

Informe No. IC-2015-131

**COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN  
-EJE ECONÓMICO-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Para su conocimiento, remitimos la siguiente resolución emitida por la Comisión de Educación y Cultura, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

La Comisión de Comercialización, en sesión ordinaria realizada el 22 de junio de 2015, conoció 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.

**2.- INFORME LEGAL:**

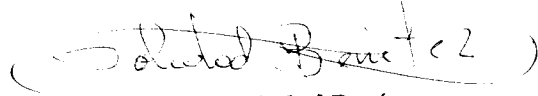
Mediante oficio, referencia expediente No. 2015-00679, de 10 de abril de 2015, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), remite su informe legal, el mismo que luego de las consideraciones jurídicas, señala:

*"(...) Sin perjuicio de lo antes señalado y con fundamento en la normativa legal invocada que le faculta al Concejo Metropolitano regular temas institucionales específicos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación del proyecto de reglamento para la calificación, adjudicación y venta de los locales y bodegas de los centros comerciales populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, (...)"*

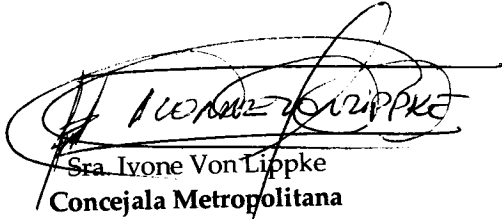
**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Comercialización, en sesión ordinaria realizada el 22 de junio de 2015, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57, literal d), 87, literal d), y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca 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.


Atentamente,



MSc. Soledad Benítez  
**Presidenta de la Comisión de  
Comercialización**



Sra. Ivone Von Lippke  
**Concejala Metropolitana**



Dr. Pedro Freire López  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente correspondiente.  
Ab. Diego Cevallos S.

## RESOLUCIÓN No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-2015-131, de 22 de junio de 2015, emitido por la Comisión de Comercialización.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") en su artículo 436, respecto de autorización de transferencia de bienes inmuebles municipales: *"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 10 de noviembre de 2007, 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. (...)"*;

## RESOLUCIÓN No.

**Que**, la resolución No. 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-405 de 21 de junio de 2012, con los reglamentos respectivos, son inaplicables, por lo que 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;

**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; 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.

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 LA SIGUIENTE:**

**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**

## RESOLUCIÓN No.

### 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, Montufar, 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.

## RESOLUCIÓN No.

**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) **Posesionario.-** Es la persona que se encuentra en posesión de un local comercial o bodega de un Centro Comercial Popular, con ánimo de señor y dueño.
- 3) **Personas de segundas y terceras compras.-** Son las personas que cuentan con promesas de compra venta que acrediten haber comprado a un adjudicatario.
- 4) **Personas aptas.-** Son las personas que con sus documentos han demostrado que cumplen con los requisitos de cada uno de los grupos.
- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **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

### ADJUDICACIÓN Y VENTA

## RESOLUCIÓN No.

**Artículo 6.- De las instancias responsables de calificación, adjudicación y venta.-** Del proceso de calificación, adjudicación 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;
6. Procuraduría Metropolitana; y,
7. Dirección Metropolitana 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) 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) Autorizar la suscripción de las modificaciones 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 Metropolitana 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; y,

## RESOLUCIÓN No.

- 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. Estos documentos se entregarán a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

### 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; y,
- f. Elaborar las listas de posibles adjudicatarios de los locales comerciales y bodegas en los Centros Comerciales Populares.

### 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; y,
- 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



## RESOLUCIÓN No.

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

**Artículo 8.- De los requisitos.-** Los posibles adjudicatarios deberán presentar sus documentos originales o copias certificadas:

- a) Oficio dirigido a Concejo Metropolitano, que exponga la petición de venta del local comercial o bodega, y que contenga 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); y,
- c) Certificado de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio de no tener otro sitio de trabajo en el Sistema Integral de Comercio.

**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 de adjuntar cualquier de los siguientes documentos o requisitos serán:

- a) Ser parte del convenio firmado con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a partir de octubre de 2000, para ser reubicado en los Centros Comerciales Populares; y,

## RESOLUCIÓN No.

- 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. Receptado el oficio clasificara cada una de las peticiones en base a lo estipulado en el artículo anterior.
2. Analizará el expediente de cada peticionario y confrontara 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 2000.
  - 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:

1. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, enviará el informe de las personas calificadas como aptas a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles,

## RESOLUCIÓN No.

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. La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en base a los informes y a las listas de personas aptas para ser adjudicatarios, elaborará la lista de los pre adjudicatarios, 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. 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.
4. 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.

