

Jaime UR

Doc: 2016-084703

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Jessy

07-07-2016

16:10



Courtesy

(4)

PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01412

Quito,

Abogada
 María Elisa Holmes Roldós
 Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 13h 22
QUITO	15 JUN 2016
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: MH [Signature]
NÚMERO DE HOJA:	-66-

De mis consideraciones:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acción de personal No. 51-751 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Procurador Metropolitano encargado, para emitir el siguiente escrito.

Mediante Oficio No. SG 1353 de 07 de junio de 2016, recibido en ésta Dependencia el mismo día, se manifiesta lo siguiente:

“La Comisión de Comercialización, en sesión extraordinaria realizada el 30 de mayo de 2016, luego de conocer que se ha emitido la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, emitida de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 093, resolvió: solicitar a usted, que el [sic] plazo de 48 horas, remita un informe señalando si puede o no realizarse un nuevo avalúo de los locales comerciales ubicados en los Centros Comerciales Populares, cuyos adjudicatarios ya cancelaron en su momento el valor establecido para su local comercial, considerando para el efecto lo dispuesto en el COOTAD y el principio de irretroactividad de la ley.”

Respecto de la solicitud planteada, tómesese en cuenta:

El numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), expresa que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales la de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

El artículo 139 del COOTAD, establece:

“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del

[Signature]



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01412

territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”. (El subrayado me pertenece).

El artículo 494 del COOTAD establece que los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad *actualizado*.

El artículo 496 del COOTAD señala que los distritos metropolitanos realizarán de forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

En virtud de los antecedentes expuestos, el Concejo Metropolitano de Quito expidió la Ordenanza Metropolitana No. 0093, de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción por tipologías, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2016-2017, fue sancionada el 23 de diciembre del 2015.

La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza No. 0093 manifiesta:

“A partir de la sanción de la presente Ordenanza la Dirección Metropolitana de Catastro tendrá 90 días de plazo para actualizar la Normativa Técnica de Valoración que establezca los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial. (...).”.

Mediante Resolución Administrativa No. 0000003 – 2016 de 23 de marzo de 2016, el Director Metropolitano de Catastro, Francisco José Pachano Ordóñez, expidió la Norma Técnica de Valoración dispuesta en la Ordenanza No. 0093, que establece los procedimientos a aplicarse para la actualización de los valores del terreno y construcciones para los inmuebles urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito.

En virtud de lo expuesto, es constitucional y legal que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito norme la valoración de todos los bienes inmuebles de su circunscripción territorial.

La valoración de los inmuebles no debe confundirse con los procedimientos de adjudicación de locales comerciales. Por una parte la valoración implica, en base argumentos técnicos, dar un costo



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2016-01412

o valor a cada inmueble; por otra parte, la adjudicación desde el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hacia terceros, se refiere a las relaciones jurídicas convencionales/contractuales que responden al ordenamiento municipal que las desarrolla, sin perjuicio de las normas nacionales que también las regulan (Código Civil).

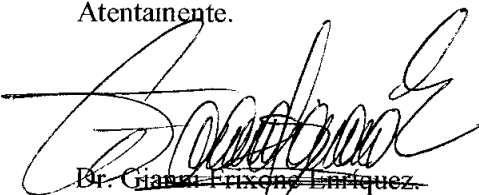
En tal virtud el cuerpo colegiado legislativo (Concejo Metropolitano de Quito) ha previsto en su Ordenanza No. 0093 que en el caso de que no se haya perfeccionado la transferencia de dominio de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares (propiedad municipal), su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en las que se entregaron dichos locales. Lo dicho no aplica para los locales comerciales que se encuentran ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago al MDMQ.

Para perfeccionar la transferencia de dominio de los comerciantes que actualmente, usan los locales comerciales de propiedad municipal en calidad de meros tenedores (Art. 729 del Código Civil) se ha de estar a lo previsto en la Ordenanza No. 0093 y la normativa vigente.

La oportunidad, mérito y conveniencia sobre las decisiones que se tomen en este caso son de competencia de las autoridades responsables del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.


Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente.



~~Dr. Gianni Frixón, Enriquez.~~
Procurador Metropolitano (e).

CC. Concejal
Soledad Benítez
Presidenta de la Comisión de Comercialización del Concejo Metropolitano de Quito.

	Nombre y Apellido:	Sumilla:
Elaborado por:	Bruno Andrade Gallardo.	

