

INFORME PROCESO DE REFORMA SUSTITUTIVA DE LA RESOLUCIÓN No. C141

La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio (AMCC), es la entidad municipal encargada de emitir, coordinar y ejecutar las políticas y todas las competencias en la gestión del comercio dentro del Distrito Metropolitano de Quito, enmarcadas en un nuevo modelo económico y productivo, de soberanía alimentaria que garantice el “Buen Vivir”; y de llevar a cabo el proceso administrativo para la adjudicación de locales comerciales en los Centros Comerciales Populares en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares.

El objetivo principal de la Dirección de Centros Comerciales Populares consiste en la adjudicación de locales de propiedad municipal en los once centros de comercio en el Distrito Metropolitano de Quito, abarcando en gran cantidad en el Centro Histórico de Quito. Esta Agencia a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, impulsará el proceso de adjudicación mediante reuniones de socialización de forma permanente, atención personalizada en cada centro de comercio mediante la aplicación de oficinas móviles, notificaciones generales e individuales para aquellos comerciantes que no han efectuado el proceso de adjudicación y posterior transferencia de dominio de los predios municipales.

APLICACIÓN DE MÉTODOS DE TRANSPARENCIA DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN

Los métodos de transparencia para estos efectos, se encuentran establecidos en la Disposición Transitoria Tercera, el cual manifiesta que esta Agencia: *“publicará mensualmente en su página web institucional, el listado de los comerciantes a quienes haya sido adjudicado un local en los Centros Comerciales Populares y” (...).*

La Dirección de Centros Comerciales Populares, a través de la Asesoría de Comunicación de esta Agencia, efectuó la publicación en la página web institucional municipal, de las personas que han sido adjudicadas dentro del proceso de adjudicación de los locales comerciales, a través del link: www.comercio.quito.gob.ec

Así mismo, La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, mantiene la oficina de Atención al Cliente, el cual los comerciantes se asesoran y efectúan sus consultas de los requerimientos del proceso de adjudicación de los locales comerciales.

Con la finalidad, de brindar una atención personalizada a los comerciantes que no han sido adjudicados o estén interesados en adquirir un local comercial, la Dirección de Centros Comerciales Populares, implementará Oficinas Móviles en todos los centros de comercio, con la finalidad de facilitar la información del proceso de adjudicación y transferencia de dominio de los interesados.

Finalmente, con el método de transparencia dentro del proceso de adjudicación, la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, implementará la colocación en la

cartelera en todos los Centros Comerciales Populares y de esta Agencia, los nombres de las personas que han sido beneficiadas con la adjudicación del local comercial dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

PLAZOS, INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN PARA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN

La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, con la finalidad de llevar a cabo un mejoramiento y agilidad en el proceso de adjudicación, solicita la ampliación de dos años plazo adicionales, esto a partir de la aprobación de reforma sustitutiva a la Resolución N° C 141, a través del Órgano Legislativo Municipal, el cual nos permitirá culminar con el proceso que se enmarcan en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

En este sentido, la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, llevara un registro de seguimiento de las personas que se beneficiaron de estos locales comerciales, de manera mensual reportara dentro de la planificación de esta dependencia y en el portal del Municipio de Quito, de conformidad a la Ley Orgánica de Transparencia a la Información Pública, instrumentos que nos permitirán visualizar ejecución del proceso y la culminación del mencionado proyecto en los términos de temporalidad solicitados.

El presente cronograma presentado por parte de la Dirección de Centros Comerciales Populares, mismo que, para el cumplimiento se basara en función al número total de 1083 locales que se encuentran bajo el dominio municipal, el cual se presentara dos veces de forma mensual los informes técnicos al Comité de Adjudicaciones, para el proceso de para el proceso de calificación, asignación y adjudicación de locales comerciales de propiedad municipal.

Tabla 1. CRONOGRAMA PROCESO DE ADJUDICACIÓN

| ACTIVIDADES DE EJECUCIÓN MENSUAL | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|
| PREPARACIÓN DEL EXPEDIENTE | ENTIDAD ENCARGADA DE LA ADJUDICACIÓN | SEMANA 1 | SEMANA 2 | SEMANA 3 | SEMANA 4 |
| Recopilación de información primaria y secundaria, de conformidad a los requisitos establecidos en la Resolución para el proceso de adjudicación. | Se encargara de la calificación, asignación y adjudicación de locales comerciales, en los Centros Comerciales Populares. | -Recepción del expediente con documentación completa. -Ficha de levantamiento de datos del comerciante. -Recopilación y elaboración del informe técnico del expediente. | -Presentación del informe técnico al Comité de Adjudicaciones del D.M.Q. | -Elaboración del título de crédito y posterior emisión de la minuta de conformidad a la Resolución del Comité de Adjudicaciones. | -Entrega de la minuta al comerciante. -Seguimiento al proceso de transferencia de dominio. |

Nota. Los requisitos para los aspirantes a los locales comerciales, se estipulara de conformidad a la Resolución para estos efectos.

Tabla 2. CRONOGRAMA DE INTERVENCIÓN PARA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN

| ACTIVIDADES | PERIODICIDAD SEMANAL | HORARIO | RESPONSABILIDAD |
|--|----------------------|---------------|--|
| Atención al cliente en la Dirección de Centros Comerciales Populares / Oficinas Móviles por centro de comercio | Lunes a Viernes | 08:00 a 16:30 | Asistentes Operativos de la Dirección de Centros Comerciales Populares |
| Levantamiento de datos al comerciante | Lunes a Viernes | 08:00 a 16:30 | Asistentes Operativos de la Dirección de Centros Comerciales Populares |
| Entrega y colocación de notificaciones de adjudicación / exclusión | Lunes a Viernes | 08:00 a 16:30 | Asistentes Operativos de la Dirección de Centros Comerciales Populares |
| Seguimiento al proceso de minutas entregadas al comerciante | Lunes a Viernes | 08:00 a 16:30 | Asistentes Operativos de la Dirección de Centros Comerciales Populares |

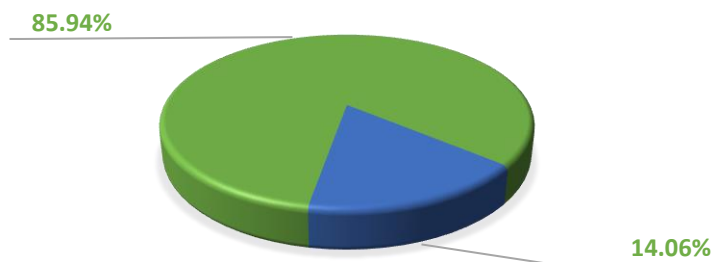
ANÁLISIS DE SITUACIÓN ACTUAL DE LOCALES COMERCIALES ESCRITURADOS Y DE PROPIEDAD MUNICIPAL

