



**T.H.I.J.A.R- MIHM TRANSPARENCIA, HONESTIDAD, INTEGRACION,
JUSTICIA AMISTAD Y RESPETO**

MEGA IPIALES HERMANO MIGUEL

Con copia a: Concejal Luís Reina Pdte. Comisión De Comercialización
Concejal Blanca Paucar
Concejal Brith Vaca

Quito, junio 17 del 2020

Señor Ingeniero

Romel Rosero

Coordinador de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio (ACDC)

Presente. -

De nuestras consideraciones:

Nosotros, copropietarios del CC. Mega IpiALES Hermano Miguel organizados en el Movimiento THIJAR-MIHM; saludamos, exponemos y solicitamos: Luego de socializado, analizado y discutido La Resolución sustitutiva a la Resolución C 141 del 26 de junio del 2018. Damos a conocer nuestras observaciones, comentarios y resoluciones:

1.- Solicitamos que se cambie la denominación Centro Comercial "Hermano Miguel - Telmo Hidalgo" por Mega IpiALES Hermano Miguel, debido a:

a) Que el nombre "Telmo Hidalgo", no consta en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.
b) Que el nombre "Telmo Hidalgo" fue rechazado y excluido en sesión de Asamblea General de Copropietarios por mayoría absoluta, al considerarlo como una manipulación política antes que un nombre que obedezca a un Plan Estratégico de Marketing. Es necesario también revisar que las siguientes minutas no lleven el nombre Telmo Hidalgo, así como crear las facilidades en los trámites para quien deseen o necesiten rectificar el nombre Telmo Hidalgo.

2.- En el cuadro estadístico de distribución de locales en los diferentes Centros Comerciales del Ahorro (CCA), consta que el Centro Comercial Mega IpiALES Hermano Miguel (MIHM) tiene 1665 locales de los cuales 1402 ya están escriturados, quedando 263 locales municipales que se subdividen en: 139 en proceso de escrituración y 124 vacantes. Al respecto señalamos que en los planos originales DEL MIHM consta de 1596 locales, por lo que. Solicitamos un informe detallado a la ACDC de los locales, para saber donde y en qué manos se encuentran esos 69 locales sobrantes, de encontrarse dentro de este rubro locales construidos abusivamente en las áreas comunales proceder a su inmediata demolición. De igual manera, pedimos que los locales que han sido ocupadas por personas que valiéndose de información privilegiada por encontrarse en puestos de Directiva, luego de invadirlos pretendan de algún modo legalizar este abuso. Exigimos que estos locales deben ser devueltos al Municipio de Quito para que este a su vez venda dentro de un orden de prelación al Centro Comercial MIHM, que administrará estos locales para asegurar la sostenibilidad del centro comercial.

3.-De acuerdo al considerando 13 que establece la necesidad de reformar la Resolución C141, hecho que respaldamos, porque la reforma permitiría facilitar los procesos para que la ACDC. Pueda vender los locales comerciales a nuestros compañeros que por diferentes razones no han podido todavía cerrar sus escrituras y que están en calidad de aspirantes, meros tenedores, aún teniendo un largo período de Posesión.

Sin embargo, quisiéramos aprovechar de esta reforma para que se incluya leyes o artículos que benefician a nuestros compañeros tanto en el precio como en los plazos, sin olvidar que el espíritu que inspiró el Proyecto de Modernización del Comercio Minorista es fundamentalmente de carácter social. No se debería dejar de lado que esta nueva resolución

incurra en engorrosos procesos o trámites que han dejado como resultado que luego de 17 años no se haya concluido con todo el proceso de escrituración de los CCA.

4.- En el considerando 15 se habla de la posibilidad de vender los locales anclas y locales comerciales de propiedad municipal a las Directivas. Solicitamos el cambio de "venta a las Directivas" por venta a la Asamblea General de Copropietarios a través de su directiva, con el fin de ayudar a la sostenibilidad de los CCA.

