

ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA
COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN
MARTES 16 DE JUNIO DE 2015

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los dieciséis días del mes de junio del año dos mil quince, siendo las 11:45, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 4 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la comisión: concejala Ivone Von Lippke, concejal Pedro Freire López y concejala Soledad Benítez, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Dr. Jaime Torres, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares; Dr. Carlos González, funcionario de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio; Abg. Javier Aguinaga y Abg. Javier Pinto, funcionarios del despacho de la concejala Ivone Von Lippke; Abg. Julio César Proaño, funcionario del despacho del concejal Pedro Freire López; y, Arq. Jaime Guerrero, funcionario del despacho de la concejala Soledad Benítez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario y da lectura del único punto del orden del día, el mismo que es aprobado.

ORDEN DEL DÍA:

1. Informe de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, respecto de los siguientes temas:
 - a. Locales pendientes de adjudicar y escriturar de los Centros Comerciales Populares (oficio No. 00577 CG-ACDC-2015 de 21 de mayo de 2015, de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio);

Arq. Jaime Guerrero, funcionario del despacho de la concejala Soledad Benítez: Manifiesta que no hay concordancia en los informes que presenta la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio puesto que los datos varían de un informe al otro.

Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares: Emite el siguiente informe para conocimiento de la comisión:

- En efecto, la información respecto al número de locales pendientes de adjudicar en los centros comerciales populares varía conforme se van actualizando datos.
- Existen errores en las declaratorias de propiedad horizontal en lo referente al número de locales, para lo cual han solicitado certificados de ventas al Registro de la Propiedad, con lo cual se determinará cuáles locales se han vendido y cuáles están por venderse.
- Se encuentran realizando en territorio la constatación física de la información con la que cuentan para que, de ser el caso, se realicen los correctivos necesarios.

- Han procedido en conjunto con el Directorio de los centros comerciales, a sellar los locales comerciales que están desocupados.
- Con el fin de determinar los bienes de propiedad municipal y de propiedad comunal, han procedido a definir las unidades de comercio: oficinas, locales comerciales, parqueaderos, bodegas, áreas comunales, etc.

Concejala Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión: Recomienda que todos estos procesos que se están realizando en los centros comerciales populares, se realicen en coordinación con los comerciantes, puesto que existiría problemas de representación con las dirigencias.

Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares: Indica que los derechos de los comerciantes son respetados en todos los procesos que se realizan. Continúa con su informe.

- Dentro del Comité de Adjudicaciones que está iniciando su trabajo, se ha detectado que existen muchas escrituras que no están inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Debido a lo anterior, han solicitado a los comerciantes que justifiquen la tenencia del local comercial con cualquier documento legal; algunos comerciantes han manifestado que no han inscrito su escritura en el Registro de la Propiedad por varias razones, entre ellas, por desconocimiento o por problemas bancarios.

Concejala Ivone Von Lippke: Consulta al doctor Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares, ¿se ha dado en arrendamiento los locales comerciales?

Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares: Indica que no se ha dado en arrendamiento ningún local comercial, lo que se ha hecho es receptor solicitudes de comerciantes, las mismas que necesitan de los informes correspondientes, previo a ser atendidas.

Concejala Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión: Consulta qué es lo que sucedió en días anteriores en el Centro Comercial Hermano Miguel, lugar dónde tuvo que intervenir la Policía Nacional.

Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares: Informa que existen varios pedidos de arrendamiento o adjudicación de los locales comerciales, dentro de los cuáles está el de una señora comerciante que presumiblemente creyó que el hecho de presentar la solicitud ya le daba el derecho de tomarse el local comercial, y es por eso que quiso apropiarse de ese lugar sin medir que podrían darse fuertes enfrentamientos con los otros comerciantes, que es justamente lo que sucedió.

Señala, además, que a este local se ha procedido a colocar el sello respectivo que indica que es de propiedad municipal, para que no vuelva a ser invadido mientras el Comité de Adjudicaciones resuelva si lo entrega en arrendamiento, adjudicación, etc.

