

CONSIDERANDO

Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito. - proyecto de iniciativa municipal que contempla la construcción de centros comerciales populares principalmente en el centro histórico de Quito para la reubicación de comerciantes autónomos, basado en la venta de locales comerciales, para el caso de comerciantes originalmente inscritos en el programa, la transferencia se realizará de acuerdo a las condiciones establecidas en que se entregaron dichos locales, de acuerdo a los convenios realizados con las asociaciones de comerciantes de primer grado y segundo grado; organizaciones que fueron constituidas desde las calles.

que, el artículo 436 del Cootad establece que "los consejos, 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 real considerando los precios de mercado.". dentro de la propuesta municipio

así consta en la ley cootad: "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". esta parte que dice en la ley falta constar en la parte municipio

propuesta transitoria al cootad (al art. 436)

que: hay que solicitar reforma sobre el pago actualizado

para los casos en que los concejos municipales o concejos distritales hayan autorizado la venta, de inmuebles públicos o de uso privado o bienes muebles a personas naturales o jurídicas, y que los beneficiarios cuenten con promesas de compra venta, minutas convenios, ceder derechos y acciones o documentos que acrediten haber realizado los pagos antes de la publicación del cootad en el registro oficial 303, de 19 de octubre de 2010, los municipios y distritos metropolitanos respetaran dichos documentos y podrán realizar su transferencia de dominio al precio histórico.

**PRESENTAR ASAMBLEA PARA REFORMA**

Que, el artículo 273 del Código Orgánico Administrativo - COA determina, "Competencia para otorgar facilidades de pago. Le corresponde al órgano a cargo de la emisión de las órdenes de cobro en la respectiva administración pública acreedora, la competencia de otorgar facilidades de pago a la o al deudor que las solicite, salvo que se haya atribuido esta competencia a un órgano distinto en las normas de organización y funcionamiento de la administración pública."

La propuesta de Comercialización es de 12 meses, para pagar del local, la ley establece hasta 24 meses, y está última solicitamos que se apruebe de acuerdo a la Ley y por la situación económica que vive el país y el mundo. (DENTRO DE LA PROPUESTA MUNICIPIO)

Que al considerar la actual condición económica de los comerciantes imposibilita obtener la totalidad de recursos para el pago del bien inmueble, se hace necesario facilitar los convenios de pago de pago a 24 meses, como establece el COA.

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, suscrito por el Director de Centros Comerciales Populares de la ACDC, identifica que: el Centro Comercial Chiriyacu cuenta con 612 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 85 son de propiedad municipal; que el Centro Comercial El Tejar cuenta con 1131 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 307 son de propiedad municipal; que el Centro Comercial Nuevo Amanecer cuenta con 185 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 58 son de propiedad municipal; que el Centro Comercial Granada cuenta con 430 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 35 son de propiedad municipal; que el Centro Comercial Hermano Miguel cuenta con 1665 locales comerciales según la

Total

1725

7030

Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 263 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales del Sur** cuenta con 218 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 63 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales Mires** cuenta con 218 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 94 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial La Merced** cuenta con 194 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 133 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Montúfar** cuenta con 411 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 86 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Pasaje Sanguña** cuenta con 216 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 118 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial San Martín** cuenta con 173 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 60 son de propiedad municipal y que el **Centro Comercial Ipiales del Norte** no cuenta con la Declaratoria de Propiedad Horizontal, dando un total de 1302 locales comerciales que son de propiedad municipal.

*Que, es necesario que las Declaratorias de Propiedad Horizontal deben realizar las las modificarías para su actualización de cada uno de los Centros Comerciales Populares, porque no coincide con la información del Municipio, para realizar con la transferencia de dominio; esto no impedirá concluir a seguir con lo que determina la presente Resolución.*

**Este Art. esta dentro de la Propuesta del Municipio**

*Que, mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, así como el Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2021-0732-O, del 25 de mayo de 2021, suscritos por el Director de Centros Comerciales Populares de la ACDC y Coordinador Distrital de Comercio respectivamente, manifiestan que "con el afán de poder ayudar a la sustentabilidad de los diferentes Centros Comerciales Populares, ha considerado factible (entregar) la venta de los locales ancla a favor del Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica (...)" (representación legal con la protocolización de su Directiva nombrada en Asamblea General como lo establece el RPH)*

**Persona Jurídica.** -Es una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y ser representada judicial y extrajudicialmente.