De conformidad al presente análisis la información proporcionada por parte de la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, describe el total y porcentajes de locales de propiedad privada y de propiedad municipal, los cuales se detalla a continuación:

CENTRO COMERCIAL NUEVO AMANECER

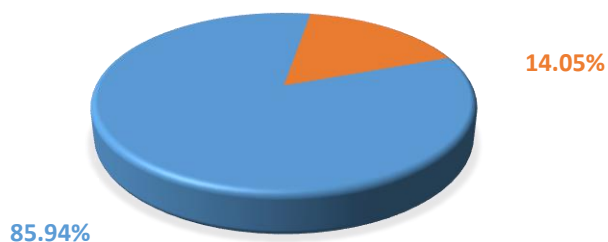
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 185 | Locales escriturados | 159 | Porcentaje de locales escriturados | 85.94% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|



LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

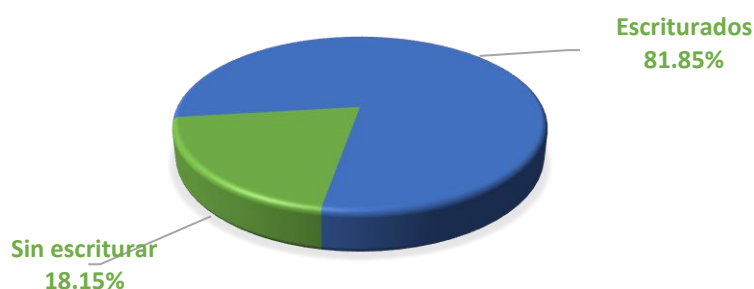
| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 185 | Locales en proceso de escrituración | 26 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 14.05 % |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|---------|



CENTRO COMERCIAL EL TEJAR

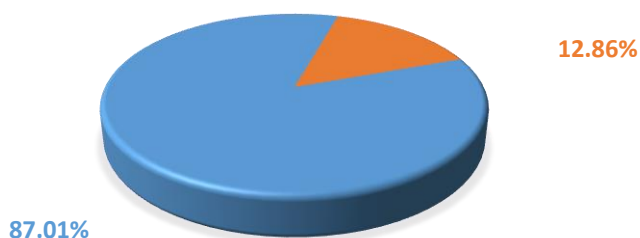
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|------|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 1131 | Locales escriturados | 929 | Porcentaje de locales escriturados | 81.85% |
|---|------|----------------------|-----|------------------------------------|--------|



LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

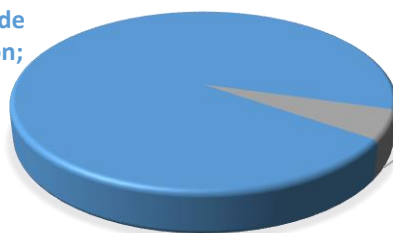
| | | | | | |
|---|------|-------------------------------------|-----|---|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 1131 | Locales en proceso de escrituración | 146 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 12.86 % |
|---|------|-------------------------------------|-----|---|---------|



LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|------|------------------|----|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 1131 | Locales vacantes | 56 | Porcentaje de locales vacantes | 4.93 % |
|---|------|------------------|----|--------------------------------|--------|

Escriturados /
en proceso de
escrituración;
95.05%



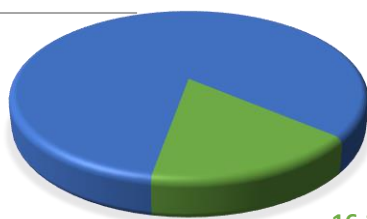
Locales
vacantes;
4.93%

CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL

LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|------|----------------------|------|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 1725 | Locales escriturados | 1450 | Porcentaje de locales escriturados | 83.77% |
|---|------|----------------------|------|------------------------------------|--------|

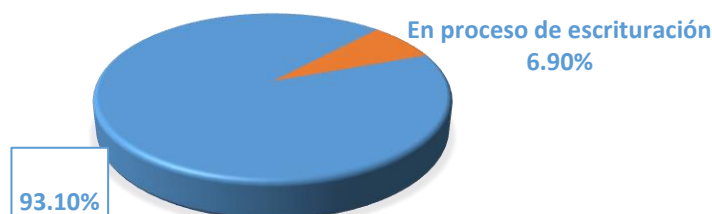
83.77%
83%



16.23%
17%

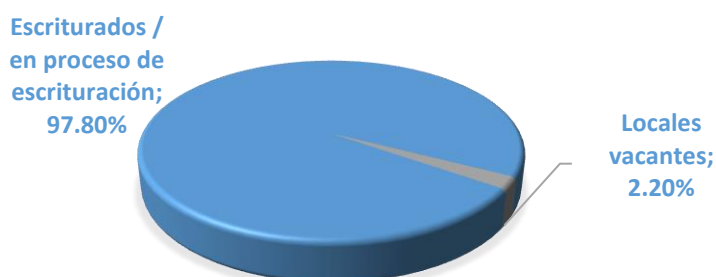
LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|------|-------------------------------------|-----|---|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 1725 | Locales en proceso de escrituración | 115 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 6.90 % |
|---|------|-------------------------------------|-----|---|--------|



LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|------|------------------|----|--------------------------------|-------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 1725 | Locales vacantes | 38 | Porcentaje de locales vacantes | 2.20% |
|---|------|------------------|----|--------------------------------|-------|



Nota: Los locales detallados a continuación constan en la declaratoria de propiedad horizontal, pero físicamente no existen dentro del Centro de Comercio, por lo que se solicita tomar en cuenta para una futura Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, representando un 3.59%