Concejal Pedro Freire López: Señala que estos problemas vienen desde hace mucho tiempo atrás, por lo que considera que se debería dar una solución inmediata transfiriendo el dominio de estos locales comerciales, y así el Municipio se evite estos inconvenientes.

Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares: Señala que se ha avanzado en las transferencia de dominio a los comerciantes; sin embargo, existe otro problema con la actualización del avalúo de los locales comerciales cuya transferencia de dominio aún no ha sido perfeccionada, puesto que algunos comerciantes no están de acuerdo con dicha actualización y han pedido que se respete los compromisos de compra – venta que se han realizado, pero no se ha tomado en cuenta que esos documentos legales caducan.

Indica que en el caso de otros comerciantes están de acuerdo con la actualización del avalúo puesto que algunos comerciantes tenedores de los locales comerciales han ofertado su local en valores extremadamente altos.

Concejal Pedro Freire López: Considera que todo el procedimiento que se realice para la enajenación de esos bienes debe hacerse conforme lo señala la ley para así evitar futuros problemas.

Concejala Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión: Solicita que haya un acercamiento y diálogo directo con los comerciantes, no solo con las dirigencias, puesto que muchas de ellas no les representan; además, pide que se siga el debido proceso en todo lo que se realice para la adjudicación de los locales, porque una cosa es lo que está escrito en las leyes y otra lo que se realiza.

Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares: Señala que efectivamente así se ha hecho y se está haciendo en el trabajo de campo con los comerciantes.

Luego de conocer el informe verbal del Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares, respecto del incidente suscitado en días anteriores con algunos comerciantes del Centro Comercial Hermano Miguel; y, de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y 28 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, sancionada el 31 de mayo de 2014, que regula la conformación, funcionamiento y operación de las Comisiones del Concejo Metropolitano de Quito, la comisión **resuelve:** solicitar al doctor Ávalos que, en el plazo de 24 horas, remita a la Comisión, su informe respecto del tema antes referido.

De igual manera, la comisión **resuelve:** solicitar al Dr. Pablo Ávalos, Director de Centros Comerciales Populares, que en el plazo de 8 días, remita para conocimiento y análisis de esta Comisión un informe pormenorizado de todas las acciones que se están realizando respecto del proceso de adjudicación y escrituración de los locales ubicados en los Centros Comerciales Populares, así como del destino o el uso que se dará a los locales anclas.

- b. Estado actual del proceso de adjudicación de los locales en el Centro Comercial Ipiiales Mires (oficio No. 00637 CG-ACDC-2015 de 21 de mayo de 2015, de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio; y,

Se adjunta al acta como anexo 1, copia del oficio No. 00637 CG-ACDC-109-2015, suscrito por el Ing. Marco Murillo, quien da contestación al tema en referencia.

- c. Oficio s/n de 8 de junio de 2015, suscrito por el señor Joselito Curo y la Sra. Ruth Espín, Coordinador y Secretaria, respectivamente del Colectivo de Dirección del Centro Comercial Chiriyacu.

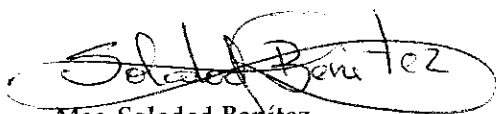
Queda pendiente el tratamiento de este punto hasta una próxima sesión.

2. Resolución de la Comisión respecto del proyecto de reglamento para la calificación, adjudicación y venta de locales y bodegas en los Centros Comerciales Populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La comisión **resuelve**: realizar una mesa de trabajo el miércoles 17 de junio de 2015, a las 14:30, con el fin de analizar el criterio del concejal Pedro Freire López, respecto del proyecto de reglamento para la calificación, adjudicación y venta de locales y bodegas en los centros comerciales populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Se adjunta como anexo 2 una copia del oficio No. 142-DCPF-2015 de 15 de junio de 2015, mediante el cual el concejal Pedro Freire López, emite su criterio respecto del proyecto de ordenanza en mención.