*Propuesta Comerciantes: facilitar convenios de pago de 24 meses, cómo lo establece el COA*

**OBSERVACIONES Y APORTES AL PROYECTO (1) C-141 26 08 2021**

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**RESOLUCIÓN QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOCALES COMERCIALES, LOCALES ANCLA, BODEGAS Y PARQUEADEROS EN LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SUSTITUTIVA A LA RESOLUCIÓN No. C-141**

**CAPÍTULO I  
NATURALEZA Y OBJETO**

**Artículo 1.- Naturaleza.** -La presente normativa se dicta en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito

**Artículo 2.- Objeto.** -El objeto de la presente normativa es establecer desde el punto de vista social para y regular el procedimiento de calificación, asignación, adjudicación y venta de locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos de propiedad municipal, declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, a favor de comerciantes minoristas, comerciantes autónomos y personas jurídicas de los Centros Comerciales Populares.

**ACDC.** No se considera procedente en virtud que el objeto de la normativa es regular el procedimiento de la calificación... Si es posible porque para darse este proyecto es que se estableció dentro del marco de Proyecto de Modernización y Ordenamiento dl Comercio Minorista del centro Histórico de Quito.

### Artículo 3.- Glosario de términos

**Mero Tenedor.** -Es la persona que se encuentra ocupando un local comercial de los Centros Comerciales Populares del Municipio de Quito sin estar inscrita en el Proyecto, **que pago de ese local al Municipio, por el originalmente inscrito al Municipio, tiene posesión** y que tenga 3 años de trabajo hasta el 31 de diciembre de 2019.

#### Propuesta y observaciones de los CCP

*Mero Tenedor de buena fe.* - *Es la persona que se sin estar inscrita en el Proyecto, esto es, no inscrita originalmente, se encuentra ocupando un local comercial de los Centros Comerciales Populares del Municipio de Quito de buena fe, es decir, que cuente con contrato de arrendamiento, autorización por parte de autoridad municipal competente, documento que demuestre el otorgamiento del bien inmueble por parte del comerciante originalmente inscrito, o documentos que justifique el ingreso a procesos de adjudicación anteriores y que tenga como mínimo 3 años de trabajo hasta el 31 de diciembre de 2019.*

**Observación:** - Si ya pago del local el originalmente inscrito al Municipio, porque debería pagar el Mero Tenedor segunda o tercera vez, si el Municipio para entrar a los Centros Comerciales populares cancelamos de piso techo bajo escritura de compra-venta y luego del cubículo; este último porque nosotros lo permitimos que contrate el Municipio.

“ Como puede ser de buena fe y de justo título, si esto implica “Justo Título, “ Escritura de compra venta inscrito en el Registro de Propiedad y buena Fe que no se le haya hecho en forma ilícito”; lo nuestro es sobre la base de que somos:

1. Porque somos Históricos
2. porque ya pagamos de piso techo, en el mismo momento nos adjudicaron nos entregaron Minuta de promesa de compra venta;
3. Se nos entrego el local y se nos dio posesión
4. Porque la minuta provisional con la firma de la Unidad Ejecutora misma que no se perfecciono por incumplimiento de la UE, quienes eran los llamados a entregarnos.
5. Somos parte del Proyecto social.

Por lo tanto ya pasaron la prohibición de venta de los 7 años que se cumplió en el 2010, por tanto somos poseionarios , adjudicatatio, promitentes compradores por lam promesa de venta del Municipio misma que no se perfecciono pero que cumplidos los años de prohibicion so da el derecho de usufructuarnos arrendando cediendo vendiendo según el caso por el mismo ghecho de la prescripcionm que ya hanpasado mas de 15 año.Los señores tienen bajo

**Local de Negocio Ancla.** -Son locales plenamente identificados como tales en la Declaratoria de Propiedad horizontal que serán sujetos al procedimiento de calificación, asignación **de ser el caso como espacio comunal o de servicios para mantenimiento del Centro Comercial**, adjudicación y venta, y cuyo espacio será destinado al desarrollo de un negocio o prestación de un servicio que, sin constituir competencia para los demás locales comerciales, genera un incremento de afluencia de clientes al Centro Comercial Popular.

