

C-00000

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

- Que**, de acuerdo al COOTAD en el artículo 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) Periodo: 1 de septiembre de 2007 y el 31 de diciembre de 2009, cuyo informe fue aprobado el 1012-11-07, 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 134 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**, la resolución C-0037 de 24 de Enero de 2003, autoriza la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de los locales de los centros comerciales...;
- 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-

Ok

405 de 21 de Junio de 2012, con los reglamentos respectivos, son inaplicables, es imperativo adecuar el marco legal Municipal a la normativa nacional;

Que, luego de haber transcurrido 12 años de la resolución C 0037, el promedio de locales comerciales que faltan por escriturar es el 35,38 %, lo que demuestra que la norma necesita ser más ágil en los procesos.

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, 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 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;

En ejercicio de las atribuciones legales constantes en los artículos 87 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE EL:

RESOLUCIÓN QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOCALES COMERCIALES Y BODEGAS DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza.- Esta resolución es el único instrumento normativo que regula el proceso de calificación, adjudicación y venta de los locales comerciales de los Centros Comerciales Populares.

Artículo 2.- Ámbito.- La presente resolución se aplicará para la calificación, adjudicación y venta de los locales comerciales y bodegas 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.

Artículo 3.- Objeto.- La presente resolución tiene por objeto establecer el régimen jurídico para 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.

Artículo 4.- Principios.- Serán principios de la presente resolución:

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 comerciales y bodegas 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.

Artículo 5.- Definiciones.- Para fines de esta resolución se entiende por:

- 1) **Adjudicatario.-** Es la persona que reúne todos los requisitos establecidos en esta resolución y quien será el futuro propietario de un local comercial o bodega.
- 2) **Personas Aptas.-** Son las personas que con sus documentos han demostrado que cumplen con los requisitos de cada uno de los grupos.
- 3) **Locales Comerciales.-** 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.
- 4) **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.

- 5) **Áreas comunales.**- Son los bienes necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, 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, pasillos, escaleras, accesorios, salas de uso múltiple, oficinas de administración, habitación del portero y sus dependencias, y otros establecidos por las municipalidades en sus ordenanzas, comunes y de dominio indivisible.

CAPÍTULO II

DE LA INSTITUCIONALIDAD

Artículo 6.- De las instancias responsables de calificación, adjudicación y venta.-

Del proceso de calificarán, adjudicarán y venta, bajo las disposiciones emitidas en la normativa vigente y en esta resolución, serán responsables las siguientes instancias:

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

Artículo 7.- Competencias de las instancias de la calificación, adjudicación y venta.- Las competencias de las diferentes instancias serán:

7.1. Del Concejo Metropolitano:

- a) acordar y autorizar la venta de los locales comerciales y bodegas, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 436 del COOTAD, que dispone al Concejo Metropolitano con el voto de las dos terceras partes de sus integrantes, la venta,...de bienes inmuebles públicos.
- b) Autorizar 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. De la Comisión de Propiedad y Espacio Público:

- a) Emitir 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 Metropolitana de Gestión Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastros, Dirección Financiera y Procuraduría Metropolitana.

7.3. De la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles:

- a) Gestionar la aprobación o modificación de las declaratorias de propiedad horizontal que tengan inconsistencias, ante el Concejo Metropolitano.
- b) Emitir certificación que el bien no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil o que es más conveniente su enajenación.
- c) Realizar el levantamiento plani altimétrico, la modificatoria o nueva declaratoria de propiedad horizontal, en caso de haber inconsistencias, cuyo costo lo asumirá la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio.

7.4. De la 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 Popular donde se realizara la venta, el listado de los adjudicatarios de los locales comerciales en un lugar visible por ocho días. El costo será cargado al presupuesto de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio;
- f. Elaborar las listas de posibles adjudicatarios de los locales comerciales y bodegas en los Centros Comerciales Populares; y,

7.5. De la Procuraduría Metropolitana:

- a) Elaborar el modelo de minuta de venta, que se entregara a la Agencia de Coordinación distrital de Comercio;
- b) Absolver consultas dentro del ámbito de las competencias otorgadas en el ordenamiento normativo Nacional y Municipal;
- c) Emitir a la Comisión de Propiedad y Espacio Público los informes legales para la venta de los locales comerciales y bodegas de los Centros Comerciales Populares.

7.6. De la Dirección Metropolitana de Catastros

- a) Emitir las fichas catastrales actualizadas de los predios a ser adjudicados y vendidos.
- b) Emitir los informes técnicos de singularización del bien objeto de adjudicación y venta.