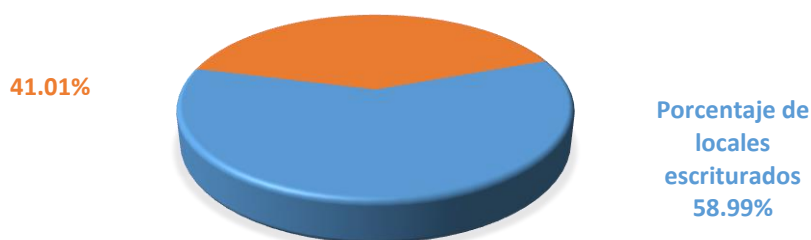
| | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1599 | 1606 | 1616 | 1625 | 1633 | 1641 | 1650 | 1658 |
| 1600 | 1607 | 1617 | 1626 | 1634 | 1642 | 1651 | 1659 |
| 1601 | 1608 | 1618 | 1627 | 1635 | 1643 | 1652 | 1660 |
| 1602 | 1609 | 1619 | 1628 | 1636 | 1644 | 1653 | 1661 |
| 1603 | 1610 | 1620 | 1629 | 1637 | 1645 | 1654 | 1662 |
| 1604 | 1611 | 1622 | 1630 | 1638 | 1647 | 1655 | 1663 |
| 1605 | 1614 | 1623 | 1631 | 1639 | 1648 | 1656 | 1664 |
| | 1615 | 1624 | 1632 | 1640 | 1649 | 1657 | 1665 |

Conforme a la declaratoria de propiedad horizontal existen 60 bodegas que representan el 3.49%.

CENTRO COMERCIAL IPIALES MIRES

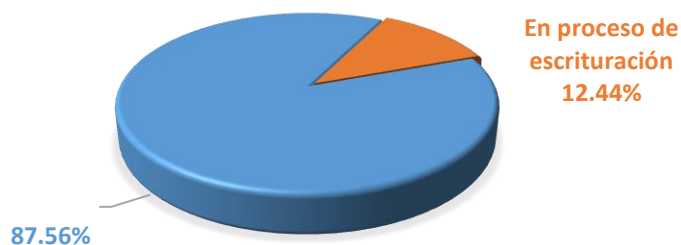
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 217 | Locales escriturados | 128 | Porcentaje de locales escriturados | 58.99% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|



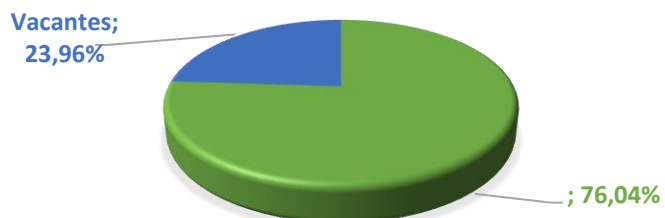
LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 217 | Locales en proceso de escrituración | 27 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 12.44 % |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|---------|



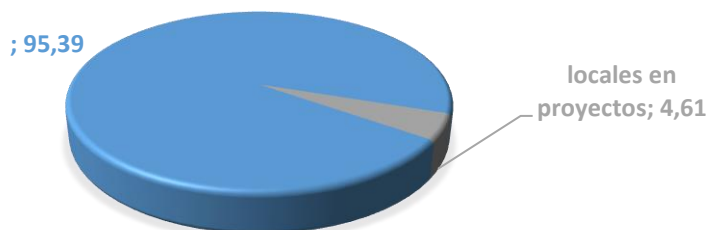
LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 217 | Locales vacantes | 52 | Porcentaje de locales vacantes | 23.96% |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|



LOCALES EN PROYECTOS EL CENTRO COMERCIAL

| | | | | | |
|---|-----|-------------------|----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 217 | Locales Proyectos | 10 | Porcentaje de locales en proyectos | 4.61 % |
|---|-----|-------------------|----|------------------------------------|--------|

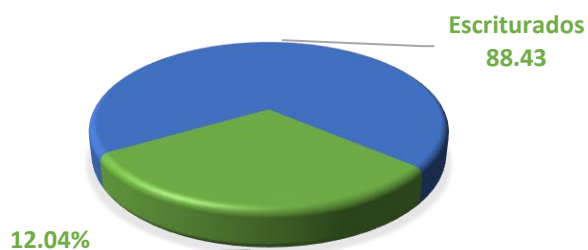


Nota: 10 locales que fueron ocupados en proyectos como la Administración y tableros electrónicos.

CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA ETAPA 1

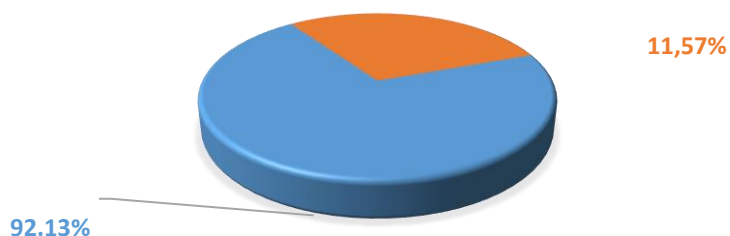
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 216 | Locales escriturados | 191 | Porcentaje de locales escriturados | 88.43 % |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|---------|



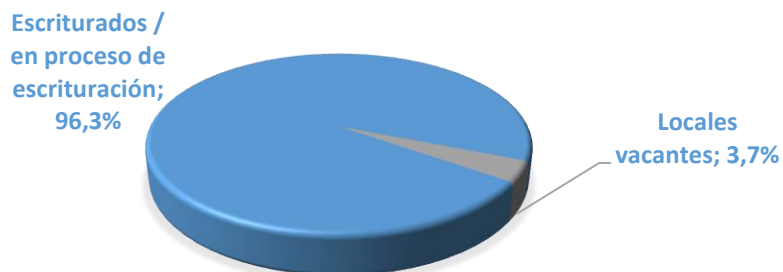
LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 216 | Locales en proceso de escrituración | 16 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 11.57 % |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|---------|



LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|---|--------------------------------|-------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 216 | Locales vacantes | 8 | Porcentaje de locales vacantes | 3.7 % |
|---|-----|------------------|---|--------------------------------|-------|

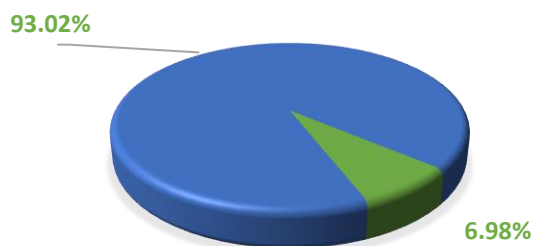


Nota: el local N° 1E fue entregado mediante acta entrega recepción por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles a la directiva del centro comercial para uso de la administración, representando el 0.46%.

