinación Territorial, Agencia de Comercio y Zona Centro se presentaron las siguientes opciones y se analizó su viabilidad:

Propuesta	Fundamento legal	Observación
VENTA DIRECTA	<p>COOTAD</p> <p>Art. 416.-...“Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.”</p> <p>REGLAMENTO ADMINISTRACION Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PUBLICO (artículos 41 al 54)</p> <p>Art. 42.- Procedencia.- Para el remate de inmuebles de las entidades y organismos comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador y 4 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, se requerirá de resolución debidamente motivada de la máxima autoridad de la entidad u organismo o su delegado.</p>	<p>Se debe seguir un procedimiento común de remate, determinado en la norma aplicable a la materia, proceso en donde podrán intervenir las personas capaces para contratar, personalmente o en representación de otras, con las mismas oportunidades.</p>

	<p>Art. 54.- Revisión de procedimientos.- La Contraloría General del Estado revisará los procedimientos seguidos para la venta de inmuebles según los artículos anteriores, a fin de determinar la correcta aplicación de las normas que lo regulan; y, de ser el caso establecerá las responsabilidades a que hubiere lugar.</p>	
<p>VENTA DE BIENES MUNICIPALES A ARRENDATARIOS</p>	<p>COOTAD</p> <p>Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta.</p> <p>Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.</p> <p>REGLAMENTO ADMINISTRACION Y CONTROL DE BIENES DEL SECTOR PUBLICO</p> <p>Art. 49.- Falta de posturas.- Cuando no se hubiese podido cumplir con el remate por falta de posturas se procederá de la siguiente manera:</p> <p>Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 28, 29 y 30 de este reglamento, expresándose en la convocatoria que se trata del segundo señalamiento y que la base del remate corresponde al cien por ciento del avalúo establecido para el primer señalamiento.</p>	

	<p>Si no se pudiera cumplir con la diligencia de remate en el segundo señalamiento, se procederá a invitar a las entidades de beneficencia, corporaciones o fundaciones, comunidades con personería jurídica y cooperativas que puedan tener interés en los bienes a ser rematados, a fin de que presenten sus ofertas para adquirir los bienes; que no podrán ser inferiores al cien por ciento del valor del avalúo. Si no se realiza la venta mediante remate conforme el inciso anterior por falta de posturas, lo cual estará debidamente justificado, y si fuere el caso, se procederá a la venta directa del inmueble.</p> <p>Art. 54.- Revisión de procedimientos.- La Contraloría General del Estado revisará los procedimientos seguidos para la venta de inmuebles según los artículos anteriores, a fin de determinar la correcta aplicación de las normas que lo regulan; y, de ser el caso establecerá las responsabilidades a que hubiere lugar.</p> <p>Código Municipal, Libro Primero , Sección IV del Capítulo V del Título II.- Del arrendamiento de inmuebles.-</p> <p>Art. 1.333. Plazos.- "El Municipio concederá en arriendo inmuebles municipales por plazos que no excederán de cinco años.(...)"</p>	
<p>ALIANZA PÚBLICO PRIVADA. DMQ - ASOCIACIÓN UNIÓN Y PROGRESO</p>	<p>El Estado podrá, de forma excepcional, delegar a la iniciativa privada y a la economía popular y solidaria, el ejercicio de estas actividades, en los casos que establezca la ley. Así, el artículo 100 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones dispone en forma excepcional, debidamente decretada por el Presidente de la República cuando sea necesario y adecuado para satisfacer el interés público, colectivo o general, cuando no se tenga la capacidad técnica o económica o cuando la demanda del servicio no pueda ser cubierta por empresas públicas o mixtas, que el Estado o sus instituciones podrán delegar a la iniciativa privada o a la economía popular y solidaria, la</p>	<p>No se transfiere dominio del bien, ni de los locales comerciales.</p>

	<p>gestión de los sectores estratégicos y la provisión de los servicios públicos de electricidad, vialidad, infraestructuras portuarias o aeroportuarias, ferroviarias y otros; el tercer inciso del mismo Artículo determina la modalidad de delegación, que podrá ser la concesión, alianza estratégica u otras formas contractuales de acuerdo a la ley, observando, para la selección del delegatario los procedimientos de concurso público determinados en el reglamento, salvo cuando se trate de empresas de propiedad estatal de los países que formen parte de la comunidad internacional, en cuyo caso la delegación podrá hacerse de forma directa;</p> <p>Mediante Decreto Ejecutivo No. 810, publicado en el Registro Oficial No. 494 de julio 19 de 2011, se expidió el Reglamento de aplicación de régimen excepcional de delegación de servicios públicos de transporte. El artículo 4 de dicho Decreto regula las modalidades de delegación, a saber: concesión y autorización.</p> <p>En base a la necesidad de establecer las normas que prevean a la asociación entre la entidad pública y las empresas privadas, como modalidad de delegación excepcional de cualquier proyecto en las áreas a que se refiere el artículo 100 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones; se expidió el Reglamento de Régimen de colaboración Público, Privada.</p> <p>REGLAMENTO DEL REGIMEN DE COLABORACION PÚBLICO-PRIVADA</p> <p>Art. 1.- Iniciativa oficiosa y privada.- La iniciativa de cualquier Proyecto puede provenir de cualquiera de los órganos y entidades del sector público titulares de la competencia a ser delegada.</p> <p>Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo precedente, la iniciativa de un Proyecto puede</p>	
--	--	--