En el caso de los Centros Comerciales: Chiriyacu e Ipiales del Sur, los mismos que son áreas comunales pequeñas que obstaculizan el libre acceso, deberían servir para servicios sociales o mantenimiento de los Centros Comerciales y deben ser entregados al Centro Comercial como área Comunal, sin ningún costo.

#### propuesta COMERCIALIZACION

**Local Vacante.** - *Es un espacio individualizado en la Declaratoria de Propiedad Horizontal de un Centro Comercial Popular de propiedad municipal que puede ser adjudicado y que se encuentra en tal situación, entre otras, por las siguientes causales: a) No adjudicación por parte del municipio, b) Que haya sufrido el*

proceso de exclusión, c) que él o la comerciante hayan manifestado la voluntad de retirarse del Proyecto y d) que se encuentre ocupado ilegalmente y sometido a un proceso administrativo para su

### Propuesta CCP.

**Local Vacante.** -Es un espacio individualizado en la Declaratoria de Propiedad Horizontal de un Centro Comercial Popular que no ha sido asignado a ninguna persona por el Comité de Adjudicaciones ni este ocupado por un comerciante mero tenedor.

El mismo que se le entregará primero al CCP, al precio del originalmente inscrito, que servirá para servicio social o para el mantenimiento del CCP;

**Locales pasivos.** - Son aquellos locales comerciales que a pesar de que cuentan con una resolución de adjudicación, no han sido pagados, o si han sido pagados por el originalmente inscrito, ni concluido el proceso de transferencia de dominio, están ocupados para servicio social o comunal, y no están en funcionamiento por más de tres meses.

**Venta.** -Transferencia de dominio de un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero de propiedad municipal en un Centro Comercial Popular hacia un comerciante minorista, comerciante autónomo, actores de la economía popular y solidaria, o Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica según corresponda el caso, a cambio del pago original por el mismo.

**Observación:** Para la venta de local comercial, local ancla, bodega o parqueadero de propiedad municipal *deben ser verificados estos espacios, ya que no tienen los estudios técnicos para la ocupación de seres humanos con las condiciones de asepsia, higiene, ventilación, accesibilidad, ni delimitación individual en el área.* Por esta carencia de servicios básicos fundamentales no pueden ser objeto de compra -venta y su existencia no se da para tales fines, al contrario, son áreas en todo caso fue una casualidad la existencia de estos subterráneos lo que se podrá verificar en los planos de construcción del cual se puede advertir que no es un área para el uso humano, debe permitirse realizar otras adecuaciones a dichos espacios, para que sirva al menos para otros menesteres de los Centros Comerciales. **NO SE RECOGE**

**Parqueadero (que sirva para mantenimiento de los CCP):** **SAN MARTIN**

- Tendrá **prioridad en la adquisición de los locales más aún si ya está pagado** por el originalmente inscrito o por el CCP, para lo cual deberá manifestar de forma expresa su interés e iniciar el trámite respectivo para su adjudicación; caso contrario, ¡el Comité de Adjudicaciones asignará a un **comerciante histórico inscrito que no le dio el municipio**, comerciante minorista, comerciante autónomo, actores de la economía popular y solidaria" OJO REVIZAR EL TEXTO ORIGINAL! **NO SE RECOGE**

- 
- **CAPÍTULO II**
- **DE LOS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO, CUMPLIMIENTO Y FISCALIZACIÓN**

**Artículo 4.- Órganos.** - La ejecución, seguimiento, cumplimiento y fiscalización del proceso de calificación, asignación, adjudicación y venta de locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos en el **marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito** estará a cargo de los siguientes Órganos:

**Artículo 6.- Facultades y responsabilidades.** –Son facultades y obligaciones de la ACDC, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, las siguientes:

#### A. Facultades:

4. La ACDC, elaborará y entregará a las personas adjudicadas, las minutas de traspaso de dominio con sus documentos habilitantes actualizados; y, a los CCP, mantendrá informados con la actualización de los **locales escriturados y los NO escriturados.**

Proponer al alcalde que, a través de la ACDC de acuerdo a sus competencias se nos **apoye** en cuanto a los **estudios técnicos** para ejecutar la rehabilitación, modernización, repotenciación en lo interno y externa de los Centros Comerciales Populares, toda vez que sus instalaciones tienen 19 años sin el debido mantenimiento.

6. La ACDC, **apoyará como facilitador, conciliador de ser el caso**, en los procesos internos de los Centros Comerciales Populares.

