

C-00000

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

- Que**, de acuerdo al COOTAD en el 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”;
- Que**, el examen especial de la Contraloría General del Estado a los ingresos y gastos de gestión, realizado al Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito (FONSAL) recomienda a la Directora de la Unidad Ejecutora del Comercio Popular que: “...efectúe las gestiones necesarias, con el fin de traspasar las competencias administrativas y financieras de los Centros Comerciales del Ahorro, a los propietarios de los locales comerciales, para que asuman los gastos que demande la sostenibilidad de los servicios básicos como luz, agua y seguridad de los C.C.A; así como, para concluir con el proceso de venta y regularización de los diferentes locales”;
- Que**, el artículo de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio concurrente de la competencia de fomento de la economía popular y solidaria establecida en la respectiva Ley, incluirán en su planificación y presupuestos anuales la ejecución de programas y proyectos socioeconómicos como apoyo para el fomento y fortalecimiento de las personas y organizaciones amparadas por esta Ley, e impulsarán acciones para la protección y desarrollo del comerciante minorista a través de la creación, ampliación, mejoramiento y administración de centros de acopio de productos, centros de distribución, comercialización, pasajes comerciales, recintos feriales y mercados u otros. ...”;
- Que**, las resoluciones C-0038 de 24 de Enero del 2003, C-0495 de 16 de Agosto de 2004, C-002 de 17 de Enero de 2007, C-0700 de 27 de Septiembre de 2007, C-405 de 21 de Junio de 2012, con los reglamentos respectivos, se encuentra en clara contradicción con el Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía (COOTAD), por lo que es imperativo adecuar el marco legal Municipal a la normativa nacional;

- Que,** el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emprendió múltiples programas para recuperar el Patrimonio Cultural y ordenar el uso adecuado del espacio público;
- Que,** fue política y propósito municipal reubicar a los comerciantes minoristas del Centro Histórico en Centros Comerciales Populares que brinden a la ciudadanía seguridad, confort y un adecuado servicio;
- Que,** es necesario adecuar el “Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito” a la normativa vigente y a las condiciones actuales de los Centros Comerciales Populares; y,
- Que,** es de fundamental importancia para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito culminar el primer proceso de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista en el Centro Histórico de Quito;

EXPIDE EL:

REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOCALES Y BODEGAS DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Naturaleza.- Este reglamento será el único instrumento normativo que regulará el proceso de calificación, adjudicación y venta de los locales de los Centros Comerciales Populares.

Art. 2. Ámbito.- El presente reglamento se aplicará para la calificación, adjudicación y venta de los locales de los siguientes Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito:

La Merced, Granada, Ipiales-Mires, El Tejar, Hermano Miguel-Telmo Hidalgo, Pasaje Sanguña-Ipiales, Chiriyacu, Ipiales del Sur, Montúfar, San Martín, Ipiales del Norte, Nuevo Amanecer.

Art. 3. Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento, que permita culminar la calificación, adjudicación y venta de los locales comerciales y bodegas de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, promoviendo el auto sustento y la administración y gestión por parte de los copropietarios.

Art. 4. Principios.- Serán principios del presente reglamento:

Justicia.- Todas y cada una de las personas gozan del mismo derecho de acceso a los medios materiales, sociales y culturales necesarios para llevar una vida satisfactoria.

Igualdad y equidad.- La universalidad solidaria es el principio rector de una estrategia económica y social igualitaria.

Se eliminará toda forma de privilegios, jerarquías y formas de subordinación buscando mayor fluidez en las relaciones sociales.

Transparencia.- Alcanzar un proceso de calificación, adjudicación y venta de los locales en los Centros Comerciales Populares transparente, ético y eficiente; erradicar la cultura de la tolerancia y permisividad frente a la corrupción.

Bien Común.- Eliminar las prácticas individuales y privadas de los grupos de interés y de presión, con miras a afirmar el interés de lo público y el interés general.

Buen Vivir.- El Buen Vivir es la forma de vida que permite la felicidad y la permanencia de la diversidad cultural y ambiental; es armonía, igualdad, equidad y solidaridad.

Participación.- Todas y todos los ciudadanos deben contar con el mismo derecho a participar en el control colectivo de las decisiones políticas que afecten el bien común.