	<p>provenir de cualquier sujeto de Derecho Privado. En este caso, el sujeto se denomina "Proponente Privado" y el proyecto propuesto la "Iniciativa Privada", que puede originarse previa invitación del Promotor Público o de motu propio, de cualquier persona jurídica o un conjunto de ellas.</p> <p>Art. 2.- Ámbito de las propuestas de Iniciativa Privada.- Las Iniciativas Privadas pueden referirse a cualquier Proyecto relacionado con sectores estratégicos, servicios públicos o cualquier otro servicio de interés general, tanto nuevos como aquellos existentes, respecto de los cuales exista contratos en ejecución.</p> <p>Art. 3.- De la Propuesta.- Como consecuencia de lo dispuesto en este Reglamento, la empresa privada puede presentar, para consideración y decisión del Promotor Público, propuestas para la gestión delegada de Proyectos, lo que no implica la constitución de derecho alguno a su favor, ni que el Promotor Público tenga la obligación de dar trámite o aceptar la Iniciativa Privada, por acto expreso o silencio administrativo.</p> <p>Las Iniciativas Privadas no constituyen ofertas mercantiles y su presentación no otorga al Proponente Privado, más derechos que los previstos en este Reglamento y, en su caso, los Pliegos correspondientes.</p> <p>Art. 11.- Priorización de Proyectos y concurso público.- En caso de que el Proyecto sea viable a juicio del Promotor Público, este lo ha de incluir en el registro de Proyectos a ser priorizados y, mientras los estudios se encuentren actualizados, puede convocar al correspondiente concurso público.</p> <p>Los estudios que han de servir para el concurso público están constituidos por aquellos presentados en la Iniciativa Privada, con las correcciones practicadas por el Promotor Público, y aquellos complementarios que haya</p>	
--	---	--

	<p>elaborado en los términos establecidos en este Reglamento.</p> <p>La viabilidad de la Iniciativa Privada no obliga al Promotor Público a iniciar el procedimiento precontractual para la adjudicación del contrato.</p> <p>El Proponente Privado puede participar en el concurso público de selección siempre que cumpla con todos los requerimientos establecidos en los pliegos para cualquier oferente(...).</p>	
--	---	--

- Los dirigentes de la Asociación Unión y Progreso en las reuniones mantenidas han propuesto como solución la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, alegando que el Concejo Metropolitano de Quito, mediante Resolución 1643 de 13 de mayo del 2005 ratificó el "(...) informe No. IC-2005-041 de las Comisiones de Expropiaciones, Remates y Avalúos; y Planificación y Nomenclatura, y en consecuencia cambia la categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área de terreno de propiedad municipal (...), **permitiendo continuar la edificación del Centro Comercial "Pasaje Sanguña (...)"** (las negrillas me corresponden); sin embargo, como se desprende de la misma Resolución el cambio de dominio tiene como fin único la construcción y posterior Declaratoria de Propiedad Horizontal, mas no la transferencia del bien; por consiguiente, esta propuesta **no es viable** al tenor de lo que prescribe el Artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "(...) Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados (...)".
- Con oficio No. 00212 de 31 de enero del 2017 el Ec. Miguel Dávila Castillo, Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito informa que la Administración General se encuentra ubicando los recursos necesarios para la construcción del proyecto y que el Instituto Metropolitano de Patrimonio realizará los estudios correspondientes.
- Mediante oficio No. 0347 de 08 de febrero del 2017, esta Administración Zonal remite a la Administración General la copia de los planos resellados e informa que: "(...) la ejecución del proyecto depende de la ubicación de los recursos económicos (...)".
- Mediante oficio No. 0617 de 13 de marzo del 2017, la Ing. Anabel Vintimilla Administradora Zona Centro, remite a la Arq. Angélica Arias B. Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Patrimonio: "(...) el único juego constante en 14 planos originales y sellados , y el oficio No. STHV-DMDU-0710 de 20 de febrero del 2016 suscrito por el arquitecto José Luis Barros, Director

Administración Zona Centro "Manuela Sáenz"



Metropolitano de Desarrollo Urbanístico SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA, en el que emite Informe Favorable para el resellado de planos para la actualización de la vigencia de la Licencia

- Mediante oficio No. BS-3645-17-CE de 04 de abril del 2017, suscrito por la señora Cecilia Reyes Peña Oficial Gerencia General del Banco Solidario, informa: "(...) en el cual solicita se le proporcione copias certificadas de los depósitos realizados por los integrantes de la Asociación Unión y Progreso "Pasaje Sanguña", informo a usted (...) por el tiempo transcurrido desde la fecha de los depósitos y de conformidad con lo establecido por la Normativa vigente (...) la documentación solicitada ya no se encuentra disponible."
- Con oficio No.00926 de 16 de mayo del 2017 el Ec. Miguel Dávila Castillo Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, solicita a la Arq. Angélica Arias, Directora Ejecutiva del Instituto Metropolitano de Patrimonio: "(...) se coordinen las acciones pertinentes con la Directora Metropolitana Financiera, con el objetivo de que se incluya el presupuesto del proyecto en la reforma presupuestaria del año 2017 del Instituto a su cargo".