5.- En el artículo 1 que habla de la naturaleza de esta resolución al final del párrafo señala: "sin perjuicio de los centros comerciales que se incorporen a futuro", al respecto queremos señalar que al inicio de nuestro ingreso a los centros comerciales populares se estableció un compromiso entre las organizaciones de comerciantes minoristas y el Municipio de Quito para que no se continúen construyendo de manera indiscriminada centros comerciales populares porque significa verle al Comercio Minorista como el barril sin fondo que va a solucionar todos los problemas de la PEA, como la falta de empleo, los despidos masivos, la reducción de la jornada laboral, etc. Fomentando el crecimiento descomunal del comercio minorista e informal lo que generaría una competencia desleal y una sociedad especulativa llena de vendedores, aniquilando esta actividad del comercio Minorista. Es necesario que el Municipio de Quito dentro de sus competencias de Fomento y Regulación del pleno empleo desarrolle nuevos proyectos que estimulen la productividad artesanal, manufactura, producción industrial centros de producción textil que provean de mercaderías a los CCA.

6.- En relación al artículo 3 de esta resolución sustitutiva hacemos notar que en el centro comercial Hermano Miguel de acuerdo a su declaratoria de propiedad horizontal no existen locales anclas ni bodegas que se pueda poner a la venta de comerciantes minoristas, existen locales comerciales del municipio en poder de copropietarios que invadieron esos locales para lo cual pedimos que sean vendidos al centro comercial a la Asamblea General a través de sus directivos de turno.

7.- En el artículo 6 numeral 2 habla de la construcción de nuevos centros comerciales, pedimos exista concordancia con lo solicitado en la observación que hacemos del artículo 1 que habla sobre nuevos locales a futuro, conmina mis a que se respete el convenio entre el Municipio de Quito y las organizaciones al momento del ingreso a los centros comerciales populares de que no se continúen construyendo indiscriminadamente más centros comerciales.

8.- En el artículo 9 que habla de las facultades que tiene el Comité de Adjudicaciones en su literal l) señala que se convocará al máximo representante de la directiva para que con voz informativa, brinde detalles acerca del historial de un mero tenedor o de un adjudicatario, al respecto, solicitamos no se considere la convocatoria de ningún directivo porque existen antecedentes de conflictos de intereses o de intimidación, razón por la cual los anteriores Comités de Adjudicaciones resolvieron separar la representación de los directivos que ya lo tenían en los Comités de Adjudicaciones.

9.- El artículo 12 numeral 1 habla de la voluntad del aspirante y de un mero tenedor a un local comercial de cancelar el valor catastral de ese local, solicitamos que se considere el cobro del valor social; recordamos que el proyecto de modernización del comercio minorista tuvo como finalidad un valor Social que permitió al Municipio de Quito la recuperación del espacio público.

10.- El artículo 17 en su inciso segundo señala que la dirección metropolitana financiera facilitará convenios de pago por 12 meses a los aspirantes a comprar un local comercial. Solicitamos se amplíe el plazo a dos años debido a la crisis generada por el covid-19, en el caso de que los aspirantes no cumplan el pago de las cuotas en el término establecido que el Municipio de Quito a través de la ACDC. Facilite convenios con entidades financieras para

que financien la compra de estos locales dando las facilidades para que los locales queden como prenda hipotecaria y así el aspirante pueda cumplir con sus compromisos económicos con el municipio por la compra del local comercial.

11.- Solicitamos se elimine el artículo 19 en su totalidad por ser muy draconiano, si analizamos que en el caso de un preadjudicatario o adjudicatario haya cedido o arrendado su local en posesión lo ha hecho muchas veces por razones de estudio, enfermedad o falta de capital, no se le debería excluir por estos motivos, en el segundo caso se señala que se excluirá del proyecto a los preadjudicatario o adjudicatarios que no hayan concluido el trámite de la compra de sus locales en el plazo establecido queremos recordar que la tardanza de estos procesos de escrituración no sólo se deben a descuidos de los compañeros adjudicatarios, sino también a graves problemas en la ACDC, y en la Dirección de centros comerciales populares (DCCP), hubieron momentos en que se cambió en un mes a tres Coordinadores de la ACDC, suman además innumerables acontecimientos que han tardado este proceso en el. Tercer caso, se habla de quienes no hayan cumplido en el término establecido el pago de los valores de la compra de su local para ello estamos solicitando que el Municipio de Quito a través de la ACDC facilite convenios de créditos con las entidades financieras o bancos y los locales queden en prenda para que así los comerciantes puedan cumplir con el pago de sus locales comerciales.