CENTRO COMERCIAL GRANADA

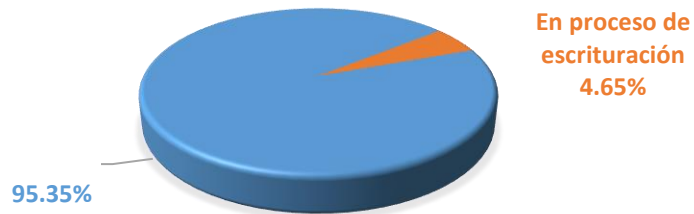
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 430 | Locales escriturados | 400 | Porcentaje de locales escriturados | 93.02% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|



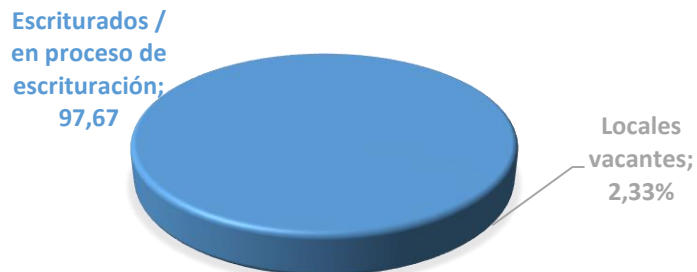
LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 430 | Locales en proceso de escrituración | 20 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 4.65% |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|



LOCALES VACANTES

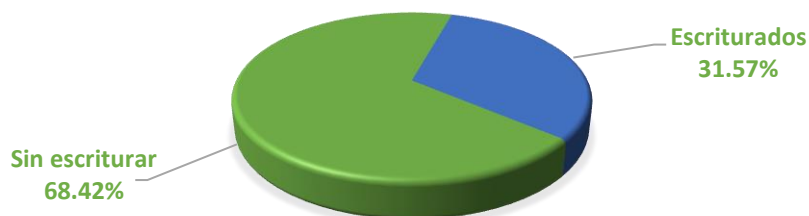
| | | | | | |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 430 | Locales vacantes | 10 | Porcentaje de locales vacantes | 2.33 % |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|



CENTRO COMERCIAL LA MERCED

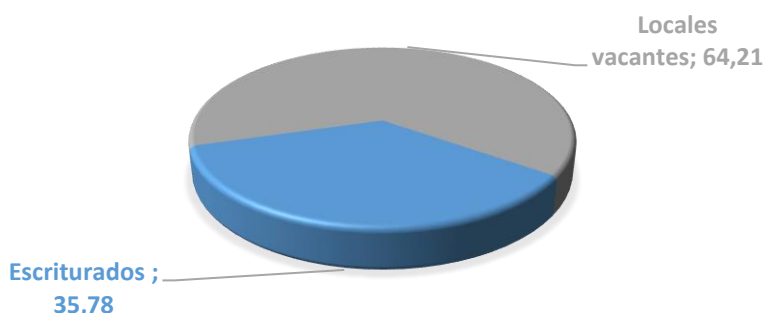
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|----|------------------------------------|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 190 | Locales escriturados | 60 | Porcentaje de locales escriturados | 31.57 % |
|---|-----|----------------------|----|------------------------------------|---------|



LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|-----|--------------------------------|---------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 190 | Locales vacantes | 122 | Porcentaje de locales vacantes | 64.21 % |
|---|-----|------------------|-----|--------------------------------|---------|



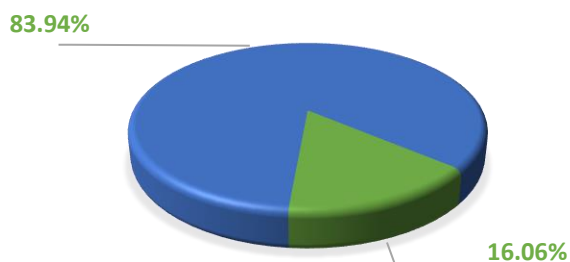
Nota: Los locales detallados a continuación constan en la declaratoria de propiedad horizontal, pero físicamente no existen dentro del Centro de Comercio, por lo que se solicita tomar en cuenta para una futura Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, representando un 3.59%

| DETALLE |
|----------------|
| 29-30 |
| 31-32 |
| 51-52 |
| 53-54 |
| 55-56 |
| 5C |
| 73-74 |
| Administración |

CENTRO COMERCIAL MONTUFAR

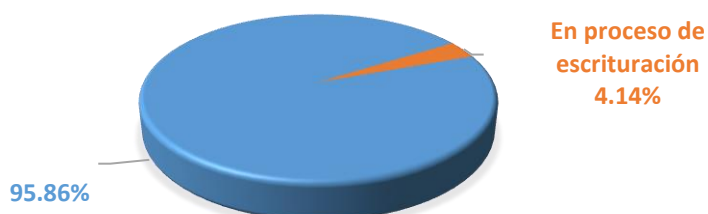
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 411 | Locales escriturados | 345 | Porcentaje de locales escriturados | 83.94% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|



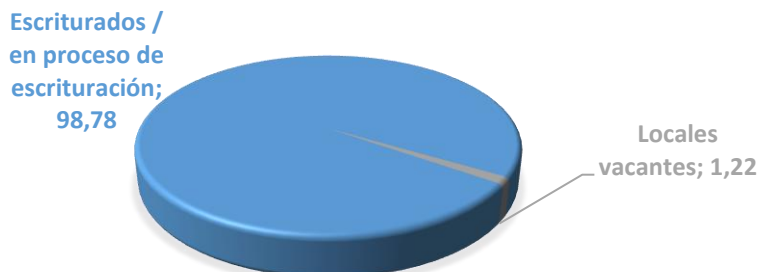
LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 411 | Locales en proceso de escrituración | 17 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 4.14% |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|



LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|---|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 411 | Locales vacantes | 5 | Porcentaje de locales vacantes | 1.22 % |
|---|-----|------------------|---|--------------------------------|--------|

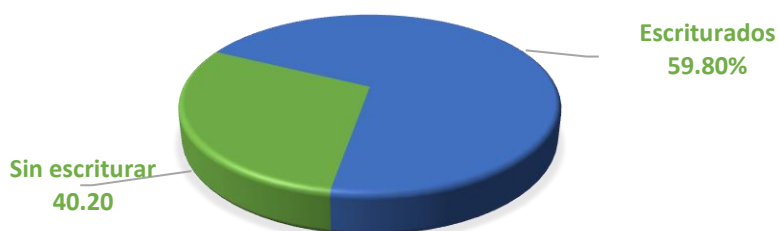


Nota: Existen locales que constan en la declaratoria de propiedad horizontal, pero físicamente se encuentran ocupados en los siguientes proyectos: Proyecto Mi Canchita, Dispensario Médico, Guagua Centro Infantil y Capilla por lo que se solicita tomar en cuenta para una futura Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que representan el 10.71%, conformados por 44 locales.

CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN

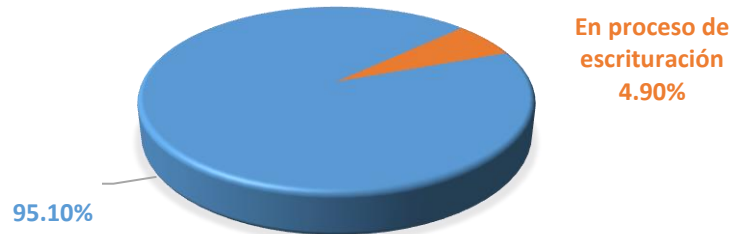
LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 204 | Locales escriturados | 122 | Porcentaje de locales escriturados | 59.80% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|



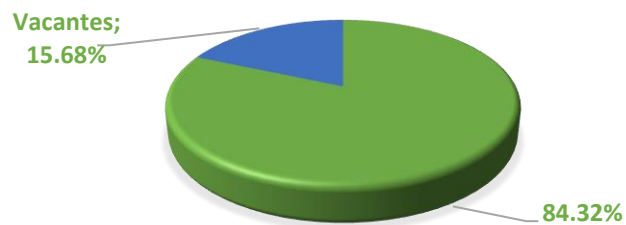
LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 204 | Locales en proceso de escrituración | 10 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 4.90 % |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|--------|



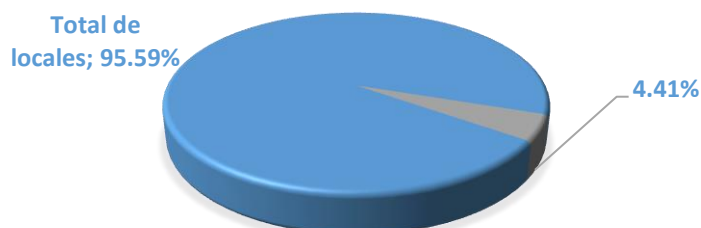
LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 204 | Locales vacantes | 32 | Porcentaje de locales vacantes | 15.68% |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|



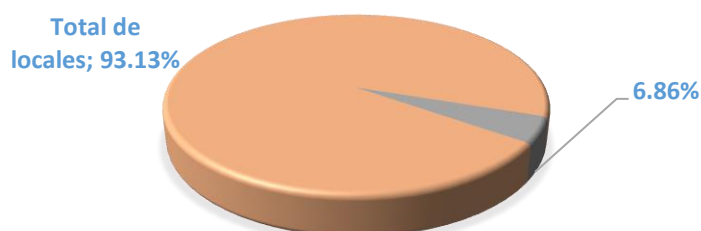
LOCALES EN PROYECTOS DEL CENTRO COMERCIAL

| | | | | | |
|---|-----|-------------------|---|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 204 | Locales Proyectos | 9 | Porcentaje de locales en proyectos | 4.41 % |
|---|-----|-------------------|---|------------------------------------|--------|



BODEGAS

| | | | | | |
|---|-----|---------|----|-----------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 204 | Bodegas | 14 | Porcentaje de bodegas | 6.86 % |
|---|-----|---------|----|-----------------------|--------|



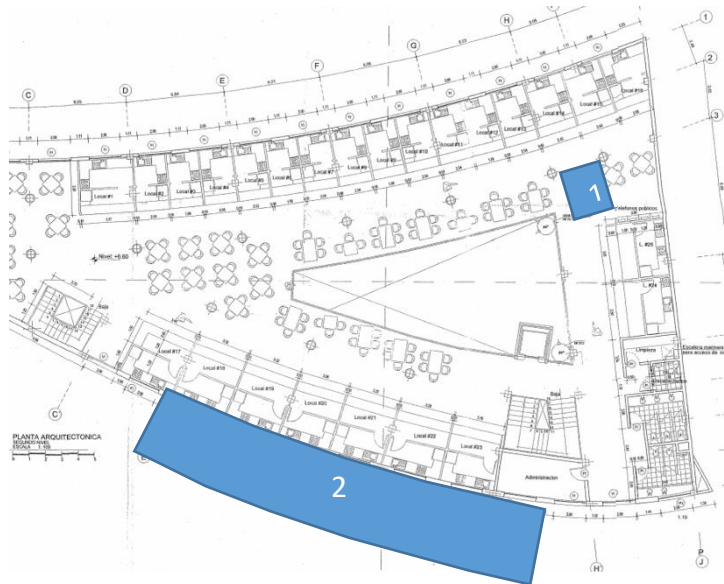
PARQUEADEROS

| | | | | | |
|---|-----|--------------|----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 204 | Parqueaderos | 17 | Porcentaje de locales en proyectos | 8.33 % |
|---|-----|--------------|----|------------------------------------|--------|



Se evidencia que los locales 17C, 18C, 19C, 20C, 21C, 22C y 23C, han sido modificados para conformar un ambiente para el funcionamiento del Guagua Centro Infantil San Martín, además se encuentra tomado una parte del hall de circulación.

El local denominado 14C ha sido modificado para el acceso de las gradas de emergencia que dan hacia la Avenida Pichincha.



PLANTA ARQUITECTÓNICA ACTUAL
1 ACCESO A GRADAS DE EMERGENCIA
2 GUAGUA CENTRO SAN MARTÍN

GRADAS EXTERIORES

Según oficio No.- AZMS-DGT-GU-2019-1872 de fecha 29 de julio del 2019, de la Administración Zonal Centro, manifiesta que fue realizada por la Municipalidad en la cual la Administración Zonal fue la encargada del diseño y el IMP de la ejecución de la misma, por lo tanto no fue necesaria la emisión de una licencia que habilite la construcción de las escaleras exteriores instaladas en la parte frontal del Centro Comercial San Martín.