### CAPITULO IV

#### DEL PRECIO, VENTA, PAGO Y ESCRITURACIÓN

**Artículo 11.- Del precio por concepto de los locales comerciales y bodegas.-** El justo precio de cada local comercial será el que fije la entidad competente, considerando los antecedentes administrativos, contractuales y legales que existan de cada local comercial y bodega, y la normativa vigente; se tomará en cuenta para la fijación del justo precio, además, los pagos efectuados por los promitentes compradores a la Municipalidad.

En caso de existir litigios iniciados y pendientes en contra de la Municipalidad, referente a los contratos de promesa de compraventa de los locales o su precio, el proceso de adjudicación quedara suspenso hasta el correspondiente fallo judicial que dirima el conflicto.

**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:

## RESOLUCIÓN No.

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 y, de considerarlo necesarios, 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 artículo 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 Agencia de Coordinación Distrital de Comercio para que reinicie el proceso acatando las observaciones del Concejo.
3. Las resoluciones de autorización de venta de los locales comerciales o bodegas emitidas por Concejo Metropolitano deberán de 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, deberán de seguir el siguiente procedimiento:

- a) Cancelar al menos el 20% del valor de venta;
- b) Solicitud dirigida al Director o Directora Metropolitana Financiera, en el cual se indique en forma precisa el plazo en que pagara el saldo adeudado siendo el mismo no mayor a 24 meses, adjuntando el certificado de depósito del al menos un 20% del precio fijado;
- c) El Director o Directora Metropolitana Financiera solicitará al Tesorero Metropolitano la elaboración de las tablas de amortización con su respectivo interés, para que el beneficiario sepa el monto a cancelar mensualmente; y,
- 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.

## RESOLUCIÓN No.

En caso de existir convenios de pago firmados con la Dirección Metropolitana Financiera del Distrito Metropolitano de Quito, los locales comerciales quedarán 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 el modelo establecido por la Procuraduría, la resolución de Concejo Metropolitano, el expediente completo, y el certificado 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 durante los cinco años posteriores a su escrituración, prohibición que 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; y,
- 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 plani altimétricos y la

## RESOLUCIÓN No.

recopilación de todos los documentos legales necesarios para que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles se encargue 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 óptimas 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 que se destinará 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 Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que constan el artículo 2 que se refiere al ámbito de aplicación.

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

**Séptima.-** 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 única.-** La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, una vez que 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.

**RESOLUCIÓN No.**

**Disposición derogatoria.-** Deróguense las siguientes Resoluciones del 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.

**Disposición final.-** Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2015.-

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTSE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxx de 2015; y, suscrita por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el

Lo **Certifico.** Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Juime  
SFB



Expediente No. 1290-2015

Señora  
SOLEDAD BENÍTEZ BURGOS  
CONCEJALA METROPOLITANA  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

22 MAY 2015

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

#### ANTECEDENTE:

Mediante Oficio 2015-191-CSB-MDMQ de 04 de mayo de 2015, solicita pronunciamiento legal respecto a qué precio se debe fijar para la venta de los locales en los Centros Comerciales Populares que se encuentran en los casos siguientes:

1. Casos que hay copias simples de promesa de compraventa del año 2003 debidamente notariadas, suscritas por comerciantes de los Centros Comerciales Populares, otorgadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el que se pacta un precio de venta de 240 USD, que era el justo precio a la fecha.
2. Casos de los comerciantes que cuentan con minutas elaboradas por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio en años anteriores, que por diversos motivos no fueron elevadas a Escritura Pública, en la que se pacta un precio de venta que era el justo precio a la fecha de construcción de los Centros Comerciales Populares y acorde a los convenios firmados con las asociaciones de comerciantes y el MDMQ en el contexto del Plan de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular.

