	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	DMGBI-AT-2022-093

## 1. DATOS DEL TRÁMITE

<b>NO. TRÁMITE SITRA:</b>	GADDMQ-SGCM-2022-1527-O
<b>SOLICITANTE:</b>	Presidente de la Comisión de Comercialización
<b>TIPO DE TRÁMITE:</b>	Informe de estado
<b>ASUNTO:</b>	Diagnóstico sobre bienes en los centros comerciales populares

## 2. ANTECEDENTES

Con Resolución No. 006-CCM-2022, de 14 de marzo de 2022, la Comisión de Comercialización resuelve lo siguiente:

*"(...) resolvió: Solicitar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que en coordinación con la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio remitan en el término de 8 días, un diagnóstico detallado sobre los bienes inmuebles que el Municipio tiene en los centros comerciales populares del Distrito Metropolitano de Quito, sean estos: locales comerciales, locales ancla, islas, bodegas, terrazas o cubiertas garajes, estacionamiento o explanadas y, en general cualquier otro bien vinculado con dichos centros comerciales. Este diagnóstico deberá incluir detalles sobre: escrituras, inscripciones en el Registro de la Propiedad, alícuotas para cada bien individualizadas, situación actual del bien y de ser el caso, estado de su proceso de adjudicación. (...)"*

## 3. DESARROLLO DEL INFORME

### 3.1.- TITULARIDAD DE DOMINIO:

Los bienes en donde se implantan los Centros Comerciales Populares fueron declarados por el Municipio del Distrito Metropolitano en Régimen de Propiedad Horizontal, a excepción del C.C. Ipiales del Norte, detalle a continuación:


#### CENTRO COMERCIAL GRANADA

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adquirió mediante expropiación hecha al Sr. Manuel Oswaldo Montiel Rojas, un inmueble ubicado en la calle Chile y Pasaje Sanguña, parroquia el Salvador, con un área de seiscientos sesenta metros cuadrados (660 m<sup>2</sup>), acto que fue legalizado ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Quito, doctor Fernando Arregui Aguirre, el 23 de noviembre de 1989, y se inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 06 de enero de 2000.
- Mediante expropiación según sentencia dictada por el Juez Tercero de lo Civil de Pichincha el 09 de enero de 2002, protocolizada el 25 de febrero de 2004, ante el Notario doctor Sebastián Valdivieso, legalmente inscrita el 10 de marzo de 2004, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito adquirió el inmueble continuo al anterior con una superficie de doscientos ochenta y cuatro metros treinta y dos centímetros (284,32 m<sup>2</sup>)
- Mediante permuta celebrada el 22 de mayo de 2006, ante el Notario Noveno del Cantón Quito, Doctor Juan Villacís Medina, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 11 de julio de 2006, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adquirió, mediante permuta hecha a su favor con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, otro inmueble contiguo a los anteriores ubicado en la calle Chile 1417 de la plaza de la Merced, parroquia El Salvador, con una superficie de ciento treinta y seis metros cuadrados (136 m<sup>2</sup>).
- La superficie total de los tres cuerpos es de mil ochenta metros cuadrados treinta y dos centímetros cuadrados (1080,32 m<sup>2</sup>).
- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, representado por la Arquitecta Inés Pazmiño Gavilanes, en su calidad de Administradora de la Zona Centro, declara en propiedad horizontal los tres inmuebles mencionados anteriormente, denominado Centro Comercial Popular Granada, la mencionada declaratoria se protocoliza el día 17 de julio de 2006, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno Encargado del Cantón Quito, y se inscribe en el Registro de la Propiedad el día 20 de septiembre de 2007.

#### CENTRO COMERCIAL POPULAR IPIALES DEL SUR

- De conformidad con el artículo doscientos sesenta y cuatro, literal c de la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es propietario del inmueble situado en el Barrio Las Cuadras, Parroquia Quitumbe, Avenida Moran Valverde, intersección Avenida Mariscal Sucre, de dominio público. Superficie de cinco mil ochocientos diez metros cuadrados (5810 m<sup>2</sup>).

Fecha de elaboración	Versión	Página 1 de 6
28/03/22	1.0	

	<b>DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>CODIGO:</b>
	<b>DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO</b>	<b>DMGBI-AT-2022-093</b>

- Mediante escritura pública celebrada ante el Doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, con fecha 26 de agosto del 2004, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declaró bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de su propiedad denominado Centro Comercial Ipiales del Sur, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 29 de noviembre del 2004.