Siendo las 12:55, y al haberse agotado los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado, la señora Presidenta de la comisión, y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.



Msc. Soledad Benítez
Presidenta de la Comisión de
Comercialización

Pamela A.



Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito

A N E X O 1

DM Quito, 21 de mayo del 2015
Oficio No. **00657** CG-ACDC-109-2015

Señora
Msc. Soledad Benítez
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN
DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente

De mi consideración:

En atención a la petición de su Autoridad que consta en oficio No. SG - 1003, ingresado con H.C. N. 6884 - Ticket No. 2015-072838 de 04 de mayo del 2015, en relación al estado actual del Proceso de Adjudicación de locales en el Centro Comercial Ipiales Mires, remito para su conocimiento el informe contenido en Memorando No. 174-DCC-ACDC-2015 de 21 de mayo del 2015, suscrito por el Dr. Pablo Aquilino Ávalos Reyes, Director de Centros Comerciales Populares de esta Agencia.

El informe presentado por la Dirección de Centros Comerciales contiene: La información sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal; El número total de locales del Centro Comercial; los datos sobre los locales transferidos o vendidos; los locales de propiedad municipal que se encuentran vacíos y vacantes para adjudicar y las modificaciones efectuadas para determinar áreas comunes; las actividades realizadas dentro del proceso y respecto a la conformación del Comité de Adjudicaciones.

Atentamente,


Ing. Marco Murillo Ibay
SUPERVISOR DISTRITAL
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO

C.C. Alcaldía del MDMQ
CG Dirección MFPM - ACDC
Asesoría Jurídica

MEMORANDO No. 174- DCC- ACDC- 2015

PARA: Ing. Marco Murillo Ilbay
SUPERVISOR DISTRITAL
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DE COMERCIO

DE: Dr. Pablo Aquilino Avalos
Director Centros Comerciales Populares
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DE COMERCIO

ASUNTO: INFORME SOBRE EL PROCESO DE ADJUDICACION EN EL CENTRO
COMERCIAL IPIALES MIRES Y REGLAMENTO INTERNO DE
COPROPIEDAD

FECHA: 21 de mayo del 2015

En atención al Oficio SG 1003 del 4 de Mayo del 2015 y Ticket 2015- 072827, 2015-072838; y, Ticket 2015-047111, en los que se solicita la Doctora Soledad Benítez Burgos, Concejala del Distrito Metropolitano de Quito, se informe del estado actual del proceso de adjudicación de locales en el Centro Comercial Ipiales Mires y un ejemplar del Reglamento Interno de Copropiedad, y con sumilla impresa por el señor Ing. Marco Murillo Ilbay, Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, me permito comunicar lo siguiente:

1. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previo informe N° ZC-BL293 de 20-05-2002, AUTORIZO LA DECLARATORIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL IPIALES MIRES, inmueble de la superficie de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, elevándose a escritura pública LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el 20 de febrero del 2003, ante el Dr. Fernando Arregui Aguirre, Notario Trigésimo Noveno del cantón Quito.
2. El Centro Comercial Ipiales Mires, posee 218 locales comerciales de los cuales 111 locales son transferidos, 49 locales por transferirse, dentro de esta cifra 24 personas han realizado solicitud para adjudicar, 47 locales están vacíos o bacantes, 9 locales han sido modificados siendo actualmente áreas comunes, 2 locales son usados como planta eléctrica, conforme la información remitida por el señor Christian Silva Mejía, Administrador de Bienes del Centro Comercial Ipiales Mires.
3. Mediante Memorando 054-DCCP-ACDC-2014, 19 de noviembre del 2014, solicito a los Administradores de Centros Comerciales el requerimiento de informes individuales de los comerciantes inscritos en El Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular.
4. Adjunto Oficio No. 002 DCCP-ACDC-2014 del 7 de noviembre del 2014, en el que solicito, que en caso de no existir la Asamblea General de Copropietarios se sirva proceder de manera inmediata conforme lo establece la Ley de Propiedad Horizontal. Copias del acta de la asamblea donde se aprobó el presupuesto de ejercicio económico de enero a diciembre del 2014.