#### BASE LEGAL:

1. El Concejo Metropolitano de Quito, mediante Resolución C 0037 de 24 de enero de 2003, resolvió: *“autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de locales de los Centros Comerciales: Ipiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur, Pasaje Sanguña, Ipiales y Hermano Miguel, de conformidad con el Art. 282 de la Ley de Régimen Municipal.”*
2. La Ley de Régimen Municipal, vigente en esa época –expedición Resolución C 0037 del Concejo Metropolitano- en su artículo 282 señalaba lo siguiente: *“El Concejo*



*podrá acordar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los ediles."*

3. A través de la Resolución C 0038 de 24 de enero de 2003, se expidió el "Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoritas del Centro Histórico", la que ha sido reformada varias veces: Resolución C 0495 de 07 de julio de 2005, Resolución C 002 de 17 de enero de 2007, Resolución C 0700 de 27 de septiembre de 2007, y Resolución C 405 de 28 de junio de 2012.
4. La Resolución No. C002 de 17 de enero de 2007 que reforma la Resolución No. C 0038 de 24 de enero de 2003, en su artículo 4 señala: "Art. 4.- A continuación del artículo 31, añadir los siguientes artículos: "Art. 32: [...] El valor para la venta de estos locales lo establecerá la Unidad Ejecutora de Comercio Popular, considerando un precio comercial (...)"
5. El 19 de octubre de 2010, se publicó en el Registro Oficial, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, que derogó a la Ley de Régimen Municipal.
6. En el artículo 436 del COOTAD señalaba: "Los consejo<sup>o</sup>, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado."
7. El 21 de enero de 2014, se publicó en el Registro Oficial, la Ley Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la que modificó al artículo 436 en el siguiente sentido: "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."

#### **ANÁLISIS DEL PRIMER CASO:**

La promesa de compra venta de inmuebles efectuada mediante escritura pública constituye un contrato que genera obligaciones mutuas entre las partes. Su cumplimiento observará las cláusulas contenidas en ella, tomando en cuenta plazo, cláusula penal, obligaciones de las partes, precio y condiciones generales de ejecución.

De la revisión del contrato de promesa de compra venta adjunto, se pueden establecer dos circunstancias: i) Que el plazo de cumplimiento de la promesa fue de tres meses contados a partir de la suscripción de la misma; y, ii) Que en la cláusula penal se establecen varias causales de incumplimiento cuyo propósito es dejar automáticamente sin efecto la promesa. En este sentido la dependencia municipal competente encargada de la ejecución de las promesas de compraventa será quien informe respecto a su cumplimiento y estado de las mismas.



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

Sin embargo, a fin de contestar la pregunta formulada y en el supuesto de que las promesas de compra venta no se encuentran ejecutadas ni administrativa ni judicialmente, y de considerar la celebración de nuevas promesas o contratos de compra venta estos deberán observar el ordenamiento jurídico vigente, y como consecuencia, aplicar el avalúo catastral actualizado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que guarda concordancia con el informe de Procuraduría Metropolitana emitido mediante Oficio 679-15 de 10 de abril de 2015, numerales 18 y 21.

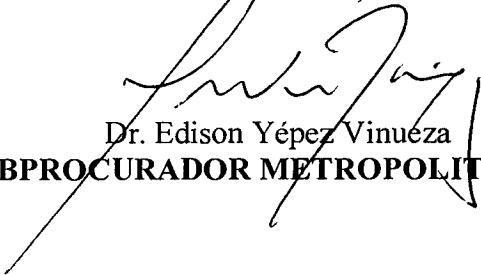
#### ANÁLISIS DEL SEGUNDO CASO:

En los casos de adjudicaciones que tienen minutas que no llegaron a culminar su trámite de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad, está claramente establecido su consecuencia en el artículo 29 del Reglamento de Adjudicación de los locales comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, contenido en Resolución de Concejo No. 038 de 24 de enero de 2003, que dice:

*“Si el adjudicatario no suscribiere la escritura de venta del local, o no entregare a la UTE las copias de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, dentro del plazo de 90 días de entregada la documentación por la UTE, se dejará sin efecto la adjudicación y el local podrá ser asignado a otro beneficiario del Programa”.*

En cumplimiento de la normativa citada, una vez que se verifique el cumplimiento de lo dispuesto en la disposición legal señalada, por parte de la entidad competente, y de considerarlo pertinente, se procederá a un nuevo trámite de adjudicación, observando el ordenamiento jurídico vigente, y como consecuencia, aplicar el avalúo catastral actualizado, de acuerdo con lo que dispone el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que guarda concordancia con el numeral 18 del informe de Procuraduría Metropolitana emitido mediante Oficio 679-15 de 10 de abril de 2015.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinúeza  
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente.