- Mediante escritura pública celebrada ante el Doctor Líder Moreta Gavilanes, Notario Público Cuarto Suplente del Cantón Quito, con fecha 25 de abril de 2006, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, autorizó la Modificatoria de Propiedad Horizontal del inmueble denominado Centro Comercial Ipiales del Sur, fecha de inscripción 10 de mayo de 2006.

#### **CENTRO COMERCIAL CHIRIYACU**

- De conformidad con el artículo doscientos sesenta y cuatro, literal c de la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es propietario del inmueble situado en la Parroquia Eloy Alfaro, sector El Camal, calle López de Gomarra, intersección Gualberto Pérez, en el que anteriormente funcionaba el Ex Camal Municipal, de dominio público. Superficie treinta mil seiscientos metros cuadrados (30.600m<sup>2</sup>).

- Mediante escritura pública celebrada ante el Doctor Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, con fecha dos de julio de dos mil cuatro, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declaró bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de su propiedad denominado “Centro Comercial Chiriacu”, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 06 de octubre de 2004.

#### **CENTRO COMERCIAL LA MERCED**

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del inmueble ubicado en la parroquia El Salvador, el cual fue adquirido por sentencia de expropiación del inmueble que fue de la compañía anónima de Estacionamiento de vehículos y ventas de artículos folclóricos, dictada por el señor Juez Undécimo de lo civil de Pichincha, el 07 de febrero de 1984, y ratificada por la Sala de la Honorable Corte Superior de Quito, el dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro, debidamente protocolizada el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario doctor Nelson Prado, y legalmente inscrita el ocho de julio del mismo año.

- Mediante escritura pública celebrada ante el Doctor Fernando Arregui Aguirre, Notario Trigésimo Noveno del Cantón Quito, con fecha 20 de marzo de 2002, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declaró bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de su propiedad denominado “Centro La Merced”, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de mayo de 2006.

#### **CENTRO COMERCIAL IPIALES MIRES**

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del inmueble conforme escritura pública de 12 de julio de 2002 se protocolizó la sentencia de expropiación efectuada a la Fundación Mariana de Jesús, dictada por el Juez Undécimo de lo Civil de Pichincha, inscrita el 15 de julio de 2002.

- Mediante escritura pública de 20 de febrero de 2003, ante el Dr. Fernando Arregui Aguirre, Notario Trigésimo Noveno del Cantón Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declaró bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de su propiedad denominado “Centro Comercial Ipiales Mires”, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 19 de junio de 2003.

#### **CENTRO COMERCIAL SANGUÑA**



- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 17 de junio de 199, resolvió: Autorizar el cambio de categoría de uso de suelo, de dominio público a dominio privado, entre otros, del inmueble denominado “Pasaje Sanguña”, con el fin de que sea destinado a la ejecución del Plan de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular de Quito.

- Mediante escritura celebrada el 22 de febrero de 2019 ante la Notaria Décima Octava del Cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 01 de marzo de 2019, se declaró el referido inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.

#### **CENTRO COMERCIAL EL TEJAR**

- Mediante escritura pública celebrada en 30 de agosto de 1995, ante el Notario Dr. Fabián Solano Pazmiño, legalmente inscrita el 21 de mayo de 1998 la Empresa Municipal de Servicios de Transporte Terrestre y

Fecha de elaboración	Versión	Página 2 de 6
28/03/22	1.0	

 	<b>DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES</b>	<b>CODIGO:</b>
	<b>DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO</b>	<b>DMGBI-AT-2022-093</b>

Terminales, adquirió por transferencia hecha a su favor por el Concejo Metropolitano de Quito, el parqueadero El Tejar, ubicado en la calle Mejía y Hermano Miguel de la Parroquia San Sebastián Cantón Quito.

- En la Notaría Trigésima Novena del Cantón Quito, se celebra el 25 de abril del 2006, la Escritura Modificatoria de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal, inscrita en el Registro de la Propiedad el 8 de mayo de 2006.

