
	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME LEGAL	DMGBI-AL-2021-002

1. DATOS DEL TRÁMITE	
No. TRÁMITE SITRA:	OFICIO Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0191-O DE 18 DE ENERO DE 2021
SOLICITANTE:	EC. LUIS REINA, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE COMERCIALIZACION EJE ECONÓMICO.
FECHA OFICIO	14 DE ENERO DE 2021
ASUNTO:	INFORME LEGAL RESOLUCIÓN SUSTITUTIVA A LA RESOLUCIÓN NO. C-141, QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOCALES COMERCIALES, LOCALES ANCLA Y BODEGAS EN LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”

2. ANTECEDENTES


- 2.1** Mediante Resolución No. A 002, de 9 de marzo de 2012, se crea dentro de la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Unidad Especial denominada "Agencia de Coordinación Distrital del Comercio", dotada de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión.
- 2.2** De conformidad con la Resolución No. A 002, se crea dentro de la estructura de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, la Dirección de Centros Comerciales Populares, misma que asume todas las competencias, obligaciones y responsabilidades que hasta entonces fueron encargadas a la Unidad Ejecutora del Comercio Popular.
- 2.3** Mediante Resolución de Alcaldía No. A 005, de 13 de junio de 2014, la Alcaldía Metropolitana delegó al Administrador General del Distrito Metropolitano de Quito las atribuciones y responsabilidades en el ámbito de su competencia; delegación que se hace extensiva también al Coordinador Distrital del Comercio de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, según el Art. 7 de la Resolución de Alcaldía No. A 0002 del 09 de marzo de 2012.
- 2.4** El Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 12 de diciembre de 2002, al considerar el informe No. IC-2002-440 de la comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, de conformidad con lo establecido en los Arts. 282 y siguientes, y 291 de la Ley de régimen Municipal, resolvió *“autorizar la venta directa de los 189 locales del Centro Comercial la Merced (...);”*.

Fecha de elaboración	Versión	Página 1 de 6
01/02/21	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME LEGAL	DMGBI-AL-2021-002

- 2.5 La Resolución de Concejo Metropolitano C-037 de 24 de enero de 2003, establece en su artículo 1 *“Autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de locales de los centros comerciales: Ipiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur, Pasaje Sanguña-Ipiales y Hermano Miguel”*.
- 2.6 La resolución C-101 del 02 de marzo de 2007 establece en su artículo 1.- *“Autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta de locales de los Centros Comerciales “San Martín”, “Ipiales del Norte” y “El Tejar” (...)”* y su artículo 2.- *“Autorizar al alcalde del Distrito metropolitano de Quito, realice los trámites administrativos y legales para la declaratoria de propiedad horizontal y venta de los locales de los bienes descritos en el artículo anterior”*.
- 2.7 El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 141 del 14 de junio del 2018, expidió 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, Montúfar.
- 2.8 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2019-0447-O, del 04 de diciembre de 2019, suscrito por el Coordinador Distrital de la ACDC, respecto al Proyecto de Reforma de la resolución C-141, manifiesta que *“es necesario reformar la mencionada Resolución ya que por problemas administrativos y de gobernabilidad no se va a poder cumplir en el plazo señalado”* en la Disposición Transitoria Segunda, de la mencionada resolución.
- 2.9 Mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, suscrito por el Director de Centros Comerciales Populares de la ACDC, identifica que: el **Centro Comercial Chiriyacu** cuenta con 612 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 85 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial El Tejar** cuenta con 1131 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 307 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Nuevo Amanecer** cuenta con 185 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 58 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Granada** cuenta con 430 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 35 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Hermano Miguel** cuenta con 1665 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 263 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales del Sur** cuenta con 218 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 63 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales Mires** cuenta con 218 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 94 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial La Merced** cuenta con 194 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 133 son de propiedad