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Adriana Sánchez	20/05/15	

DM Quito, 16 de marzo del 2015  
Oficio No. 00293 CG-ACDC-2015

Señora  
Msc. Soledad Benítez Burgos  
**CONCEJALA METROPOLITANA**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente

En respuesta al oficio No. SG 0494 del 11 de marzo del 2015, ingresado con HC. No. 5691 del 12 de marzo del 2015, Ticket No. 2015-040146, respecto a la propuesta de la Comisión que contiene el Reglamento para la Calificación, Adjudicación y Venta de Locales y Bodegas de los Centros Comerciales Populares, respetuosamente remito copias de la normativa vigente y reitero a su Autoridad el criterio de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio:

#### **BASE LEGAL**

1.- Los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República establecen que, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y, que tendrán facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

El artículo 254 de la Carta Magna prescribe que, la alcaldesa o alcalde metropolitano es la máxima autoridad administrativa y presidirá el concejo con voto dirimente.

2.- Según lo previsto en el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos descentralizados autónomos y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios;

3.- De conformidad con las disposiciones de los artículos 89 y 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, el alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno del distrito metropolitano autónomo, y entre sus atribuciones constan: ejercer la representación legal y la facultad ejecutiva del gobierno del distrito metropolitano autónomo; resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

4.- El artículo 338 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD establece, en lo principal, que cada gobierno regional, provincial, metropolitano y municipal tendrá la estructura administrativa indispensable para la gestión eficiente, eficaz y económica que requiera para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus competencias y funcionará de manera desconcentrada; y, que cada gobierno

*Recibido:  
Tinaela Alvarado  
16/03/2015  
14:40*

autónomo descentralizado elaborará la normativa pertinente según las condiciones específicas de su circunscripción territorial, en el marco de la Constitución y la ley;

5.- La Disposición General Séptima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que el COOTAD no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345, de 27 de diciembre de 1993.

6.- El artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina que el Alcalde es el Jefe de la Administración Distrital; que tiene las atribuciones previstas en dicha Ley y las de los Alcaldes Cantonales; y, que podrá delegar las facultades y atribuciones que le corresponden como Jefe de la Administración; en concordancia con la disposición del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

7.- La Resolución de Alcaldía No. A 0002 de 09 de marzo del 2012, en su Art. 2, establece que, la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, es la entidad autónoma encargada de coordinar y ejecutar las políticas y todas las competencias en la gestión de comercio dentro del Distrito Metropolitano de Quito; y, en su Art. 7, dispone que: Para el ejercicio desconcentrado de las competencias asignadas legalmente a la Alcaldía de Quito, en materia de celebración y ejecución de convenios, contratación pública, gestión de recursos humanos y administración de recursos y bienes públicos, el Coordinador Distrital del Comercio de la unidad especial, asumirá dichas competencias por delegación con el alcance previsto para el caso del Administrador General, según la Resolución No. A 003 de 18 de agosto de 2009, o la que la sustituya.

8.- Mediante Resolución de Alcaldía No. A 005 de 13 de junio del 2014, la Alcaldía Metropolitana resolvió delegar al Administrador General del Distrito Metropolitano de Quito, las atribuciones y responsabilidades en el ámbito de su competencia y todas las demás que le sean delegadas por el Alcalde Metropolitano; delegación que se hace extensiva también al Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, según el Art. 7 de la antes mencionada Resolución de Alcaldía No. A 0002 de 09 de marzo del 2012.

9.- Que, el 05 de septiembre de 2014, mediante Acción de Personal 1-126-850, el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, nombra al ingeniero Marco Ramiro Murillo Ilbay, Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio.

10.- Mediante Resolución No. 0037 del 24 de enero del 2003, el Consejo Metropolitano de Quito, autoriza la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de los locales de los centros Comerciales: Ipiales -Mires, Granada, Chiriyacu, Montufar, Ipiales del sur, Pasaje Sanguña - Ipiales y Hermano Miguel, de conformidad con el artículo 282 de la Ley de Régimen Municipal; y, autoriza al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, realice los trámites administrativos y legales para la declaratoria de la propiedad horizontal y venta de los locales descritos.

11.- Que de conformidad con la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 0038 del 24 de enero del 2003, y las reformas constantes en las Resoluciones de Concejo Nos. C0495 de 16

de agosto del 2004; C002 de 17 de enero del 2007; C0700 de 27 de septiembre del 2007; y, C 405 de 28 de junio del 2012; la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio es el órgano de ejecución y control del proceso de adjudicación de los locales comerciales en el marco del Proyecto de Modernización del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, por ende, le corresponde dirigir, programar, supervisar, coordinar todas las acciones para continuar y concluir el proceso de legalización, adjudicación y escrituración de los locales de los centros comerciales.