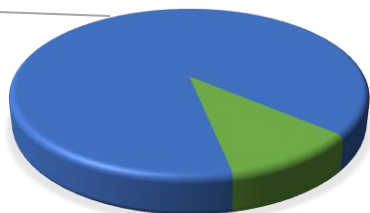
- De los archivos de la Dirección de Centros Comerciales Populares, se evidencia que en algunos locales tanto en planta baja como en la primera planta alta han procedido algunos comerciantes a retirar las paredes medianeras de los locales desocupados con el objeto de ampliar sus locales.
- En la segunda planta alta el local 14C ha sido deshabilitado para generar acceso a las gradas de emergencia.
- En la segunda planta alta los locales 17C, 18C, 19C, 20C, 21C, 22C y 23C, están utilizados como parte del Guagua Centro San Martín así como parte del hall de circulación.
- Los parqueaderos y bodegas del subsuelo están siendo arrendados a comerciantes del centro comercial y a terceras personas.
- Por los cambios realizados, la declaratoria de propiedad horizontal debe ser actualizada.

CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU

LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 612 | Locales escriturados | 537 | Porcentaje de locales escriturados | 87.75% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|

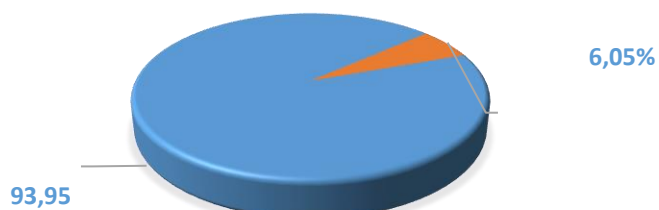
Escriturados
87,58%



10,42%
11%

LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 612 | Locales en proceso de escrituración | 36 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 5.88% |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|

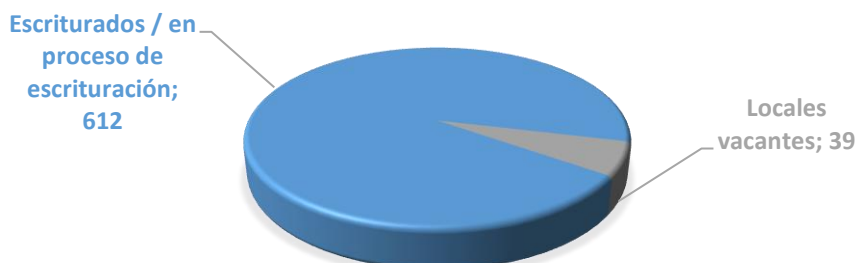


93,95

6,05%

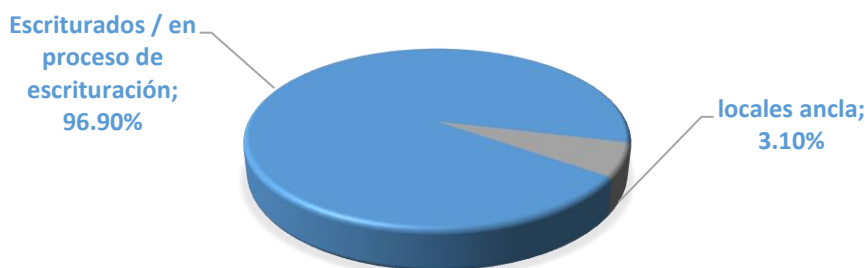
LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 612 | Locales vacantes | 20 | Porcentaje de locales vacantes | 3.27 % |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|



LOCALES ANCLA

| | | | | | |
|---|-----|---------------|----|-----------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 612 | Locales ancla | 19 | Porcentaje de locales ancla | 3.10 % |
|---|-----|---------------|----|-----------------------------|--------|



- De los archivos de la Dirección de Centros Comerciales Populares, se evidencia que se ha realizado cambios a la propiedad horizontal, en el bloque principal se ha modificado el trazado de los locales incrementando más locales en área comunal (pasillos) que han sido unificados a los locales originales, actualmente ocupan locales ancla tanto la Empresa Eléctrica Quito, BanEcuador, no existe contrato actualizado para el uso de la indicada infraestructura municipal.
- En la planta alta del bloque principal funciona el Guagua Centro, para el funcionamiento del mismo han realizado modificaciones en los ambientes, de igual forma han procedido a realizar ampliaciones a los locales y bodegas que existen en esta planta, se cuenta con locales ocupados que no mantienen contrato actualizado con la municipalidad.

| | | | | |
|---------------------|-------------|-----|----------------|---------------|
| 594 | NIVEL +0.00 | 1A | 133,25 | 2,14 |
| 595 | NIVEL +0.00 | 2A | 30,69 | 0,49 |
| 596 | NIVEL +0.00 | 3A | 30,69 | 0,49 |
| 597 | NIVEL +0.00 | 4A | 133,25 | 2,14 |
| 598 | NIVEL +4.85 | 5A | 50,40 | 0,81 |
| 599 | NIVEL +4.85 | 6A | 57,90 | 0,93 |
| 600 | NIVEL +4.85 | 7A | 61,75 | 0,99 |
| 601 | NIVEL +4.85 | 8A | 30,55 | 0,49 |
| 602 | NIVEL +4.85 | 9A | 29,90 | 0,48 |
| 603 | NIVEL +4.85 | 10A | 47,60 | 0,76 |
| 604 | NIVEL +4.85 | 11A | 29,70 | 0,48 |
| 605 | NIVEL +4.85 | 12A | 136,62 | 2,19 |
| 606 | NIVEL +4.85 | 13A | 118,30 | 1,90 |
| 607 | NIVEL +4.85 | 14A | 35,75 | 0,57 |
| 608 | NIVEL +4.85 | 15A | 38,50 | 0,62 |
| 609 | NIVEL +4.85 | 16A | 63,00 | 1,01 |
| 610 | NIVEL +4.85 | 17A | 24,00 | 0,38 |
| 611 | NIVEL +4.85 | 18A | 57,00 | 0,91 |
| 612 | NIVEL +4.85 | 19A | 60,00 | 0,96 |
| TOTAL | | | 4006,42 | 64,24 |
| PARQUEADEROS | | | 2230,00 | 35,76 |
| TOTAL | | | 6236,42 | 100,00 |

- Existen locales que se encuentran con meros tenedores y que no tienen la intención de regularizar su ocupación.
- En exteriores existe la playa de estacionamiento que es administrada por la directiva de copropietarios del Centro Comercial, es un área de tipo comunal.

| CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU | | | | |
|---|----------------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| CUADRO 2: DETALLE DE AREAS USO COMUNAL | | | | |
| AREAS COMUNALES DEL CENTRO COMERCIAL | | | | |
| hoja 12 | | | | |
| N° | PLANTA | DESCRIPCION | NIVELES | Area m2 |
| 1 | PLANTA BAJA BLOQUE CENTRAL | CIRCULACION Y GRADAS | 0.00 Y 4.85 | 2.984,78 |
| | | BAÑOS PUBLICOS | 0,00 | 91,00 |
| | | BAÑOS PUBLICOS | 4,85 | 60,25 |
| | | TERRAZA | 4,85 | 994,66 |
| 2 | PLANTA BAJA BLOQUES LATERALES | CIRCULACION | 0.40 y -0.98 | 1.652,23 |
| | | BAÑOS COMUNALES | 0.40 y -0.98 | 182,00 |
| | | COMEDORES | 0.40 y -0.98 | 247,60 |
| 3 | PLANTA BAJA | PATIOS EXTERIORES | | 13.788,33 |
| 4 | PLANTA BAJA | PARQUEADEROS | | 2.230,00 |
| TOTAL | | | | 22.230,85 |
| TOTAL AREAS COMUNALES | | | | 22.230,85 |

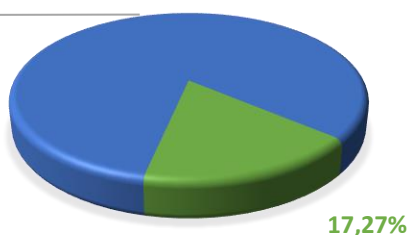
- Por los cambios realizados, la declaratoria de propiedad horizontal debe ser actualizada.

CENTRO COMERCIAL IPIALES DEL SUR

LOCALES ESCRITURADOS

| | | | | | |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 388 | Locales escriturados | 321 | Porcentaje de locales escriturados | 82.73% |
|---|-----|----------------------|-----|------------------------------------|--------|

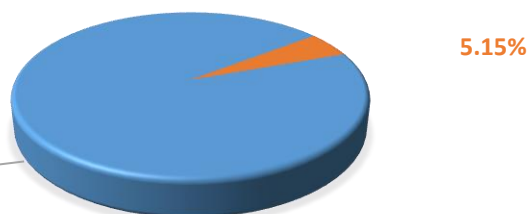
82,73%



LOCALES EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

| | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 388 | Locales en proceso de escrituración | 20 | Porcentaje de locales en proceso de escrituración | 5.15% |
|---|-----|-------------------------------------|----|---|-------|

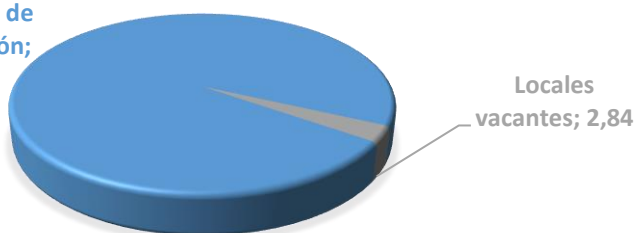
94.85%



LOCALES VACANTES

| | | | | | |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|
| Total de locales según declaratoria de propiedad horizontal | 388 | Locales vacantes | 11 | Porcentaje de locales vacantes | 2.84 % |
|---|-----|------------------|----|--------------------------------|--------|

Escriturados /
en proceso de
escrituración;
97,16



Nota: Los predios detallados a continuación constan en la declaratoria de propiedad horizontal, pero físicamente no existen dentro del Centro de Comercio por que se proyectaron como islas, por lo que se solicita tomar en cuenta para una futura Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

| ISLAS | | | | | | |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| I1 | I2 | I3 | I4 | I5 | I6 | I7 |
| I8 | I9 | I10 | I11 | I12 | I13 | I14 |
| I15 | I16 | I17 | I18 | I19 | I20 | I21 |
| I22 | I23 | I24 | I25 | I26 | I27 | I28 |

Conforme a la declaratoria de propiedad horizontal, existen 8 locales denominados ancla los cuales son destinados a empresas prestadoras de servicios sin que afecte al sistema de comercialización de los productos y giros de negocios de los comerciantes.

| LOCALES ANCLA | | | |
|---------------|-------|-------|--------|
| ECH-1 | ECH-3 | ECH-8 | ECH-10 |
| ECH-2 | ECH-4 | ECH-9 | ECH-11 |

El 9.28% restante pertenece a islas y locales ancla.

CUSTODIA Y ADMINISTRACIÓN DE LOCALES COMERCIALES, LOCALES ANCLA, BODEGAS Y PARQUEADEROS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Tanto la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, las Administraciones Zonales Manuela Sáenz, Eloy Alfaro y Quitumbe y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dentro de las reuniones de trabajo, se ha determinado que los más viable es vender de manera directa todos los predios municipales que se encuentran en los diferentes Centros Comerciales Populares, los cuales se detalla aspectos analizados con respecto al manejo y administración de los referidos centro de comercio:

Los Centros Comerciales Populares al ser declarados en régimen de propiedad horizontal, se encuentran regidos por la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Es decir, que, la administración y control del inmueble se encuentra a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador, es por ello importante manifestar que el Municipio como tal, mantiene un porcentaje mínimo de copropiedad, por lo que no reflejaría mayor representatividad en al ámbito administrativo a interno de estos predios.

La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio no puede destinar presupuesto alguno a los Centros Comerciales Populares, debido a que estos centros de comercio al estar declarados en propiedad horizontal se consideran privados y por el principio de legalidad no está dentro de las competencias de esta Agencia no es la de intervenir en predios de propiedad privada.

A esta Agencia llegan varios pedidos para arrendar locales comerciales al interior de los Centros Comerciales Populares, pero al no contar con la custodia y administración, ni con una normativa que permita ejercer esa potestad, por parte de esta dependencia no se puede atender los requerimiento de los solicitantes, por lo que se remite los requerimientos a la dependencia que bajo sus facultades y normativa le permite ejercer el proceso administrativo para poder dar en arriendo los locales comerciales y los locales ancla de los centros comerciales populares.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con la identificación de las dependencias municipales se hará cargo de la erogación de recursos por concepto de alcúotas adeudadas desde la ejecución del proceso de adjudicación, lo cual conllevaría un gasto corriente mensual, dicho presupuesto se deberá regir por el porcentaje de alcúota y aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios.

IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE COMERCIANTES PARA EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN

COMERCIANTES HISTÓRICOS

Este grupo de comerciantes se denominan “Originalmente Inscritos”, los cuales se encuentran contemplados en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, los mismos que se regirán a la valoración y acuerdos que fueron entregados dichos locales, el cual se establece de conformidad a la Ordenanza Metropolitana No. 065-2023, sancionada el 14 de diciembre de 2023; y, al Análisis y Criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana No. 2017-01794 de fecha 16 de agosto 2017.