Fecha de elaboración	Versión	Página 2 de 6
01/02/21	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME LEGAL	DMGBI-AL-2021-002


municipal; que el **Centro Comercial Montúfar** cuenta con 411 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 86 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Pasaje Sanguña** cuenta con 216 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 118 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial San Martín** cuenta con 173 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 60 son de propiedad municipal y que el **Centro Comercial Ipiales del Norte** no cuenta con la Declaratoria de Propiedad Horizontal, dando un total de 1302 locales comerciales que son de propiedad municipal. En el mismo oficio manifiesta que *“con el afán de poder ayudar a la sustentabilidad de los diferentes Centros Comerciales Populares, ha considerado factible la venta de los locales ancla a favor de la Directiva del respectivo centro de Comercio (...)”* Adicionalmente, manifiesta que, *“(...) un porcentaje significativo de alcuotas de los Centros Comerciales Populares son de propiedad Municipales, y que necesario avanzar hacia un proceso definitivo de transferencia que permita a la municipalidad concluir el proceso de adjudicación y venta locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, este último en los casos donde sea factible, de los Centros Comerciales Populares, así como es necesario ampliar el plazo para la conclusión de dicho proceso, y actualizar la normativa considerando que existen disposiciones del COOTAD que ya fueron derogadas por el COA”*.

2.10 La Comisión de Comercialización mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0191-O de 18 de enero de 2021, remitió la convocatoria para la continuación de la Sesión No. 18 ordinaria en la que manifiesta que: *“(...) De conformidad con el literal d) del artículo 1.1.45 capítulo VII del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que trata sobre los deberes y atribuciones del Secretario General del Concejo; y, por disposición del concejal Luis Reina Chamorro, presidente de la Comisión de Comercialización, me permito convocar a ustedes a la continuación de la sesión No. 018 - ordinaria de la comisión en mención, que tendrá lugar el jueves 21 de enero de 2020, a las 15h00, mediante video conferencia a través de la plataforma "Teams", con el fin de continuar con el tratamiento del siguiente orden del día: 1. Conocimiento del Proyecto de “Resolución Sustitutiva a la Resolución No. C-141, que establece El Reglamento de Adjudicación y Venta de Locales Comerciales, Locales Ancla y Bodegas en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito”; y resolución al respecto.”*

2.11 Con Oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0290-O de 26 de enero de 2021, la Comisión de Comercialización Eje Económico, solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles remita un informe legal y técnico sobre la viabilidad de aprobación del Proyecto de “Resolución Sustitutiva a la Resolución No. C-141, que establece El Reglamento de Adjudicación y Venta de Locales Comerciales, Locales Ancla y Bodegas en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito.”

3. BASE LEGAL

Fecha de elaboración	Versión	Página 3 de 6
01/02/21	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME LEGAL	DMGBI-AL-2021-002

NORMATIVA APLICABLE

3.1 La Constitución de la República en sus artículos 226 y 227 establece que las instituciones del Estado, las servidoras o servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley; que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

3.2 Los artículos 238 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador establecen que, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía, administrativa y financiera; y, que los Distritos Metropolitanos Autónomos ejercen las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables en los gobiernos provinciales y regionales.

3.3 De conformidad con los artículos 253 y 254 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 58 y 59 del COOTAD y el artículo 10 de la Ley de Régimen Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Alcalde Metropolitano es la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

3.4 Conforme lo previsto en el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD -, *"la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos descentralizados autónomos y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, (...)"*.


3.5 El artículo 338 del COOTAD establece en su segundo inciso: *"Cada gobierno autónomo descentralizado elaborará normativa pertinente según las condiciones específicas de su circunscripción, en el marco de la Constitución y la Ley"*.

3.6 El artículo 436 del COOTAD establece que *"Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado"*.

3.7 De acuerdo a la expedición del Código Orgánico Administrativo varios artículos del COOTAD fueron derogados, específicamente los artículos desde el 364 hasta el 413, por lo tanto, se derogó los plazos y recursos que los administrados podían presentar cuando se sentían vulnerados de los actos administrativos emitidos por la Administración Pública.