La Resolución del Concejo Metropolitano No. C 0038 del 24 de enero del 2003, con la cual se expidió el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, en su Capítulo II, De los Órganos de Ejecución y Control, en su Art.2.- Órganos, establece que: La ejecución y el control del proceso de adjudicación de locales comerciales en el marco del Proyecto de Modernización del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, estará a cargo de los siguientes órganos:

- Unidad Técnica Ejecutora del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular en el Centro Histórico, Unidad que actualmente se denomina Agencia de Coordinación Distrital del Comercio
- Comité de Adjudicaciones del MDMQ, conforme lo prescribe el Art. 7 de la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 405 de 28 de junio del 2012,

12.- La Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante oficio No. 620 de 07 de agosto del 2014, luego del análisis correspondiente, señala que le corresponde a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio – ACDC, establecer los procedimientos y expedir la normativa interna y los Manuales de procedimientos necesarios para el funcionamiento de la Agencia.

13.- Con oficio No. 3589 de 13 de septiembre del 2013, el Administrador General de entonces, emite criterio y señala que le corresponde a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio – ACDC, en calidad de Unidad Especial municipal y sucesora de la Unidad Técnica Ejecutora, asumir el proceso y gestión integral de manera directa conforme lo establece la normativa vigente.

14.- El señor Procurador Metropolitano con fecha 10 de noviembre del 2014, mediante Oficio Expediente de Procuraduría No. 3771-2014, remite el informe jurídico a la doctora Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión de Comercialización, y en su análisis y conclusión dice: que el procedimiento legal a seguirse para la adjudicación de locales comerciales se encuentra plenamente establecido en la Resolución No. C 0038 de 24 de enero del 2003; y, que la dependencia o entidad competente para elaborar o definir el listado de los adjudicatarios de los locales en los centros comerciales, es la Unidad Ejecutora de Comercio Popular, actual Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, a través del Comité de Adjudicaciones.

15.- Que, la señora Administradora General de la Institución, mediante oficio No. 2146 de 17 de diciembre del 2014, emite el criterio de la Administración y señala que le corresponde a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio – ACDC, en calidad de Unidad Especial municipal y sucesora de la Unidad Técnica Ejecutora, asumir el proceso y gestión integral de manera directa conforme lo establece la normativa vigente, así como en la Resolución No. C

0038 de 24 de enero del 2003, mediante la cual se expidió el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, y sus reformas Nos. C0495 de 16 de agosto del 2004; C002 de 17 de enero del 2007; C0700 de 27 de septiembre del 2007; y, C 405 de 28 de junio del 2012.

## CONCLUSIÓN

En conclusión, la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio es el órgano de ejecución y control del proceso de adjudicación de los locales comerciales en el marco del Proyecto de Modernización del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, por ende, le corresponde dirigir, programar, supervisar, coordinar todas las acciones para continuar y concluir el proceso de legalización, adjudicación y escrituración de los locales de los centros comerciales.

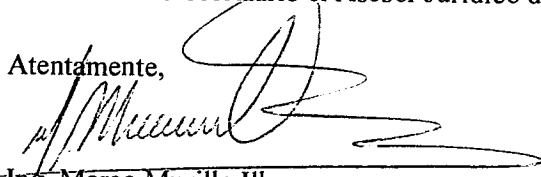
Por lo expuesto, para continuar con los procesos de adjudicación y venta de los locales de los Centros Comerciales de propiedad municipal, como son: La Merced, Granada, Ipiales – Mires, El Tejar, Hermano Miguel-Telmo Hidalgo, Pasaje Sanguña-Ipiales, Chiriyacu, Ipiales del Sur, Montúfar, San Martín, Ipiales del Norte y Fedecomip, es necesario constituir el Comité de Adjudicaciones del MDMQ, conforme lo prescribe el Art. 7 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 405 de 28 de junio del 2012.

Dicho Comité para proceder a las adjudicaciones y ventas de los locales comerciales, previamente debe aprobar los avalúos comerciales reales considerando los precios de mercado, basado en las disposiciones del Art. 436 y otras normas concordantes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y normativa metropolitana vigente; y dispondrá la continuación de los procesos de legalización, adjudicación y escrituración de los locales de los centros comerciales.

El Comité de Adjudicaciones del MDMQ, conforme lo prescribe el Art. 7 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 405 de 28 de junio del 2012, se conformará con los siguientes miembros:

- a) El Administrador General del Municipio o su Delegado, quien presidirá el Comité;
  - b) La Coordinadora o Coordinador Distrital del Comercio.
  - c) El Presidente de la Directiva electa del Centro Comercial Popular.
- Actuará como Secretario el Asesor Jurídico de la ACDC.