NORMATIVA

ORDENANZA METROPOLITANA No.065-2023

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

“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, para efecto de lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro coordinará con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, en el término de 90 días contados desde la sanción de la presente ordenanza”.

“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”.

V. ANÁLISIS Y CRITERIO

“(...) Con relación al tercer inciso de la Disposición Transitoria Tercera, se verifica que se establece que los comerciantes inscritos que no hayan efectuado ningún pago al DMQM, por concepto de los locales comerciales, no serán beneficiarios de las condiciones acordadas a la entrega de dichos locales; en la disposición referida no se determina que el pago al cual hace mención sea total o parcial, por cuanto entendiendo el término “ningún”, se razonaría que la condición determinada es la realización de algún (uno o todo) pago, derivado de los acuerdos (convenio o contrato) realizados a la entrega de los locales comerciales (...)”.

COMERCIANTES MERO TENEDORES Y ASPIRANTES

Este grupo se encuentra identificado por comerciantes que no fueron inscritos en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, y con el tiempo ingresaron a los Centros Comerciales Populares, los cuales deben cancelar el valor catastral actual, determinado por Avalúos y Catastros municipal, mismo que se contempla en el COOTAD, en su artículo 436.

NORMATIVA

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD

“Art. 436.- 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”.

CUADRO DE COPROPIEDAD DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES

| | CC. IPIALES DEL SUR | CC. NUEVO AMANECER | CC. SAN MARTIN | CC. CHIRIYACU | CC. GRANADA | CC. LA MERCED | CC. MONTUFAR | CC. PASAJE SANGUÑA | CC. H MIGUEL | CC.TEJAR | CC. IPIALES MIREES | TOTAL |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Escriturados | 321 | 159 | 122 | 537 | 400 | 60 | 345 | 190 | 1446 | 928 | 128 | 4636 |
| En proceso | 20 | 26 | 10 | 36 | 20 | | 17 | 17 | 119 | 147 | 27 | 439 |
| Vacantes | 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 |
| Propiedad municipal | | | | | | | | 1 | | | | 1 |
| Total | 388 | 185 | 204 | 613 | 430 | 190 | 416 | 216 | 1725 | 1135 | 217 | 5719 |
| Total DPH | 388 | 185 | 204 | 612 | 430 | 190 | 416 | 216 | 1725 | 1135 | 217 | 5718 |
| Diferencia | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| % Escriturados | 82,73 | 85,95 | 59,80 | 87,60 | 93,02 | 31,58 | 82,93 | 87,96 | 83,83 | 81,76 | 58,99 | 81,06 |
| % En proceso | 5,15 | 14,05 | 4,90 | 5,87 | 4,65 | 0,00 | 4,09 | 7,87 | 6,90 | 12,95 | 12,44 | 7,68 |
| % Vacantes | 2,84 | 0,00 | 15,69 | 3,26 | 2,33 | 64,21 | 1,20 | 3,70 | 2,20 | 4,93 | 23,96 | 6,19 |
| % Islas | 7,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,49 |
| % Locales ancla | 2,06 | 0,00 | 0,00 | 3,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,47 |
| % Bodegas | 0,00 | 0,00 | 6,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,48 | 0,00 | 0,00 | 1,29 |
| % Parqueaderos | 0,00 | 0,00 | 8,33 | 0,16 | 0,00 | 0,00 | 1,20 | 0,00 | 0,00 | 0,26 | 0,00 | 0,45 |
| % Oficina de Recaudación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,09 | 0,00 | 0,02 |
| % Proyectos | 0,00 | 0,00 | 4,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4,61 | 1,10 |
| % No existen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4,21 | 0,00 | 0,00 | 3,59 | 0,00 | 0,00 | 1,22 |
| % Propiedad Municipal | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,02 |
| % TOTAL | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

RESUMEN TOTALES Y PORCENTAJES DE LOS LOCALES COMERCIALES, LOCALES ANCLAS, BODEGAS, PARQUEADEROS DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL D.M.Q.

| ORDEN | CENTRO COMERCIAL | LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL | PORCENTAJE DE COPROPIEDAD MUNICIPAL POR CENTRO COMERCIAL |
|-------|------------------|--------------------------------|--|
| 1 | Ipiales del Sur | 67 | 17,27% |
| 2 | Nuevo Amanecer | 26 | 14,05% |
| 3 | San Martín | 82 | 40,19% |
| 4 | Chiriyacu | 76 | 12,39% |
| 5 | Granada | 30 | 6,98% |
| 6 | La Merced | 130 | 68,42% |
| 7 | Montúfar | 71 | 17,07% |
| 8 | Pasaje Sanguña | 25 | 11,57% |
| 9 | Hermano Miguel | 275 | 15,94% |
| 10 | Tejar | 206 | 18,15% |
| 11 | Ipiales Mires | 89 | 41,01% |
| | TOTAL | 1077 | |

Nota: Información obtenida del cuadro de copropiedad de los Centros Comerciales Populares.

CONCLUSIONES

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.

A la fecha existen convenios en ejecución con las asociaciones de comerciantes que participaron en la negociación del proyecto de reubicación del comercio informal del Centro Histórico de Quito. Estos se refieren principalmente a valores de los locales comerciales y condiciones de entrega.

La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio no tiene ningún presupuesto para invertir en los Centros Comerciales Populares, esto debido a que los centros de comercio al estar declarados en propiedad horizontal se consideran privados y por el principio de legalidad no está dentro de las competencias de esta dependencia intervenir en predios de propiedad privada.

La administración, recaudación, inversión y todo lo referente al manejo de recursos económicos generados al interior de los centros comerciales es administrado por la Directiva de turno o su representante legal.

Es necesario contar con la nueva normativa, esto es, la reforma a la Resolución C141, para continuar con el proceso de adjudicación y poder concluir con el traspaso de los locales comerciales que todavía se encuentra bajo dominio del Municipio de Quito a dominio privado.

| | Responsable | Fecha | Firma |
|-----------------------|---|------------|-------|
| Elaborado por: | Edgar Canacuan Pascal – Asistente Operativo de la AMCC – DCCP | 17/07/2024 | |
| Revisado por: | David Mogollon Ochoa – Director de Centros Comerciales Populares – AMCC | 17/07/2024 | |