1412-2016

QUITO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

SG

1353

07 JUN 2016

*B. Basso Audable:
Por favor, me gusta
de no poner, al menos
lo relacionado con Concejal
Pedro Freire. Gracias.
Cpf. 07/06/2016*

Doctor
Gianni Frixone
Procurador Metropolitano (e)
Presente.-

De mi consideración:

La Comisión de Comercialización, en sesión extraordinaria realizada el 30 de mayo de 2016, luego de conocer que se ha emitido la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, emitida de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana No. 093, resolvió: solicitar a usted, que el plazo de 48 horas, remita un informe señalando si puede o no realizarse un nuevo avalúo de los locales comerciales ubicados en los Centros Comerciales Populares, cuyos adjudicatarios ya cancelaron en su momento el valor establecido para su local comercial, considerando para el efecto lo dispuesto en el COOTAD y el principio de irretroactividad de la ley.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el 30 de mayo de 2016.

Atentamente,

Msc. Soledad Benítez
Presidenta de la Comisión de Comercialización

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Comercialización, en sesión extraordinaria del 30 de mayo de 2016.

Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Copia: Concejala Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión de Comercialización.
Concejal Pedro Freire López, miembro de la comisión.

Pamela A.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
REGISTRARÍA METROPOLITANA
Fecha: - 7 JUN 2016
Hora: 9:17:20
Firma de recepción: 4

Quito, 14 junio del 2016

Expediente No. 2016- 1412

Crnl. (S.P.)
Luis E. Montalvo G.
COORDINADOR DISTRITAL
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO
En su despacho

De mi consideración:

En atención al oficio SG-1353 de fecha 1 de junio del 2016, solicito a usted muy respetuosamente, se envíe un informe en relación a la solicitud planteada por la Comisión de Comercialización, en sesión extraordinaria de 30 de mayo del año en curso, tomando en cuenta la calidad de uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal de los Centros Comerciales Populares.

Por la favorable atención, me suscribo.

Atentamente.

Dr. Gianni Frixone Enriquez
PROCURADOR METROPOLITANO (e)



Recibido: Edgar Canaúas Parcal
Dirección Centros Comerciales

14 Junio 2016
8:26:2m

D.M. 14 JUN 2016
 Oficio Nro 0000664 CD- ACDC-2016-96


Doctor.
 Gianni Frixone
PROCURADOR METROPOLITANO (E)
 Presente.-

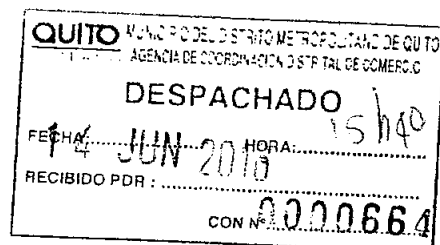
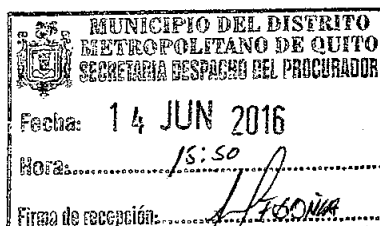
De mi consideración:

Adjunto a la presente sírvese encontrar informe legal en relación al expediente 2016-01412 para los fines pertinentes.

Atentamente,


 Crnl. (S.P.) Luis E. Montalvo G.
COORDINADOR DISTRITAL
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO

Elaborado por:	Daysi Morales	
Revisado por:	Manuel Salgado	



INFORME PARA DETERMINAR A LOS COMERCIANTES DE LOS CENTROS COMERCIALES COMO MEROS TENEDORES O POSESIONARIOS

1.-Mediante Resolución No. 0037 del 24 de enero del 2003, el Consejo Metropolitano de Quito, autoriza la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta de los locales de los centros Comerciales: Ipiales -Mires, Granada, Chiriyacu, Montufar, Ipiales del sur, Pasaje Sanguña - Ipiales y Hermano Miguel, de conformidad con el artículo 282 de la Ley de Régimen Municipal; y, autoriza al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, realice los trámites administrativos y legales para la declaratoria de la propiedad horizontal y venta de los locales descritos

2.-El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 0038 del 24 de enero del 2003, expide el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, de los siguientes centros comerciales: La Merced, Granada, Ipiales -Mires, el Tejar, Hermano Miguel - Telmo Hidalgo; Pasaje Sanguña- Ipiales, Chiriyacu, Ipiales del sur, Montufar; e, incorpora también a los locales de los Centros Comerciales San Martín, Ipiales del Norte y FEDECOMIP, mediante Resolución No. C002 del 17 de Enero del 2007.

3.-La Dirección de Centros Comerciales Populares de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, responsable de ejecutar y controlar el proceso de transferencia de la gestión administrativa a los copropietarios de los centros comerciales de propiedad de la Municipalidad, forman parte del Proyecto de Reordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

BASE LEGAL

-En el artículo 729 del Código Civil Artículo, se señala lo siguiente: "Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño".