Atentamente,



Ing. Marco Murillo Ilbay

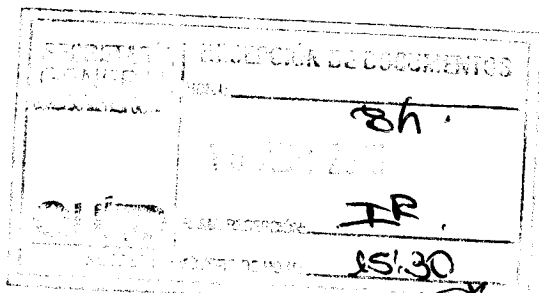
**SUPERVISOR DISTRITAL**  
**AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO**

C.C. Alcaldía MDMQ - Procuraduría Metropolitana del MDMQ  
Dr. Pablo Ávalos – Director Centros Comerciales Populares  
Dr. Carlos González - Asesor Jurídico ACDC

Comisión



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA



Expediente No. 2015-00679

2015-039218.

10 ABR 2015

Concejala

Soledad Benítez

**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN**

Doctor

Mauricio Bustamante Holguín

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

**SOLICITUD:**

Mediante Oficio No. SG 0494 de 13 de marzo de 2015, solicitó un informe respecto de la propuesta de Reglamento para la calificación, adjudicación y venta de locales y bodegas de los Centros Comerciales Populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**ANTECEDENTES:**

El Concejo Metropolitano de Quito, mediante Resolución C 0037 de 24 de enero de 2003, resolvió: *“autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de locales de los Centros Comerciales: Ipiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur, Pasaje Sanguña, Ipiales y Hermano Miguel, de conformidad con el Art. 282 de la Ley de Régimen Municipal.”*

La Ley de Régimen Municipal, vigente en esa época –expedición Resolución C 0037 del Concejo Metropolitano- en su artículo 282 señalaba lo siguiente: *“El Concejo podrá*

*acordar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los ediles.”*

En el año 2005, se realizó una codificación a la Ley de Régimen Municipal, con la que se determinó que el artículo 282 antes referido correspondía al artículo 272 de la codificación señalada, cuyo texto decía: *“El concejo podrá acordar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los ediles.”*

El 19 de octubre de 2010, se publicó en el Registro Oficial, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, que derogó a la Ley de Régimen Municipal.

En el artículo 436 del COOTAD señalaba: *“Los consejo, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.”*

El 21 de enero de 2014, se publicó en el Registro Oficial, la Ley Reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la que modificó al artículo 436 en el siguiente sentido: *“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.**”* (Énfasis añadido)

Sobre la base de lo antes señalado, al no haber variado el requisito legal, se evidencia que actualmente existe la autorización para la venta de los Centros Comerciales: Ipiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur, Pasaje Sanguña, Ipiales y Hermano Miguel, esta autorización es la constante en la Resolución C 0037.

Señalado ello, corresponde revisar la Resolución C 0038 del Concejo Metropolitano de Quito, que es el acto normativo que se pretende derogar:

A través de la Resolución antes señalada se expidió el *“Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoritas del Centro Histórico”*, la que ha sido reformada varias veces: Resolución C 0495 de 07 de julio de 2005, Resolución C 002 de 17 de enero de 2007, Resolución C 0700 de 27 de septiembre de 2007, y Resolución C 405 de 28 de junio de 2012.



El procedimiento establecido en la Resolución C 0038 y sus sucesivas reformas no se encuentra en contradicción con el artículo 436 vigente del COOTAD, en lo que se refiere a la autorización requerida por parte del Concejo Metropolitano, toda vez que existe la autorización –Resolución C0037- para realizar la venta de los Centros Comerciales: Ipiiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiiales del Sur, Pasaje Sanguña, Ipiiales y Hermano Miguel, que son bienes de dominio privado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por otro lado se debe indicar que, la última reforma del COOTAD –artículo 436-estableció que el valor de venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, **es el del catastro municipal actualizado.**

De conformidad con el artículo 32 de la Resolución C 0038, que fuere agregado por la Resolución C 002 de 17 de enero de 2007, el valor de venta de los locales comerciales es el del precio comercial.

Es por ello que se puede indicar que en lo relacionado al valor de venta de los locales existe una antinomia de tal artículo de la Resolución del Concejo con el artículo 436 del COOTAD. Esta se soluciona a través de la aplicación del principio de jerarquía normativa, es decir, prevalece la norma jerárquica superior sobre la inferior (el precio del catastro – artículo 436 COOTAD- por sobre el precio comercial –artículo 32 Resolución C 0038- ).