Art. 5 Definiciones.- Para fines de este reglamento se entiende por:

- 1) **Adjudicatario:** Es la persona que reúne los requisitos establecidos en este reglamento y que ha sido calificada por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, como tal.
- 2) **Posesionario:** Es la persona que se encuentra en posesión de un local comercial o bodega de un Centro Comercial Popular, con ánimo de año y señor.
- 3) **Personas de segundas y terceras compras:** Son las personas que cuentan con promesas de compra venta debidamente elevadas a escritura pública y documentos que acrediten haber comprado a un adjudicatario.
- 4) **Locales:** Son espacios cubiertos y limitados por elementos fijos, ubicados en los Centros Comerciales Populares y singularizados a través de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, cuya finalidad económica es la venta de productos o prestación de servicios.
- 5) **Bodegas:** Son espacios cubiertos y limitados por elementos fijos, ubicados en los Centros Comerciales Populares y singularizados a través de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, cuya finalidad es almacenar productos.
- 6) **Áreas comunales.-** Son los bienes necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su local y bodega, tales como el terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre, las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, habitación del portero y sus dependencias, y otros

establecidos por las municipalidades en sus ordenanzas, comunes y de dominio indivisible.

7) **Parqueaderos.- XXXXXX**

CAPÍTULO II

DE LAS INSTANCIAS RESPONSABLES PARA LA CALIFICACIÓN

ADJUDICACIÓN Y VENTA

Art. 6. De las instancias responsables de calificación, adjudicación y venta.- Los locales y las bodegas de los Centros Comerciales Populares se calificarán, adjudicarán y someterán a la venta, bajo las disposiciones emitidas en la normativa vigente y en este reglamento, siendo responsable las siguientes instancias:

1. Concejo Metropolitano de Quito;
2. Comisión de Propiedad y Espacio Público;
3. Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles;
4. Agencia de Coordinación Distrital de Comercio;
5. Dirección Metropolitana de Catastro; y,
6. Procuraduría Metropolitana.

Art. 7. Competencias de las instancias de la calificación, adjudicación y venta:

7.1. Concejo Metropolitano:

- a) En concordancia con lo dispuesto en el artículo 436 del COOTAD, el Concejo Metropolitano con el voto de las dos terceras partes de sus integrantes resolverá autorizar la venta de los locales comerciales y bodegas.
- b) Autorizará la suscripción de las modificatorias de las declaratorias de propiedad horizontal de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, en caso de existir.

7.2. Comisión de Propiedad y Espacio Público:

- a) Emitirá informes favorables o desfavorables para la venta de los locales comerciales y bodegas al Concejo Metropolitano, en base a los informes presentados por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastros y Procuraduría Metropolitana.

7.3. Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles:

- a) Será la responsable de emitir los informes técnicos a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio y singularizar el bien objeto de adjudicación y venta de acuerdo a los documentos legales necesarios dentro del marco de su competencia.

- b) En los casos de inconsistencias en las declaratorias de propiedad horizontal, gestionará la aprobación de las mismas por parte del Concejo Metropolitano.

7.4. Agencia de Coordinación Distrital de Comercio:

- a) Gestionar, administrar, supervisar y ejecutar los trámites para la calificación y adjudicación de locales comerciales;
- b) Levantar el estado situacional de los Centros Comerciales Populares;
- c) Calificar a los beneficiarios para la adjudicación;
- d) Elaborar el listado de los adjudicatarios de locales comerciales y bodegas;
- e) Publicar en un medio de comunicación masiva, al menos por tres días; y, en el Centro Comercial por ocho días, el listado de los adjudicatarios de los locales comerciales. El costo será cargado al presupuesto de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio;
- f) Elaboración de las listas de posibles adjudicatarios de los locales y bodegas en los Centros Comerciales Populares; y,
- g) En caso de detectar inconsistencias técnicas en las declaratorias de propiedad horizontal, se realizarán los levantamientos plani altimétricos y las declaratorias de propiedad horizontal cuyo costo lo asumirá la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio. Estos documentos se entregarán a la Dirección de Propiedad e Inmueble Municipal.

7.5. Procuraduría Metropolitana:

- a) Elaborar las minutas y gestionar los procesos de escrituración con las instancias correspondientes;
- b) Emitir criterios de carácter vinculante en caso de duda en la aplicación del presente reglamento;
- c) Emitir a la Comisión de Propiedad y Espacio Público los informes legales para la venta de los locales y bodegas de los Centros Comerciales Populares; y,
- d) Conocer y resolver los casos de exclusión y/o impugnaciones que se deriven del proceso de adjudicación y venta.

7.6. Dirección Metropolitana de Catastros

- a) Actualizar los precios de los predios a ser adjudicados y vendidos.