-El Artículo 715 de ibídem, se señala: "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre".

-El CAPITULO VII del Código Municipal en lo referente al GLOSARIO DE TÉRMINOS, señala: " Posesionario.- Persona que ostenta la tenencia, uso, goce y disposición de un predio. Persona que ejerce el derecho de posesión" *g*.

De conformidad a la normativa legal vigente, existe una clara distinción entre mero tenedor y poseionario. En ese sentido, los comerciantes de los distintos centros comerciales del DMQ, que están en proceso de calificación para la adjudicación de un local comercial, deben ser considerados como “meros tenedores del inmueble” o aspirantes, pues ejercen su actividad comercial no como dueños, sino en lugar o a nombre del dueño, en este caso del Municipio.

Por otro lado, la calidad de poseionario o propietarios tal cual se expresa en el Código Civil y Municipal, se la ostenta por la tenencia, uso, goce y disposición del predio; es decir por la persona que ejerce el derecho de posesión o es dueño del local comercial. Situación esta que en el presente caso no es la realidad, pues como ya se expresó en líneas anteriores los comerciantes son meros tenedores de los locales comerciales.

VALORACIÓN DEL SUELO

ANTECEDENTES:

1.-El Municipio de Quito, en el año 2003, en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular en el Centro Histórico de Quito, suscribió convenios con las distintas organizaciones de comerciantes, en los cuales se acordó dar en venta y perpetua enajenación a favor de los comerciantes los locales municipales, conforme la declaratoria de propiedad horizontal.

2.-La Contraloría General del Estado en el informe DA4 0003 2011 sobre la gestión del Fondo de Salvamento FONSAF, dispuso que la Unidad Ejecutora del Comercio Popular (actual Agencia de Coordinación Distrital del Comercio) efectúe las gestiones necesarias con el fin de traspasar de manera definitiva las competencias administrativas y financieras de los Centros Comerciales Populares.

BASE LEGAL:

-El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, en su artículo 436, respecto a la autorización de transferencia o venta de los bienes inmuebles públicos o de uso privado, establece: *“Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. PARA LA AUTORIZACIÓN NO SE PODRÁ*

CONTEMPLAR UN VALOR INFERIOR AL DE LA PROPIEDAD, DE ACUERDO CON EL REGISTRO O CATASTRO MUNICIPAL ACTUALIZADO. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.”

-Según el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

-El Art. 496, Ibídem señala: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

-La Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 093, señala que para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales construidos por el Municipio, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito”

-El artículo III (3) de la Ordenanza 152 del Consejo Metropolitano, determina que para la actualización de los valores de terrenos y construcción en el Distrito Metropolitano de Quito, se tendrá en cuenta en forma obligatoria la norma Técnica de Valoración que expedirá la Dirección Metropolitana de Catastro”.

-Según el numeral 55.15 de la Norma Técnica Para la Valoración de los bienes inmuebles del DMQ, expedida en marzo del 2016, señala que para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales construidos por el Municipio, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito, es decir, la valoración se la realizará considerando los acuerdos y convenios realizados.

ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN:

Sobre la base de los antecedentes administrativos y legales expuestos, es preciso señalar que la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza 0093 del 23 de diciembre del 2015, claramente establece, por excepción, que el valor a cancelar de los locales comerciales se hará de acuerdo a los convenios pactados entre el

Municipio y las organizaciones de comerciantes en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular en el Centro Histórico de Quito.


En este sentido, una vez que el aspirante o mero tenedor del bien inmueble cumple con los requisitos establecidos para el proceso de calificación, se emite el respectivo título de crédito para que se cancele el valor respectivo del local comercial.

Por otra parte quienes no se benefician de la disposición señalada, se sujetaran a los valores prescritos por la respectiva norma técnica para los comerciantes que no se ajustan a requerimiento de la Disposición Transitoria Tercera 093.

En este contexto, los técnicos de la Dirección de Centros Comerciales de la ACDC, en base a la normativa legal vigente, deberán elaborar informes técnicos de los expedientes de cada comerciante, a fin de determinar si el comerciante cumple con lo establecido en la Ordenanza Metropolitana 093, de esta manera se determinará el valor a pagar por cada local comercial.

Por lo tanto, y de acuerdo a las normas antes citadas, no se puede dar una valoración distinta a la establecida en la normativa legal vigente.


Ab. Bernardo Ponce
ASESOR JURÍDICO -ACDC-

Elaborado por:	Dr. Manuel Salgado	
Fecha de elaboración:	14/06/2016	