Sin embargo hay que tomar en cuenta que el COOTAD en el artículo 445 establece un caso específico de venta relacionado con los inmuebles municipales que se hayan dado en arrendamiento, los mismos que podrán ser vendidos a los arrendatarios **al valor del mercado a la fecha en que deba efectuarse la venta.**

#### **CONSIDERACION:**

Por los argumentos expuestos, Procuraduría Metropolitana emite el siguiente criterio legal sin perjuicio de la decisión que pueda adoptar la Comisión de Comercialización respecto a la aplicación del informe emitido por el Supervisor Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio mediante Oficio No. 0293 de 16 de marzo de 2015, que fundamentalmente establece que la Agencia Metropolitana Distrital de Comercio es el órgano de ejecución y control del proceso de adjudicación de los locales comerciales en el marco del proyecto de modernización del comercio Minorista del Centro Histórico.

## **OBJETO DEL PROYECTO DE RESOLUCIÓN:**

Establecer un nuevo procedimiento para realizar la calificación, adjudicación y venta de los locales comerciales y bodegas de los Centros Comerciales Populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## **BASE NORMATIVA:**

### **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:**

*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.*

*Art. 445.- Venta de bienes inmuebles municipales a arrendatarios.- Cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el respectivo concejo, a petición de los actuales arrendatarios, procederá a la renovación de los contratos en períodos sucesivos o a la venta directa a los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta.*

*Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.*

*Art. 57.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

*[...] d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.*

## **CRITERIO LEGAL:**

Sin perjuicio de lo antes señalado y con fundamento en la normativa legal invocada que le faculta al Concejo Metropolitano regular temas institucionales específicos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para la aprobación del proyecto de reglamento para la calificación, adjudicación y venta de los locales y bodegas de los centros comerciales populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las siguientes recomendaciones de carácter legal:

1. El proyecto se deberá estructurar como una resolución que establece el régimen jurídico para el procedimiento de calificación, adjudicación y venta de los locales y bodegas de los centros comerciales populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ya que la facultad reglamentaria es propia de la función ejecutiva para la aplicación de disposiciones contenidas en códigos o leyes.
2. En los considerandos se incorporará la Resolución de Concejo Metropolitano C 037 de 24 de enero de 2003 y la base normativa señalada en el presente criterio legal que sustentan la emisión del presente proyecto de resolución.
3. En el considerando segundo se establecerá el número y fecha del documento que contiene la recomendación.
4. En el considerando tercero se indicará el número del artículo que cita.
5. Antes de la frase "*EXPIDE EL*" debería constar el siguiente texto: "*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.*"
6. En el artículo 1 cambiar las formas verbales de: "*será*" y "*regulará*" por "es" y "regula", ya que se regula desde la expedición.
7. Revisar el ámbito de aplicación de la Resolución, toda vez que se aumenta el tema de bodegas.
8. En el artículo 5, numeral 2, se reformulará la palabra "año".
9. En el artículo 5 número 7, falta la definición de parqueadero. Considérese que tal definición consta en la Ordenanza Metropolitana 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011.

10. Considérese la posibilidad de incluir la definición de “*personas aptas*”, ya que tal expresión se utiliza en varias disposiciones del proyecto.
11. Considérese que la competencia nace de la ley o de la normativa metropolitana vigente en aplicación de la ley, por lo cual, no es necesario definir en el Capítulo II, las atribuciones de las diferentes instancias que van a intervenir en el procedimiento. Se recomienda en base a lo antes señalado, reformular éstos artículos estableciendo con claridad, que será la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio quien estará a cargo del procedimiento, en coordinación con los órganos de la administración municipal de los que se requiera informes técnicos o legales dentro del marco de sus competencias.

Sin perjuicio de lo manifestado y si se desea mantener el Capítulo II del proyecto, específicamente, en lo que se refiere a las competencias de Procuraduría Metropolitana contenidas en el artículo 7, numeral 7.5, tómese en cuenta lo siguiente:

El numeral 7.5, letra b) deberá decir: “Absolverá consultas dentro del ámbito de las competencias otorgadas en el ordenamiento normativo municipal.