7.7. De la Dirección Metropolitana Financiera

- a) Emitir el informe financiero respecto a la productividad del Bien.

CAPÍTULO III

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

Artículo 8.- De los requisitos.- Los posibles adjudicatarios presentaran los siguientes documentos originales o copias certificadas:

- a) Oficio dirigido a Concejo Metropolitano, que contenga la petición de venta del local comercial o bodega, el número de predio, el número de local y su ubicación;
- b) Copia de la Cedula de Identidad;
- c) Copia del Certificado de Votación;
- d) Certificado de hipotecas y gravámenes;
- e) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de no tener otro sitio de trabajo en el Sistema Integral de Comercio;
- f) Certificado de bienes; y
- g) Los descritos en cada grupo de esta resolución.

El estado situacional de los Centros Comerciales Populares refleja dos grupos de posibles adjudicatarios para los que se establecen los siguientes requisitos:

Grupo A: Personas adjudicadas en administraciones anteriores, que cuentan con promesas de compraventa o minutas otorgada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: Los documentos necesarios serán:

- a) Certificado de Expensas;
- b) Promesas de compra y venta o minutas (entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el Adjudicatario);

Grupo B: Las personas que deseen ser calificadas como adjudicatarios de los locales comerciales y/o bodegas, que están ocupando o se encuentren libres, deberán presentar los siguientes documentos:

- a) Certificado que acredite ser parte del convenio firmado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a partir de octubre de 2.000, para ser reubicado en los centros Comerciales Populares;
- b) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de ser comerciante autónomo, por lo menos 5 años;

Artículo 9.- Procedimiento para la calificación.- La calificación será pre requisito para la adjudicación y la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio procederá de la siguiente manera:

1. Clasificará cada una de las peticiones en base a lo estipulado en el artículo anterior, una vez se haya receptado el oficio.
2. Analizará el expediente de cada peticionario y confrontará con los documentos existentes del Centros Comercial Popular sujetos a esta resolución.
3. De ser necesario actualizará los expedientes, con la información descrita en el numeral 2 de este artículo.
4. Para el Grupo A, comprobará que cumplan con los requisitos señalados en el artículo anterior y procederá a calificarlos como aptos, adjuntando un certificado de

cancelación del valor del local comercial o bodega, de acuerdo a sus archivos y los montos acordados en las promesas de compraventa o minutas.

5. Para que el Grupo B, procederá a calificar en orden de prelación los siguientes subgrupos de prioridad que se detallan a continuación y en caso de existir mayor cantidad personas calificadas como aptas para la adjudicación de locales comerciales y bodegas en un subgrupo, se someterá a sorteo ante Notario Público.
 - a) **Primera prioridad:** Personas que se encuentren en posesión de un local comercial.
 - b) **Segunda prioridad:** Personas que han firmado convenios con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o están en la lista de los posibles beneficiarios para la adjudicación de locales comerciales a partir de octubre de 2.000.
 - c) **Tercera prioridad:** Personas calificadas como comerciantes autónomos por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, que hayan ejercido esa actividad comercial por lo menos 5 años.
 - d) **Cuarta prioridad:** Personas particulares que deseen acceder a un local comercial o bodega de los Centros Comerciales Populares.

Artículo 10.- Procedimiento para la Adjudicación.- El procedimiento que se establece para la adjudicación será la siguiente, la Agencia Distrital de Comercio:

1. enviará el informe de las personas calificadas como aptas a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastro, y Dirección Metropolitana Financiera, para que éstas en un plazo de 15 días remitan sus informes de manera obligatoria a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio.
2. elaborará la lista de los pre adjudicatarios, en base a los informes sobre la calificación de personas aptas para la adjudicación, que será publicada en el diario de mayor circulación local en tres fechas diferentes y durante 8 días en los locales comerciales a ser adjudicados así como en las áreas comunales más visitadas del Centro Comercial Popular del cual se realizara las adjudicaciones, posterior de lo cual elaboraran un informe donde se evidencia las publicaciones.
3. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio con el informe legal de la Procuraduría Metropolitana remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público la lista de pre adjudicatarios.
4. En caso de existir litigio que verse sobre la propiedad, posesión, ocupación y tenencia sobre el local comercial o bodega, el proceso de calificación quedara pendiente hasta fallo judicial, por lo que la persona que presuma el menoscabo de sus derechos deberá de informar de este particular a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio.

