

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Aprobación del instrumento normativo, por parte del Concejo Metropolitano, a través de la Comisión de Comercialización, que permita continuar con el proceso de adjudicación de los locales comerciales.
- Definición de la entidad municipal custodia de los predios municipales en los centros comerciales populares, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios o la adjudicación de los mismos.
- Los locales “ancla” constan en la declaratoria de propiedad horizontal, mismos que algunos están ocupados y no mantienen contrato actualizado con la municipalidad.

CENTROS COMERCIALES POPULARES

RESUMEN DE LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

| ORDEN | CENTRO COMERCIAL | LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL |
|--------------|------------------|--------------------------------|
| 1 | Nuevo Amanecer | 26 |
| 2 | El Tejar | 206 |
| 3 | Hermano Miguel | 275 |
| 4 | Ipiales Mires | 89 |
| 5 | Pasaje Sanguña | 25 |
| 6 | Granada | 30 |
| 7 | La Merced | 130 |
| 8 | Montufar | 71 |
| 9 | San Martín | 82 |
| 10 | Chiriyacu | 76 |
| 11 | Ipiales de Sur | 67 |
| TOTAL | | 1.077 |

CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU



UBICACIÓN: Sector Chiriyacu, en la Avenida Gualberto Pérez y Alamor.

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
2004

02 de julio de

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:
06 de octubre de 2004

PORCENTAJE

| | | |
|---|-----|----------------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 613 | 100 % |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 537 | 87,60 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 36 | 5,87 % |
| LOCALES VACANTES | 20 | 3,26 % |
| LOCALES ANCLA | 19 | 3,10 % |
| PARQUEADEROS | 1 | 0,19 % |
| TOTAL LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 76 | 12,40 % |

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios, especialmente de los denominados “locales ancla” mismos que están ocupados sin un contrato vigente con la Municipalidad.
- Existen locales que no tiene acceso individualizado por lo que no podrían ser adjudicados.
- Construcción de locales en áreas comunales como (pasillos). El Centro Comercial Chiriyacu es parte de la Observación de Contraloría Nro. DADSySS-0081-2016, por 28 locales que solicitan se realice la recuperación.

CENTRO COMERCIAL IPIALES DEL SUR



UBICACIÓN: Sector Chillogallo, en la Avenida Moran Valverde y Av. Mariscal Sucre.

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL IPIALES DEL SUR

| | | | | |
|--|----|--|------------|-------------------|
| FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: de abril de 2006 | 25 | FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: de 2006 | 10 de mayo | PORCENTAJE |
|--|----|--|------------|-------------------|

| | | |
|---|-----|---------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 388 | 100 % |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 321 | 82,73 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 20 | 5,15 % |
| LOCALES VACANTES | 11 | 2,84 % |
| LOCALES ANCLA | 8 | 2,06 % |
| ISLAS NO EXISTENTES EN CC | 28 | 7,22 % |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 67 | 17,27 % |

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL IPIALES DEL SUR

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios “locales ancla” .
- Existen 28 predios denominados islas que no son funcionales, que cuentan con número de predio, linderos y alícuotas según la declaratoria de propiedad horizontal.
- Ocupación ilegal de predios de propiedad municipal.

CENTRO COMERCIAL NUEVO AMANECER



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en las calles José López entre Hermano Miguel y Mejía.

COPROPIEDAD NUEVO AMANECER

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL:

25 de abril de 2006

**FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD:**

se evidencia fecha de inscripción

No

PORCENTAJE

**TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

185

100 %

**LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA
(ESCRITURADOS)**

159

85,95 %

LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN

26

14,05

**TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD
MUNICIPAL**

26

14,05 %

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL NUEVO AMANECER

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo el proceso de adjudicación de los predios municipales.
- El centro comercial fue edificado en la terraza de la estructura en el que funciona el Centro Comercial El Tejar, por lo que los dos centros comerciales constan en una sola Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que tienen que autorizar cualquier cambio a la declaratoria de propiedad horizontal los dos centros de comercio.
- Varios locales comparten predios y el metraje no concuerda con la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

CENTRO COMERCIAL EL TEJAR



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en las calles Mejía y José López.