El numeral 7.5, letra d) se debe excluir del proyecto, porque no son competencias de esta Procuraduría, conforme se observa en el numeral 19 y 22 del presente proyecto

12. En el artículo 7, numeral 7.4, en la última frase se establecerá que se refiere a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, designación que deberá constar en todos los artículos donde se haga referencia a esta dependencia.
13. En el artículo 7, numeral 7.6, se reformulará en el sentido de establecer que la Dirección Metropolitana de Catastro emitirá las fichas con los datos técnicos actualizados de los predios a ser adjudicados y vendidos

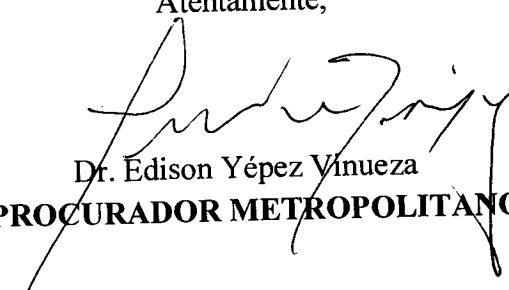
En el artículo 7 se deberá incluir a la Dirección Metropolitana Financiera que es la dependencia que emite informe financiero respecto a la productividad del bien de acuerdo a lo establecido en el artículo 437, letra a) del COOTAD.

14. Se recomienda reubicar el texto del artículo 8 que hace referencia al grupo A, como una disposición transitoria, ya que éste capítulo norma lo referente a los requisitos y procedimiento para la calificación, adjudicación y venta. El texto del grupo A, regula lo concerniente a quienes por tener escrituras no entran en el proceso. Sin embargo, como se dice que la información que proporcionen es importante para el desarrollo del procedimiento, cabe ubicarlo en las disposiciones transitorias.

15. En el artículo 8 y en general en todo el proyecto, se debería indicar a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio como tal y no a su abreviación, para con ello no generar confusiones.
16. En el artículo 8 se deberá indicar que los documentos necesarios para la adjudicación son todos los que se detallan y que deben ser presentados en originales o copias certificadas.
17. En el número 4 del artículo 9, reformular el texto indicando que el precio que pagarán los adjudicatarios será el valor actualizado del bien menos los créditos que tenga a su favor por pagos hechos a la Municipalidad en relación al inmueble, siempre que los mismo hayan sido acreditados legalmente.
18. En el artículo 9, de acuerdo con la reformatoria del COOTAD, siempre que se diga "*valor actualizado del local*" completar la frase con: "*valor catastral actualizado del local*".
19. En el artículo 9, numeral 5, no procede que la Procuraduría Metropolitana resuelva controversias entre posibles adjudicatarios, esta facultad la debería atender la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio en ejercicio de su facultad de gestión, administración, supervisión y ejecución de los trámites de calificación y adjudicación de los locales comerciales y bodegas. Procuraduría Metropolitana por delegación del señor Alcalde Metropolitano tiene competencia para resolver los recursos de apelación y revisión que interpongan los administrados.
20. Considérese lo señalado en el numeral 10 de estas observaciones respecto del número 6 del artículo 9 del proyecto de Resolución.
21. En el segundo inciso del número 7 del artículo 9, se recomienda incluir luego de la frase "*cantidad de interesados*" la siguiente: "*calificados como aptos*". Así mismo se recomienda modificar la última frase del mismo inciso por: "*El precio a cancelar por éstos inmuebles, será el valor actualizado emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.*"
22. Se reformulará el número 3 del artículo 10 atendiendo lo dispuesto en el artículo 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial. Autonomía y Descentralización, que se refiere a reclamos e impugnaciones de los administrados.

23. En el artículo 11 se tomará en cuenta que la presentación de los informes requeridos para la venta son de cumplimiento obligatorio y no facultativos.
24. Respecto del Capítulo IV, se considera oportuno, una cambio de denominación del Capítulo incluyendo el tema del pago.
25. Revisar la numeración del proyecto, ya que existen dos artículos 13.
26. Respecto del primer artículo 13, se recomienda aclarar si la enumeración que allí se realiza es taxativa o no, e incluir el Certificado del Registro de la Propiedad.
27. A fin de verificar la aplicación de las disposiciones generales segunda y tercera, es necesario la emisión de un informe técnico por parte de la Administración General a través de la Dirección Metropolitana Financiera.
28. No es necesario a la disposición general cuarta, que se entiende incorporada al momento en que se derogan expresamente las anteriores resoluciones.
29. Se recomienda contar con los criterios de las dependencias que intervienen en el presente proyecto para planificar una adecuada participación y coordinación de las mismas y alcanzar una efectiva ejecución del trámite administrativo contemplado en el proyecto.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. Propuesta de reglamento remitido.

	NOMBRES	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Adriana Sánchez	26/03/2015	