3.8 La disposición transitoria primera de la Ordenanza Metropolitana No. 008 2019, sancionada el 23 de diciembre de 2019 menciona *"Sin perjuicio del proceso de revalorización y actualización catastral producto del presente Título, únicamente para este bienio la valoración de los locales comerciales que se ubican en los centros comerciales populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de*

Fecha de elaboración	Versión	Página 4 de 6
01/02/21	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME LEGAL	DMGBI-AL-2021-002

Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, 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”.

3.8 El literal d. del artículo 1.2.119, de la Ordenanza Metropolitana Nro. 001, del Código Municipal establece que, uno de los objetos de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas es *“Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar el espacio público destinado a estacionamientos”*.

3.9 Mediante Resolución No. A 002, de 9 de marzo de 2012, se crea dentro de la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Unidad Especial denominada "Agencia de Coordinación Distrital del Comercio", dotada de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión.

3.10 De conformidad con la Resolución No. A 002, se crea dentro de la estructura de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, la Dirección de Centros Comerciales Populares, misma que asume todas las competencias, obligaciones y responsabilidades que hasta entonces fueron encargadas a la Unidad Ejecutora del Comercio Popular.


3.11 Mediante Resolución de Alcaldía No. A 005, de 13 de junio de 2014, la Alcaldía Metropolitana delegó al Administrador General del Distrito Metropolitano de Quito las atribuciones y responsabilidades en el ámbito de su competencia; delegación que se hace extensiva también al Coordinador Distrital del Comercio de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, según el Art. 7 de la Resolución de Alcaldía No. A 0002 del 09 de marzo de 2012.

3.12 El Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 12 de diciembre de 2002, al considerar el informe No. IC-2002-440 de la comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, de conformidad con lo establecido en los Arts. 282 y siguientes, y 291 de la Ley de régimen Municipal, resolvió *“autorizar la venta directa de los 189 locales del Centro Comercial la Merced (...)”*.

3.13 La Resolución de Concejo Metropolitano C-037 de 24 de enero de 2003, establece en su artículo 1 *“Autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de locales de los centros comerciales: Ipiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur, Pasaje Sanguña-Ipiales y Hermano Miguel;”*

3.14 La resolución C-101 del 02 de marzo de 2007 establece en su artículo 1. *“Autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta de locales de los Centros Comerciales “San Martín”, “Ipiales del Norte” y “El Tejar” (...)”* y su artículo 2.- *“Autorizar al alcalde del Distrito metropolitano de Quito, realice los trámites administrativos y legales para la declaratoria de propiedad horizontal y venta de los locales de los bienes descritos en el artículo anterior”*.

Fecha de elaboración	Versión	Página 5 de 6
01/02/21	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME LEGAL	DMGBI-AL-2021-002

3.15 El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 141 del 14 de junio del 2018, expidió 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, Montúfar.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se concluye que es necesario contar con la “Resolución Sustitutiva a la Resolución No. C-141, que establece El Reglamento de Adjudicación y Venta de Locales Comerciales, Locales Ancla y Bodegas en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito”, debido a que existe un porcentaje significativo de alcúotas de los Centros Comerciales Populares que son de propiedad Municipal, y en consecuencia es urgente avanzar hacia un proceso definitivo de adjudicación y transferencia que permita a la municipalidad concluir el proceso de adjudicación y venta de locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, este último en los casos de los Centros Comerciales Populares donde sea factible, así como es necesario ampliar el plazo que permitirá la conclusión de dicho proceso, razones por las cuales la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emite este informe, para que la Comisión de Comercialización Eje económico tome su resolución al respecto.
- Se recomienda que para el proceso de Adjudicación y Venta de Locales Comerciales, Locales Ancla y Bodegas de propiedad municipal en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio deberá observar la normativa legal establecida en el ámbito nacional y metropolitano.

Acción	Responsable	Fecha	Firma
Elaborado y revisado por:	Abg. Juan José Jiménez Osorio	28-01-2021	