5. Mediante Oficio No. 0000550 del 14 de noviembre del 2014, la Coordinación de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, solicito a la Secretaria General de la Administración, que preside el Comité de Adjudicaciones, se solicite la convocatoria o se nombre un delegado conforme lo indica la normativa para el proceso de calificación de comerciantes y adjudicaciones de locales comerciales, teniendo como antecedente el memorando citado.
6. Mediante Memorando No. 070-DCC-ACDC-2014 del 4 de diciembre del 2014 mediante el cual informo sobre la existencia de 131 expedientes para resolución del Comité de Adjudicación, y solicito la calificación de los Comerciantes y Adjudicación de los Locales de comercio.
7. Mediante oficio No. 270 -DCC-ACDC del 07 de Mayo del 2015, se solicita al Economista Gustav Chiriboga Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del Distrito
8. Metropolitano y delegado y presidente del Comité de Adjudicaciones, por la señora Ingeniera Alexandra Pérez Salazar Administradora General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; para que en su calidad de Presidente señale el día y la hora a fin de que el comité se reúna.
9. Con fecha 15 de mayo del 2015, se mantuvo un dialogo con el delegado de la Administradora General del Municipio del Distrito metropolitano de Quito, Economista Gustavo Chiriboga, reunión en la que se dio a conocer los requerimientos de los comerciantes, acordando que en el transcurso de estos días se fijará una fecha para conformación del Comité.
10. Adjunto Resolución No. 007-ACDC-2015, del 28 de febrero del 2015.

Atentamente,



Dr. Pablo Avalos Reyes

DIRECTOR DE CENTROS COMERCIALES
AGENCIA DE COORDINACION DISTRITAL DEL COMERCIO

Elaborado por: Dr. Pablo Avalos

Directo: 2015 - 172



SG 1003

04 MAY 2015

Doctor
Marco Murillo
Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio
Presente

De mi consideración:

La Comisión de Comercialización en sesión ordinaria realizada el lunes 27 de abril de 2015, resolvió: solicitar a usted, remita a la brevedad posible, para conocimiento y análisis de la comisión, un informe respecto al estado actual del Proceso de Adjudicación de locales en el Centro Comercial Ipiales Mires.

Dada en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el lunes 27 de abril de 2015.

Atentamente,

Msc. Soledad Benítez
Presidenta de la Comisión

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Comercialización, en sesión ordinaria realizada el lunes 27 de abril de 2015.

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Copia: Despacho concejala Soledad Benítez.
Lic. Inés Díaz, Directora de Mercados, Ferias y Plataformas.

Pamela A.

0006881

A N E X O 2



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Quito, 15 de junio de 2015

Oficio No. 142-DCPF-2015

Msc. Soledad Benítez
Presidenta de la Comisión de Comercialización
Presente.-

Dando contestación al oficio **No. SG-1272**, de 29 de mayo de 2015, mediante el cual se me solicita emitir una opinión sobre el proyecto de 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, que se ha venido preparando y discutiendo en la Comisión de Comercialización del Concejo Metropolitano de Quito, y en específico manifestarme sobre lo referente al precio de venta que se deberá observar en los casos en los que se han suscrito promesas de compraventa con los posibles adjudicatarios, me permito indicar lo siguiente:

El **artículo 1732** del Código Civil, define al contrato de compraventa como: "*(...) un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio*".