#### **CENTRO COMERCIAL IPIALES DEL NORTE**

- El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el jueves 28 de julio de 2016, luego de analizar el Informe No. IC-2016-112, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, resolvió declarar como Bien Mostrenco el predio No. 94807, clave catastral No. 12202-13-001, ubicado en las calles Gonzalo Gallo y Mariscal Antonio José de Sucre, Sector Félix Rivadeneira, parroquia La Concepción y con una superficie de 12.836,95 m2.
- Con fecha 05 de julio de 2017 se protocolizó en el registro de escrituras públicas, el Bien Mostrenco, ante el Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Quito, Dr. Miguel Lenin Vaca Muñoz y con fecha 20 de noviembre del 2017 se inscribió en el Registro de la Propiedad para que pase a formar parte del Patrimonio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- No existe declaratoria de propiedad horizontal.

#### **CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL**

- De conformidad con el Artículo doscientos sesenta y tres, literal b de la Ley de Régimen Municipal, El Ilustre Municipio de Quito, es propietario del inmueble situado en el a Parroquia San Roque, barrio El Tejar, calle Mejía, intersección Hermano Miguel e Imbabura que anteriormente conformaba la Plazoleta de dominio público Hermano Miguel.
- Mediante escritura pública de 13 de enero de 2004, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declaró bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de su propiedad denominado “Centro Comercial Hermano Miguel”, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 16 de marzo de 2004.

#### **CENTRO COMERCIAL MONTUFAR**


- Mediante escritura pública otorgada el 13 de agosto de 1990, ante el notario Dr. Miguel Ángel Altamirano Arellano, de la cual consta que la Compañía COIMESA S.A. representada por el Sr. Chung Ung Lee Lee, en su calidad de Gerente General, transfiere mediante permuta en favor del Ilustre Municipio de Quito, la totalidad del inmueble de su propiedad situado en calle Montufar entre Mejía y Olmedo, con una superficie de 2.150 metros cuadrados. Fecha de inscripción 15 de octubre de 1990.
- Mediante escritura pública de 13 de enero de 2004, ante el Dr. Gonzalo Román Chacón, Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declaró bajo el Régimen de Propiedad Horizontal al inmueble de su propiedad denominado “Centro Comercial Montufar”, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 05 de abril de 2004.

#### **CENTRO COMERCIAL SAN MARTIN**

- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adquirió mediante compra al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, un lote de terreno ubicado en las calles Inclana número cuatrocientos cuarenta y ocho y Avenida Pichincha, parroquia San Marcos, con un área de novecientos dieciocho metros cuadrados, acto que fue legalizado ante el Notario Trigésimo Noveno del Cantón Quito, doctor Fernando Arregui Aguirre, el 15 de junio de 2005, y se inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 23 de febrero de 2006.
- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, representado por la Arquitecta Inés Pazmiño Gavilanes, en su calidad de Administradora de la Zona Centro, en aquel entonces, declara en propiedad horizontal el inmueble mencionado en el párrafo anterior, denominado Centro Comercial San Martín, la mencionada declaratoria se protocoliza el día 22 de agosto de 2007, ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario Noveno del Cantón Quito, y se inscribe en el Registro de la Propiedad el día 20 de septiembre de 2007.

### **3.2.- ALÍCUOTAS:**

Fecha de elaboración	Versión	Página 3 de 6
28/03/22	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	DMGBI-AT-2022-093

En mesa de trabajo realizada el día 03 de junio de 2021 entre la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio (ACDC) y la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), se llegó al acuerdo de articular un trabajo en conjunto entre las dos instancias municipales para la verificación del estado de ocupación de los locales de propiedad municipal en los centros comerciales populares, considerando como punto de partida aquellos bienes cuyo propietario se registra a nombre del MDMQ en el Sistema Catastral SIREC-Q, como resultado de la verificación se presentaron informes técnicos a fecha 19 de enero de 2022.

Posteriormente se efectúa una revisión en conjunto, con técnicos de la ACDC, a los informes presentados y se procede a una actualización a fecha 28 de enero de 2022. En virtud de lo expuesto, se presenta el resumen consolidado de las alícuotas por cada Centro Comercial Popular, para lo cual, se contabilizan los bienes que se detallan en los informes técnicos adjuntos:

#### **CENTRO COMERCIAL GRANADA**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 34

Porcentaje total de Alícuotas: 7,71%

#### **CENTRO COMERCIAL CHIRIACU**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 76

Porcentaje total de Alícuotas: 58,76%

#### **CENTRO COMERCIAL IPIALES DEL SUR**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 67

Porcentaje total de Alícuotas: 19,85%

#### **CENTRO COMERCIAL LA MERCED**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 129

Porcentaje total de Alícuotas: 57,05%

#### **CENTRO COMERCIAL IPIALES MIREs**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 80

Porcentaje total de Alícuotas: 24,98%

#### **CENTRO COMERCIAL EL TEJAR**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 223

Porcentaje total de Alícuotas: 6,15%

#### **CENTRO COMERCIAL MONTUFAR**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 69

Porcentaje total de Alícuotas: 70,02%

#### **CENTRO COMERCIAL SAN MARTÍN**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 82

Porcentaje total de Alícuotas: 56,57%

#### **CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL**

Inmuebles a nombre del MDMQ: 270

Porcentaje total de Alícuotas: 14,55%

#### **CENTRO COMERCIAL PASAJE SANGUÑA**


Inmuebles a nombre del MDMQ: 66

Porcentaje total de Alícuotas: 14,94%

### **3.3 .- SITUACIÓN ACTUAL:**

Producto del trabajo de verificación conjunta con la ACDC, se procedió a presentar 1 informe técnico por cada centro comercial popular, dando como resultado 11 informes presentados (documentos anexos), en los que se detalla la situación de cada bien inmueble. Como particularidades generales se describen las siguientes:

Fecha de elaboración	Versión	Página 4 de 6
28/03/22	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	DMGBI-AT-2022-093

- Bienes inmuebles que se encuentran en proceso de adjudicación, conforme informó la ACDC.
- Locales con ocupación de hecho, sin que los usuarios de los mismos cuenten con documentación que justifique su uso.
- Bienes en proceso de escrituración de minuta.
- Bienes que continúan registrados a nombre del MDMQ pero que ya cuentan con escrituras a terceros.
- Bienes en uso de la administración o directiva de los centros comerciales.
- Bienes cerrados, considerados como vacantes.

### 3.4.- ESTADO DE PROCESO DE ADJUDICACIÓN:

El proceso de adjudicación es liderado por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, entidad que maneja su propio registro de procesos, situación por la cual, esta Dirección Metropolitana no puede informar el estado de los mismos.

## 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### CONCLUSIONES

- Se contabilizan 11 Centros Comerciales Populares, de los cuales el C.C. Ipiales del Norte no cuenta con declaratoria de propiedad horizontal, ello implica que se configura como unipropiedad, por lo tanto, no se han generado alícuotas.
- El MDMQ tiene participación mayoritaria, más del 50%, por concepto de alícuotas en los Centros Comerciales Chiriacu, La Merced, Montufar y San Martín.
- Los datos expuestos de titularidad de dominio y alícuotas reflejan los registros documentales de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, sin embargo, la situación física actual contrasta en relación a los poseedores o meros tenedores que están en uso de locales comerciales u otros bienes dentro de la propiedad horizontal.
- La estructuración espacial y de uso de los Centros Comerciales Populares como se estableció en las declaratorias de propiedad horizontal no corresponde en su totalidad con lo observable en la actualidad, existiendo modificaciones de infraestructura, locales no construidos, locales destinados a servicios comunales, locales usados para fines de administración de los propios centros.
- Existen alícuotas asignadas a plazas de estacionamiento y bodegas, sin embargo, la base normativa expedida solo enmarcó la adjudicación de locales comerciales, sin considerar lineamientos para estos otros tipos de bienes.

### RECOMENDACIONES

- Se recomienda efectuar la declaratoria de propiedad horizontal del inmueble denominado como Centro Comercial Ipiales del Norte.
- Es necesario efectuar modificatorias a la propiedad horizontal con el fin de reglamentar la realidad de los centros comerciales, dar de baja aquellas alícuotas no construidas, y destinar como área comunales aquellas que están prestando algún servicio o se destinan a la administración.
- Se recomienda considerar la adjudicación de bodegas en los centros comerciales, o establecer que las mismas pueden ser objeto de arrendamiento, así como, aquellos locales sobre los cuales no exista requerimiento de adjudicación. En el caso de parqueaderos también es necesario establecer la entidad administradora de ellos o en su defecto dar de baja las alícuotas correspondientes y definirlos como áreas comunales, acciones que disminuirán las alícuotas del MDMQ en los centros comerciales populares.

Acción	Coordinación	Responsable	Firma
<b>Elaborado por:</b>	Área de Gestión de Bienes Inmuebles / DMGBI	M.Arch. Orlando Quenguán Díaz	

Fecha de elaboración	Versión	Página 5 de 6
28/03/22	1.0	

Acción	Coordinación	Responsable	Firma
<b>Aprobado por:</b>	Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles	Ing. Carlos Yépez Díaz	