CAPITULO IV

Del Precio, Venta, Pago y Escrituración

Artículo 11.- Del precio por concepto de los locales comerciales y bodegas.- El precio de cada local comercial o bodega se figurará de la siguiente manera:

Grupo A: Como los adjudicatarios ya cancelaron el precio total del local comercial o bodega al momento de ocupar los locales comerciales o bodegas, sin llegar a perfeccionar el acto administrativo de la escrituración y/o transferencia de dominio, se determina que la obligación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ya fue cancelada.

Grupo B: El valor de los locales comerciales y bodegas será el valor catastral actualizado del local, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros, de acuerdo a normativa legal vigente.

Artículo 12.- De la venta de los locales comerciales 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 expedientes completos de pre adjudicatarios enviados por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio con todos los informes detallados en este reglamento, 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 comerciales 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 Comisión de Propiedad y Espacio Público.
3. Las resoluciones de autorización de venta de los locales comerciales o bodegas emitidas por Concejo Metropolitano deberán ser remitidas a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio en un término no mayor a 8 días.

Artículo 13.- Del pago por concepto de los locales comerciales 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.

Artículo 14.- Convenios de Pago.- Con la finalidad de conceder facilidades de pago a los comerciantes que han sido beneficiarios de la venta de un local comercial o bodega y que por su situación económica no puedan pagar de contado el precio de venta, seguirán el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud dirigida al Director o Directora Metropolitana Financiera, en el cual se indique en forma precisa el plazo en que pague el saldo adeudado siendo el mismo no mayor a 24 meses,
- b) El certificado de depósito del al menos un 20% del precio fijado.

- c) El Director o Directora Metropolitana Financiera solicitara al Tesorero Metropolitano la elaboración de las tablas de amortización con su respectivo interes, para que el beneficiario sepa el monto a cancelar mensualmente.
- d) El comerciante beneficiario de un local comercial o bodega, procederá a firmar el convenio de pago, documento que servirá como habilitante para proceder a realizar la minuta.

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

Artículo 15.- De la Minuta.- La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio queda autorizada para enviar oficio la notario para la elaboración de la escritura pública, para lo cual facilitará al adjudicatario el modelo establecido por la procuraduría, la resolución de Concejo Metropolitano, el expediente completo, y el certificado de pago o convenio de pago de cada uno de los beneficiarios de este proceso.

Artículo 16.- De los Gastos.- Todos los gastos que corresponden a la celebración de escrituración de compraventa, serán asumidos por los compradores.

CAPÍTULO V

PROHIBICIONES

Artículo 17.- De las prohibiciones.- Los locales comerciales que fueren vendidos a comerciantes de los pertenecientes al Grupo B quedarán prohibidos de enajenar de durante los cinco años posteriores a su escrituración, esta prohibición deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

No podrán ser beneficiarios de este proceso quien ya sea dueño de un local comercial o bodega, así como sus esposas/esposos o hijos, o quien ya fue dueño de un local comercial y lo vendió.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en un plazo de 30 días, deberá compilar y generar la siguiente información:

- 1) Declaratoria de Propiedad horizontal de cada Centro Comercial Popular; que incluyan los planos;
- 2) Levantamiento de información de los locales comerciales y bodegas, para poder determinar cuántos locales comerciales y bodegas faltan por vender;

SEGUNDA.- 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, realizará los levantamientos planimétricos y la recopilación de todos los documentos legales necesarios para que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles se encargara de realizar los documentos técnicos de la declaratoria o modificatoria de la propiedad horizontal 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

TERCERA.- 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 cumpliendo con la normativa vigente, además capacitará a los comerciantes en la obtención de la LUAE.

CUARTA.- Los recursos que se generen por la venta de los locales comerciales y bodegas serán depositados en una cuenta especial se destinaran exclusivamente para la construcción de nuevos Centros Comerciales Populares.

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

SEXTA.- 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.

SEPTIMA.- La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, entregará una copia de los planos y declaratoria de propiedad horizontal, a la directiva del Centro Comercial Popular.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, una vez que se cuente con la información actualizada de cada Centro Comercial Popular, procederá a entregar la misma a la Dirección Metropolitana de Catastro, para que se proceda a actualizar el catastro.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Deróguese las siguientes Resoluciones de Concejo Metropolitano:

- a) C-0037 de 24 de Enero del 2003;
- b) C-0038 de 24 de Enero del 2003;
- c) C-0495 de 16 de Agosto de 2004;
- d) C-002 de 17 de Enero de 2007;
- e) C-0700 de 27 de Septiembre de 2007;
- f) C-405 de 21 de Junio de 2012.