Por otro lado el mismo cuerpo legal en su **artículo 1570** prevé la posibilidad de celebrar contratos en los que las partes se comprometen a celebrar un contrato posterior, y al respecto dispone lo que sigue:

Art. 1570.- *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

- 1. Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código;*
- 2. Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;*
- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,*
- 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.*

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Las normas antes referidas se complementan con la disposición constante en el **artículo 1740** del mismo cuerpo normativo, que establece lo que sigue:

Art. 1740.- La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.

De todo lo antes anotado inferimos que para que la promesa de compraventa sea exigible debe celebrarse en escritura pública, y en ella debe determinarse, el bien inmueble prometido en venta y el precio que se deberá pagar por éste, a más de la cláusulas de estilo que se consideren convenientes, un contrato de promesa de compraventa celebrado bajo tales condiciones puede ser cumplido, sin embargo, el artículo 436 del COOTAD, establece que corresponde al Concejo autorizar la venta de los bienes inmuebles públicos de uso privado **a un precio no inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal**, y aquí surge un problema práctico al momento de celebrar el contrato de compraventa, ya que éste último si bien se pactó bajo un marco legal anterior, es un nuevo contrato que deberá celebrarse con arreglo a las normas vigentes al momento de su suscripción.

En tal medida el contrato de compraventa es un nuevo contrato que goza de cierta independencia respecto del contrato de promesa, ya que incluso el bien prometido en venta puede ser enajenado a favor un tercero sin que el contrato se reputa nulo o ineficaz, esta situación ha sido analizada por la ex Corte Suprema de Justicia, que en sentencia dictada el 29 de agosto de 2002, y publicada en la Gaceta Judicial. Año CIII. Serie XVII. No. 10, que se ha pronunciado en el siguiente sentido:

*La promesa de compraventa es un contrato que crea vínculos personales o créditos a favor de partes determinadas, y más aún, genera obligaciones de hacer, de conformidad con lo que declara la parte final del artículo 1597 del Código Civil. **Este negocio jurídico de modo alguno impide que el bien prometido en venta sea objeto de contratos traslativos de dominio como la compraventa**, la permuta, la donación, la aportación a sociedad etc., de parte del promitente vendedor; nótese que, ni siquiera la celebración de un contrato cuyo objeto sea trasladar el dominio de un bien, como la compraventa, impide que el mismo bien pueda, por ejemplo, venderse sucesivamente a dos o más compradores, tan es así que nuestro sistema civil regula los efectos para el caso de que una misma cosa se haya vendido separadamente a dos personas (artículo 1784 del Código Civil), y, aún la cosa ajena puede ser objeto de una compraventa, sin que ello afecte a la validez del negocio jurídico (artículo 1781 ibidem). **El efecto lógico que se deriva del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa es que el acreedor, perjudicado por este proceder injurídico del obligado, pueda, a su arbitrio, demandar el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo, en ambos casos con indemnización de daños y perjuicios, al tenor de lo que dispone el artículo 1532 inciso segundo del Código Civil.***



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

En tal sentido, la promesa de compraventa puede cumplirse entregando en venta el local al promitente comprador, pero el precio de venta será el valor que conste en el catastro municipal al momento de la suscripción del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 436 del COOTAD, enfatizando el hecho de que se trata de dos contratos relacionados, pero a la vez independientes el uno del otro.

A más de aquello, es preciso referirnos al contenido concreto de la promesa de compraventa analizada ya que en la cláusula SEXTA: CLAUSULA PENAL, se expresa que *"(...) Si el incumplimiento fuere del Promitente Vendedor en el plazo señalado, el Municipio devolverá a la Promitente Compradora todos los valores pagados por este último.- (...) "* es decir, el propio contrato ya prevé una consecuencia directa para el incumplimiento de la promesa de compraventa.

La conclusión a la que se llegaría luego de revisada la documentación y la normativa aplicable al caso es que el precio de compraventa no puede ser otro que el que conste en el registro catastral, por existir disposición legal que es aplicable al contrato de compraventa que se suscribiría con los adjudicatarios.

Atentamente,



Dr. Pedro Freire López
Concejal de D.M.Q.

JP