CAPÍTULO III

DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTA

Art.8 De los requisitos: Para iniciar el procedimiento de calificación, adjudicación y venta de los locales y bodegas de los Centros Comerciales Populares, se requieren los siguientes requisitos, de acuerdo a las características de los posibles adjudicatarios:

Grupo A: Personas con escrituras: al tener escrituras no entran en este proceso de calificación, adjudicación y venta, ellos son ya propietarios de los locales y bodegas, pero sus escrituras serán consideradas como información base para evitar segundas ventas, y los documentos que presentarán serán:

- a) Las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad)

Cabe señalar que las personas que tienen escrituras de más de un local y bodega hasta la fecha de la publicación de este reglamento son propietarias de los mismos. Para las nuevas ventas solo se favorecerá a un adjudicatario.

Grupo B: Personas adjudicadas, con y sin minutas: Los documentos necesarios que acrediten haber sido adjudicatarios son:

- a) Minutas;
- b) Promesas de compra y venta;
- c) Convenio o actas de adjudicación;
- d) Comprobantes de pago de expensas;
- e) Certificado de bienes del registro de la propiedad;
- f) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de no tener otro sitio de trabajo en el Sistema Integral de Comercio

Grupo C: Personas que hicieron segundas y terceras compras: La documentación válida será:

- a) Comprobantes de pago de expensas;
- b) Documentos que les acredite como compradores de buena fe al adjudicatario;
- c) Certificado de bienes del Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de no tener otro sitio de trabajo en el Sistema Integral de Comercio

Grupo D: Personas que tienen locales como posesionarios: El documento que les servirá para entrar en el proceso de adjudicación será:

- a) Comprobantes de pago de expensas;
- b) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio del tiempo de posesionario;
- c) Certificado de bienes del Registro de la Propiedad; y,
- d) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de no tener otro sitio de trabajo en el Sistema Integral de Comercio

Grupo E: Las personas que no están en el sistema pero deseen ser calificadas como adjudicatarios de los locales, que estén libres sin posesionarios, deberán contar con los siguientes documentos:

- a) Convenio firmado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a partir de octubre de 2.000;
- b) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de estar en la lista de los posibles beneficiarios para la adjudicación;
- c) Certificado de la ACDC de ser comerciante autónomo, por lo menos 5 años;
- d) Certificado de bienes del Registro de la Propiedad.
- e) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de no tener otro sitio de trabajo en el Sistema Integral de Comercio.

Art.9 De la calificación: El proceso de calificación será pre requisito para la adjudicación y se procederá de la siguiente manera:

1. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio analizará los expedientes existentes de cada uno de los Centros Comerciales sujetos de este reglamento.
2. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio actualizará los expedientes, de ser necesario, con la información o documentación legal entregada por los posibles adjudicatarios.
3. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio comprobará los requisitos señalados en el artículo anterior.
4. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, con relación al Grupo B, procederá a calificarlos como aptos, ya que el proceso anterior de calificación, adjudicación y venta no llegó a perfeccionarse no cancelarán el precio total del local o bodega sino que reconocerán los pagos debidamente acreditados al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y se hará una actualización del valor actual para que cancelen la diferencia faltante.
5. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio con relación al Grupo C, procederá a calificarlos como aptos. Pero, en este caso, el costo del valor del local y bodega será la diferencia entre el valor actualizado del local y el valor que pagaron al adjudicatario original del local. En caso de existir controversia entre varias personas, ésta será resuelta por la Procuraduría Metropolitana.
6. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio con relación al Grupo D, procederá a calificarlos como aptos. Y el valor de los locales y bodegas será la diferencia entre el valor actualizado del local y el valor que hayan cancelado al Municipio del Distrito metropolitano de Quito por concepto del local.
7. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio con relación al Grupo E, procederá a calificarlos como aptos, pero tendrán prioridad las personas que hayan firmado convenios con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a partir de octubre de 2.000, seguidamente se considerará a las personas que constaban en la lista de los posibles beneficiarios para la adjudicación de locales comerciales, y finalmente las personas calificadas como comerciantes autónomos, por lo menos 5 años.

Para proceder a la calificación como aptos, se partirá de los primeros solicitantes, si sobran locales serán los siguientes y así sucesivamente hasta

culminar con todos los locales comerciales y bodegas, en caso de existir mayor cantidad de interesados que locales y bodegas disponibles se someterá a un sorteo público frente a un notario. Y el valor a cancelar por estos locales será el emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.