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL EL TEJAR

**FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL:** 25 de abril de 2006

**FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD:** No se evidencia fecha de inscripción

PORCENTAJE

| | | |
|---|------|---------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 1135 | 100 % |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 929 | 81,85 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 146 | 12,86 % |
| LOCALES VACANTES | 56 | 4,93 % |
| PARQUEADEROS (3 plantas)* | 3 | 0,26 % |
| OFICINA DE RECAUDACIÓN EPMMOP | 1 | 0,09 % |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 206 | 18,14 % |

*Parqueaderos de propiedad municipal: distribuido en 3 plantas con 3 números de predio (administrados por la EPMMOP), que representan el 58.28% de alcuotas del centro comercial.

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL EL TEJAR

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Falta de continuidad en los procesos de adjudicación y transferencia de dominio de los predios municipales a los comerciantes.
- El centro comercial El Tejar y el Nuevo Amanecer se encuentran bajo la misma Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que al no tener variación el centro comercial el Tejar en relación a lo físico con la declaratoria de propiedad horizontal, también se debe realizar el levantamiento del mismo, para poder realizar las modificatorias al centro comercial Nuevo Amanecer.

CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en las calles Hermano Miguel y José López.

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

13 de enero de 2004

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

de marzo de 2004

PORCENTAJE

16

| | | |
|---|------|---------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 1725 | 100% |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 1450 | 84,06 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 115 | 6,67 % |
| LOCALES VACANTES | 38 | 2,20 % |
| BODEGAS | 60 | 3,48 % |
| LOCALES QUE NO EXISTEN FÍSICAMENTE | 62 | 3,59 % |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 275 | 15,94 % |

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios o la adjudicación de los mismos.
- Se constató que 62 locales comerciales no existen físicamente, pero si constan en los planos, cuentan con linderos y alícuotas según la declaratoria de propiedad horizontal, como también con número de predio.
- Conforme a la declaratoria de propiedad horizontal existen 60 bodegas, sin embargo, de acuerdo a la visita en situ se corrobora que no son espacios definidos es decir no se puede evidenciar los linderos singulares.
- Ocupación ilegal de predios de propiedad municipal.

CENTRO COMERCIAL IPIALES MIRES



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en las calles General Mires y Mejía, esquina.

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL IPIALES MIRES

**Fecha de declaración de
Propiedad Horizontal:** 20 de
febrero de 2003

**Fecha de inscripción en el
Registro de la Propiedad:** 19 de
junio de 2003

PORCENTAJE

| | | |
|---|-----|---------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 217 | 100 % |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 128 | 58,99 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 27 | 12,44 % |
| LOCALES VACANTES | 52 | 23,96 % |
| LOCALES MODIFICADOS | 10 | 4,61 % |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 89 | 41,01 % |

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL IPIALES MIRE

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios municipales o la adjudicación de los mismos.
- Existen 9 locales comerciales que no existen físicamente, que constan en los planos, con linderos y alícuotas según la declaratoria de propiedad horizontal, como también con número de predio. Se evidencio que fueron modificados, y ahora es la sala de reuniones del centro comercial. No se evidencia autorización por parte de alguna entidad municipal para realizar el mencionado cambio.
- Ocupación ilegal de predios de propiedad municipal.
- Existen 2 locales comerciales que no tienen acceso, los cuales están unificados al local colindante.

CENTRO COMERCIAL GRANADA



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en las calles Cuenca y Chile.