En este artículo si se podría considerar la exclusión de adjudicatarios o preadjudicatarios que han vendido sus locales comerciales a los actuales tenedores quienes podrían comprobar los hechos mediante la presentación de documentos como promesas de compra - venta de esos locales, letras de cambio o cualquier documento financiero que demuestre que pagaron a cambio de sus locales y que ahora quieren los anteriores dueños desconocer.

12.- El artículo 21 de esta resolución sustitutiva considera la devolución de los valores a comerciantes minoristas que han pagado por un local comercial cobrarles una penalidad descontándoles un porcentaje de lo cancelado. Consideramos que esta penalidad no debe ir debido a que el comerciante si se excluyó del proyecto lo hizo por carencia de recursos para realizar este tipo de emprendimiento. Solicitamos que esta penalidad sea eliminada.

13.- Acerca de la disposición general sexta los copropietarios del centro comercial Mega Ipiales Hermano Miguel felicitamos y aplaudimos esta iniciativa de la ACDC, en la cual le permite intervenir en Casos de conflictos de gobernabilidad en los CCA. Llamando a una auto convocatoria para el nuevo proceso eleccionario y garantizando su transparencia..

14.- En la disposición transitoria primera, pedimos que no se le retire la adjudicación de local, sino que se le brinde el asesoramiento técnico legal que requiere el adjudicatario conociendo las razones que no le permitieron concluir con la escrituración y se le facilite el proceso, no se le puede quitar un local a una persona que incluso ya ha pagado por el mismo.

15.- En la disposición transitoria segunda solicitamos se amplie el plazo de 24 meses a 30 meses debido a la pandemia del covid-19 que ha atrasado la realización de los procesos de adjudicación y escrituración de los locales.

16.-, Respalamos totalmente la disposición transitoria tercera.

17.- En la disposición transitoria cuarta solicitamos que prime el valor social por sobre el valor catastral.

18.- en la disposición transitoria sexta previo a la recuperación que realizará el Municipio de Quito de los locales comerciales vacantes, pedimos que exista la difusión suficiente para que las personas que se encuentren en estos casos puedan estar en conocimiento del caso, acceder y realizar las gestiones necesarias para tramitar su adjudicación y escrituración. Aquí



también es necesario conminar a todas las entidades municipales y especialmente a la ACDC y la DCCP. Para que se cumplan con los plazos y los trámites y que no exista ningún tipo de problema administrativo que retrase estos procesos en los cuales nada tienen que ver los comerciantes minoristas.

19.- Sobre la disposición transitoria octava agradecemos la predisposición del Ilustre Municipio de Quito a través de su Alcalde Jorge Yunda Machado de colaborar e impulsar a los centros comerciales del ahorro para que no se constituyan en unos elefantes blancos más. Solicitamos la permanente veeduría y control por parte del Municipio de Quito en el desarrollo manejo y funcionamiento administrativo de los CCA, que no existan más directivas auto prorrogadas, paralelas o que violan las leyes del Régimen de propiedad horizontal, directivas que no quieren rendir serios procesos de fiscalización como es su obligación, durante todos los años que han estado al frente como es el caso del MIHM.

20.- Aplaudimos y agradecemos la posición de la actual Administración Municipal de proveernos de un reglamento interno, dando cumplimiento con la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal que obliga al constructor y adjudicador de los CCA, en este caso el Municipio de Quito a entregarnos el Primer Reglamento Interno de Copropiedad.

Ingeniero Romel Rosero consideramos que esta resolución sustitutiva es beneficiosa para centenares de compañeros adjudicatarios que buscan legalizar sus locales por eso es que las observaciones que hemos realizado a la misma han sido muy pocas. En su gran mayoría nosotros damos nuestro total respaldo y esperamos que se de cumplimiento en toda su extensión especialmente en lo que tiene que ver a las funciones de veeduría y fiscalización y de apoyo para que se mejoren los procesos de gobernabilidad y administrativos en los centros comerciales del ahorro.

Sin más que añadir. Nos despedimos De Usted atentamente:

Los abajo suscritos

Nombre y Apellido	Cedula	Local	Nro./ Celular	Firma
Dr. Nelson Narváez V.	170710287-5	368	0987752224	
Carmen Carvajal	090760955-6	841	0939380320	
Patricia Ortiz				
Eduardo Perez	172028610-1	932	0981379944	
Marcelo Concha	171105381-2	932	0983399590	