Art. 10 De la Adjudicación.- El procedimiento que se establece para la adjudicación será la siguiente:

1. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en base a los informes técnicos y a las listas de personas calificadas como aptas, remitirá dicha información a la Dirección Metropolitana Gestión de Bienes Inmuebles y a la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en un plazo de 15 días emitan sus informes a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio.
2. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en base a los informes técnicos y a las listas de personas aptas para ser adjudicatarios, elaborará la lista de los pre adjudicatarios, que será publicada en un diario de amplia circulación local en tres fechas diferentes y durante 8 días en los locales a ser adjudicados así como en las áreas comunales más visitadas del Centro Comercial Popular del cual se realizara las adjudicaciones.
3. En caso de haber oposición u observaciones a la calificación de alguna persona, el reclamante presentará su reclamo en las oficinas de la Procuraduría Metropolitana, hasta 15 días posteriores a la publicación de la lista; y, ésta instancia municipal resolverá el tema y su informe legal lo dará a conocer a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio.
4. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio con el informe legal de Procuraduría Metropolitana remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público la lista de pre adjudicatarios.

Art.11 De la venta de los locales y bodegas en los Centros Comerciales Populares.- El procedimiento para la venta de los locales y bodegas será el siguiente:

1. La Comisión de Propiedad y Espacio Público analizará, los informes de pre adjudicatarios de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, los expedientes y, de considerarlo necesario, solicitará otros criterios legales o técnicos, luego de lo cual emitirá su dictamen y resolución para conocimiento del Concejo.
2. El Concejo Metropolitano en concordancia con el Art. 436 del COOTAD mediante resolución motivada autorizará la venta de los locales y bodegas de los Centros Comerciales Populares que cumplan con los requisitos y procedimiento establecido en la presente resolución; caso contrario regresará el expediente a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio para que reinicie el proceso acatando las observaciones del Concejo.

CAPITULO IV

De la Escrituración

Art.12 Del pago por concepto de los locales y bodegas.- Los adjudicatarios se acercarán a la Dirección Metropolitana Financiera a cancelar el valor establecido en la resolución de adjudicación por el concepto del local y/o bodega, de contado o bajo la firma de un convenio de pago.

En caso de existir convenios de pago firmados con la Dirección Financiera del Distrito Metropolitano de Quito, los locales quedaran hipotecados hasta que se cancele toda la deuda al Municipio.

Art. 13 De la escrituración.- El proceso de escrituración estará a cargo de la Procuraduría Metropolitana que con la resolución favorable del Concejo Metropolitano, procederá a realizar la minuta individual de cada propietario con los siguientes documentos: resolución autorización de venta por parte del Concejo Metropolitano, certificado de pago o convenio de pago, emitido por la Dirección Metropolitana Financiera, copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de el o la adjudicatario/a.

CAPÍTULO V

PROHIBICIONES

Art. 13 De las prohibiciones.- Los locales comerciales quedarán prohibidos de enajenar o ser objeto de gravámenes, durante los cinco años posteriores a su escrituración o al levantamiento de hipoteca según sea el caso, esta prohibición que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En caso de existir inconsistencias técnicas en las declaratorias de propiedad horizontal previo al proceso de calificación, adjudicación y venta; a costo de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, se realizará los levantamientos planimétricos y declaratoria de propiedad horizontal, esta información se entregará a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para que gestione la aprobación por parte del Concejo Metropolitano de la nueva declaratoria de propiedad horizontal a fin de entregar el bien saneado definitivamente, luego de lo cual proseguirá con el trámite respectivo.

Quedando expresamente prohibido que los espacios comunales declarados en la declaratoria de propiedad vigente, sean susceptibles de modificación, para que se enajenen a personas particulares

SEGUNDA.- Al ser el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el promotor de estos proyectos, es responsabilidad de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, gestionar los fondos necesarios para que los centros comerciales a ser entregados a las directivas electas de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, puedan contar con los sistemas: contra incendios, eléctricos y de gas en optimas condiciones

que cumplan con la normativa vigente, además se deberá capacitar a los comerciantes en la obtención de la LUAE.

TERCERA.- Los recursos que se generen por la venta de los locales y bodegas se destinarán exclusivamente para la construcción de nuevos Centros Comerciales Populares.

CUARTA.- Este reglamento será el único instrumento válido a seguir para la culminación de la calificación, adjudicación y venta de los locales y bodegas de los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que constan el Art. 2 que se refiere al ámbito de aplicación.

QUINTA.- Previo a entrega de los centros comerciales, será responsabilidad de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, y la Agencia de control proceder a liberar las áreas comunales ocupadas de manera ilegal, con la finalidad de entregar los inmuebles saneados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Derógase las siguientes Resoluciones de Concejo Metropolitano:

- a) C-0038 de 24 de Enero del 2003;
- b) C-0495 de 16 de Agosto de 2004;
- c) C-002 de 17 de Enero de 2007;
- d) C-0700 de 27 de Septiembre de 2007;
- e) C-405 de 21 de Junio de 2012.