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL GRANADA

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

17 de julio de 2006

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

No se evidencia fecha de inscripción

PORCENTAJE

TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

430

100 %

LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS)

400

93,02 %

LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN

20

4,65 %

LOCALES VACANTES

10

2,33 %

TOTAL LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

30

6,98 %

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL GRANADA

OBSERVACIONES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios o la adjudicación de los mismos.
- Los centros comerciales populares al ser declarados en régimen de propiedad horizontal, tienen que regirse a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, por lo que cuentan con una organización basada en Directivas. Por lo tanto, las directivas son los representantes legales de cada centro comercial.
- La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio no tiene presupuesto para invertir en los centros comerciales populares, debido a que se encuentran declarados en propiedad horizontal, por lo que se consideran privados y por el principio de legalidad no está dentro de las competencias de esta dependencia en la de intervenir en predios de propiedad privada.

CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en la calle Mideros entre Cuenca e Imbabura.

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA

| FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: | FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: | PORCENTAJE |
|---|--|------------|
| 22 de febrero de 2019 | 01 de marzo de 2019 | |

| | | |
|---|-----|---------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 216 | 100 % |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 190 | 88,43 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 17 | 7,41 % |
| LOCALES VACANTES | 8 | 3,70 % |
| LOCAL MUNICIPAL QUE NO ENTRO EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN* | 1 | 0,46 % |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 26 | 11,57 % |

*Local municipal se encuentra en calidad de préstamo al centro comercial, entregado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA

OBSERVACIONES RELEVANTES

- El centro comercial en su primera etapa no se evidencia variaciones en la declaratoria de propiedad horizontal con lo constatado físicamente.

CENTRO COMERCIAL MONTUFAR



UBICACIÓN: Sector La Marín, en las calles Montufar y Mejía.

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL MONTUFAR

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL: 13 de enero de 2004

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA

PROPIEDAD: 05 de abril de 2004

PORCENTAJE

| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 416 | 100 % |
|---|-----|---------|
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 345 | 82,93 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 17 | 4,09 % |
| LOCALES VACANTES | 5 | 1,20 % |
| LOCALES MODIFICADOS | 44 | 10,58 % |
| PARQUEADEROS* | 5 | 1,20 % |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 71 | 17,07 % |

*Parqueaderos propiedad municipal: distribuido en 5 plantas con 5 números de predio (administrados por la EPMOP), que representan el 64.56% de alícuotas del centro comercial

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL MONTUFAR

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios municipales o la adjudicación de los mismos.
- Se constató que 44 locales comerciales no existen físicamente, pero si constan en los planos, cuentan con linderos y alícuotas según la declaratoria de propiedad horizontal, como también con número de predio. Se evidencio que fueron modificados, y ahora son proyectos del centro comercial. No se evidencia autorización por parte de alguna entidad municipal para realizar el mencionado cambio.

CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN



UBICACIÓN: Sector La Marín, en la avenida Pichincha e Inclana, esquina.

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD

HORIZONTAL: 22 de agosto de 2007

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 20 de
septiembre de 2007

PORCENTAJE

| | | |
|---|-----|---------|
| TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 204 | 100 % |
| LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS) | 122 | 59,80 % |
| LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN | 10 | 4,90 % |
| LOCALES VACANTES | 32 | 15,69 % |
| PARQUEADEROS | 17 | 8,33 % |
| BODEGAS | 14 | 6,86 % |
| LOCALES MODIFICADOS | 8 | 4,41 % |
| LOCALES QUE NO EXISTEN FÍSICAMENTE | 1 | - |
| TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL | 82 | 40,20 % |

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Falta de continuidad con los procesos de adjudicación y transferencia de dominio de los predios municipales a los comerciantes.
- Definición de la entidad municipal custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios.
- Existen 7 locales comerciales que no existen físicamente, los cuales constan en los planos, con número de predio, linderos y alícuotas según la Declaratoria de Propiedad Horizontal. Los cuales fueron modificados, para proyecto del centro comercial sin evidenciar autorización por parte de alguna entidad municipal para realizar el mencionado cambio.
- El local 14C se eliminó para crear el acceso de las gradas de emergencia que dan hacia la Avenida Pichincha (con autorización municipal, pero sin modificatoria a la DPH)*
- El predio número 148 ubicado en la segunda planta, es un espacio comunal no delimitado, utilizada por juegos infantiles.
- Se evidencia que los locales 17C, 18C, 19C, 20C, 21C, 22C y 23C, han sido modificados para conformar un ambiente para el funcionamiento del ex "Guagua Centro San Martín", además se encuentra tomado una parte del hall de circulación.