CONCLUSIONES.

- De lo expuesto queda claramente evidenciado que tanto la Resolución 1643 de 17 de mayo de 2005 del Concejo Metropolitano de Quito, cuanto el Convenio celebrado entre la ex Administradora de la Zona Centro y representantes de la Asociación Unión y Progreso en el año 1999 se refieren explícitamente a la construcción y transferencia de los locales comerciales, no a la venta del terreno de propiedad municipal.
- El Convenio celebrado el 10 de marzo del 2008 entre el ex Alcalde Metropolitano, Gral. Paco Moncayo y los representantes de los sectores calzado uno, calzado dos y el triángulo del Proyecto Centro Comercial Ipiales Pasaje Sanguña, **primera etapa**, vigente hasta la presente fecha determina la construcción del centro comercial, "(...)en lo correspondiente al sector destinado para las secciones de Calzado Uno, Calzado Dos, el Triángulo, correspondientes a esa área, conforme los planos aprobados por el Municipio (...)" y hace referencia a la venta y adjudicación de locales comerciales de acuerdo al numeral 5.01, literal a) de este convenio. (las negrillas me corresponden).

Por consiguiente se evidencia que este convenio se refiere exclusivamente a la construcción de la Primera Etapa del Centro Comercial, **no de todo el proyecto**, misma que beneficiaría únicamente "(...)188 puestos en los que se ubicarán los comerciantes considerados en este proyecto de la siguiente manera: 52 correspondientes a los de la sección Calzado Uno; 50 puestos asignados a los comerciantes del Calzado Dos, 86 puestos para el Triángulo (...)", datos que no concuerdan con las continuos requerimientos realizados por la Asociación Unión y Progreso cuyos directivos informan que se trata de **408 socios**; por lo que no cabe considerarlo dentro de las propuestas de solución.

- Mediante oficio N° SG 0802 de 16 de abril de 2014 "(...) la Comisión de Áreas Históricas aprueba el proyecto definitivo denominado "Centro Comercial Pasaje Sanguña (...)". (las negrillas me corresponden)

RECOMENDACIONES.

- Una solución sería que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ***de ser viable***, realice las gestiones, trámites y consultas legales correspondientes para incluir en el presupuesto del próximo año la ejecución de este proyecto que ya está aprobado, dejando expresa constancia que la Administración Municipal observará y cumplirá de manera irrestricta las normas constitucional y legal vigentes que sean aplicables, dando cumplimiento a la Resolución C 0037 de 24 de enero del 2003; esto es: "Art.1: Autorizar la **declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta**, de los locales de los Centros Comerciales: (...) **Pasaje Sanguña(...)**".
- El planteamiento legal y viable en este caso es el previsto en el artículo 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ya citado, que se relaciona con la venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios, en concordancia con lo que determina el Código Municipal en su artículo Art. 1.333. "*Plazos.- El Municipio concederá en arrendamiento inmuebles municipales por plazos que no excederán de cinco años. En caso de que el arrendamiento se fije por un plazo superior a dos años, en el contrato se hará constar el aumento automático del canon de arrendamiento de conformidad con los índices de inflación registrados en el Ecuador en el año inmediato anterior, emitidos por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos-INEN, ajuste que regirá a partir del tercer año.*"
- Una vez definido el procedimiento a seguir para la construcción del Proyecto Sanguña, la Administración Zona Centro deberá emitir la Licencia de Construcción observando las observaciones realizadas por las unidades municipales que intervinieron en el proceso de valoración del proyecto.
- La Administración Zona Centro deberá aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto, para iniciar el proceso para la venta de los locales comerciales a los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos y que formen parte de las organizaciones que conforman la asociación Unión y Progreso.

Debo indicar a usted que la presente información ha sido puesta en conocimiento de la ABOGADA MARÍA ELISA HOLMES **Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito** (de entonces); el DOCTOR JOSÉ LUIS GUEVARA, **Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana**; el ECO. LUIS REINA CHAMORRO **Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público**; MSC. SOLEDAD BENÍTEZ **Presidenta de la Comisión de Comercialización**, LIC. EDDY SÁNCHEZ **concejal Metropolitano**, DRA. RENATA MORENO **Concejal Metropolitano**.

Administración Zona Centro "Manuela Sáenz"



Finalmente, la entrega de este documento no conlleva el reconocimiento de derechos u obligaciones por parte de la Administración Municipal que pudiera reclamar con posterioridad la Asociación Unión y Progreso.

Atentamente,

ING. ANABEL VINTIMILLA
Administradora Zona Centro
"Manuela Sáenz"

ASESORIA JURIDICA		
Elaborado por:	Tatiana Sangoquiza	
Revisado por:	Dra. Cristina Ulloa	