CENTRO COMERCIAL LA MERCED



UBICACIÓN: Sector Centro Histórico, en la calle Cuenca entre Olmedo y Mejía.

Quito
Comercio



Quito
Alcaldía Metropolitana

COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL LA MERCED

FECHA DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 20 de marzo de 2002

FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: No se evidencia fecha de inscripción

PORCENTAJE

TOTAL LOCALES SEGÚN DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

190

100 %

LOCALES DE PROPIEDAD PRIVADA (ESCRITURADOS)

60

31,58 %

LOCALES EN PROCESO DE ADJUDICACIÓN

0

-

LOCALES VACANTES

122

64,21 %

LOCALES QUE NO EXISTEN FÍSICAMENTE

8

4,21 %

TOTAL PREDIOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

130

68,42 %

SITUACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL LA MERCED

PROBLEMÁTICAS RELEVANTES

- Definición de la entidad custodia de los predios municipales, por lo que no se puede llevar a cabo procesos administrativos, como arriendo de predios municipales o la adjudicación de los mismos.
- Existen 8 locales comerciales que no existen físicamente, los cuales constan en los planos, cuentan un número de predio, linderos y alícuotas según la declaratoria de propiedad horizontal.
- Ocupación ilegal de predios de propiedad municipal.
- Entre la primera y segunda planta, parte posterior se encuentra la nueva administración que no consta en la declaratoria de propiedad horizontal.
- En la primera planta alta según la declaratoria de propiedad horizontal se destinaron 7 espacios para patio de comidas, (1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C), los que no existen físicamente. De estos predios todos menos el 5C tienen escrituras.

SITUACIÓN CENTROS COMERCIALES POPULARES

| | IPIALES DEL SUR | NUEVO AMANECER | SAN MARTIN | CHIRIYACU | GRANADA | LA MERCED | MONTUFAR | PASAJE SANGUÑA | HERMANO MIGUEL | TEJAR | IPIALES MIRES | TOTAL |
|---|-----------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| Escriturados | 321 | 159 | 122 | 537 | 400 | 60 | 345 | 191 | 1450 | 929 | 128 | 4642 |
| En proceso (propiedad municipal) | 20 | 26 | 10 | 36 | 20 | | 17 | 16 | 115 | 146 | 27 | 433 |
| Vacantes (propiedad municipal) | 11 | | 32 | 20 | 10 | 122 | 5 | 8 | 38 | 56 | 52 | 354 |
| Islas (no existen) | 28 | | | | | | | | | | | 28 |
| Locales ancla | 8 | | | 19 | | | | | | | | 27 |
| Bodegas | | | 14 | | | | | | 60 | | | 74 |
| Parqueaderos | | | 17 | 1 | | | 5 | | | 3 | | 26 |
| Oficina de recaudación | | | | | | | | | | 1 | | 1 |
| En proyectos del CC | | | 9 | | | | 44 | | | | 10 | 63 |
| Locales que no existen físicamente | | | | | | 8 | | | 62 | | | 70 |
| En uso de la administración | | | | | | | | 1 | | | | 1 |
| Propiedad municipal | 67 | | | | | | | | | | | |
| Total | 388 | 185 | 204 | 613 | 430 | 190 | 416 | 216 | 1725 | 1135 | 217 | 5719 |

GRACIAS

Quito renace



Quito
Alcaldía Metropolitana