## B. Responsabilidades:

5. Entregar la Información actualizada correspondiente a los Centros Comerciales Populares, en especial para el cambio de Directorio y para su archivo.

8. Diseñar, desarrollar e implementar un plan de promoción, **publicidad** y venta de los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos **vacantes** en los Centros Comerciales Populares del DMQ, dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, **con la aplicación de mecanismos de transparencia.** Con la participación de los representantes de los Centros Comerciales Populares y de la sociedad civil. **(Sin que sea una discriminación, debería ver personas que no sean conflictivas y aportes al Centro Comercial)**

**Observación:** Primero dando prioridad a los Centros Comerciales, segundo dar prioridad a compañeros que se quedaron sin local siendo inscritos, acorde a la situación económica que vive el país y el mundo; y, desde el punto de vista humano.

**Artículo 8.- Integración.** -El Comité de Adjudicaciones estará integrado por: **(IMPORTANTE)**

d) El representante legal de cada Centro Comercial, o su delegado y/o representante de los CCP, con voz informativa.

**ACDC:** Bajo la sana crítica la Comisión. se pueda incorporar en calidad de invitado a un representante de cada CCP sin voto. **NO invitado sino parte del Comité de Adjudicaciones. (con voz y sin voto)**

El Comité de Adjudicaciones podrá sesionar con dos de los tres miembros que tienen voz y voto. y el representante legal de cada CCP que debe ser convocado a las reuniones del Comité de adjudicaciones

**Observación:** En qué sentido hay el temor que esté presente un delegado o representante de los Centros Comerciales Populares, quienes son los que conocen la vida interna de cada uno de sus adjudicatarios o Mero tenedores de cada CCP. Además tendrán la información verídica que facilitará al Municipio para que evacue y resuelva de manera transparente y rápida. Dejando constancia que el Municipio hace mayoría dentro del Comité de adjudicaciones.

Para las exclusiones y devoluciones de valores. Los adjudicatarios o Mero Tenedores están en la indefensión (abandono, desamparo, orfandad) ya que no hay quien los represente.

**Artículo 9.- Facultades.** - Son facultades del Comité, las siguientes:

e) Avocar conocimiento y resolver sobre la **devolución de valores cancelados** por concepto de pago del local comercial, locales anclas, bodegas y parqueaderos, para los casos de las personas que hayan sido **excluidas del Proyecto** o que hayan manifestado la voluntad de retirarse del mismo, así como dar de baja las órdenes de pago, antes de que se haya elevado a escritura pública la minuta de transferencia de dominio entregada.

**Observación:** Siempre y cuando no haya realizado el trámite de devolución en su debido momento a la ACDC y/o Unidad Ejecutora. ¡OJO!

h) En caso de haber controversia resolverlas considerando los antecedentes **históricos y con la presencia del Representante legal de cada Centro Comercial y/o representantes de las CCP.**

k) Informar por los medios correspondientes a los Directorio de cada Centro Comercial y representante s de las CCP, las decisiones tomadas por el Comité de Adjudicaciones.

### CAPÍTULO III REQUISITOS Y PROCESO DE CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN Y ADJUDICACIÓN

#### SECCIÓN I DE LOS REQUISITOS

**Artículo 12.- Requisitos.** - Para su postulación dentro del proceso de adjudicación, el interesado deberá presentar a la Dirección de Centros Comerciales Populares de la ACDC, los siguientes requisitos, dependiendo de la condición en la que se encuentre:

**a. Para aspirantes: (IMPORTANTE)**

1. Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, indicando su interés de ingresar al Proyecto y **voluntad de cancelar el valor del, catastral actualizado** del local comercial, local ancla o bodegas **a excepción de los Centros Comerciales Populares que sea a precio del originalmente inscrito.**

En caso de existir interés de locales ancla y/o parqueaderos por parte del Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica, deberán adjuntar el **acta de autorización por parte del Directorio o de la Asamblea General de los copropietarios**, conforme la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

2. Copia legible de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación a color, en caso de ser persona Jurídica, el nombramiento actualizado, así como sus estatutos **y/o Reglamento Interno de poseer.**

4. RUC, RISE o documento que acredite la condición de comerciante, por parte del Servicio de Rentas Internas SRI, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, u otra instancia gubernamental **o civil (Asociación o Centro Comercial)** que certifique la condición de comerciante.

**b. Para Inscritos Originalmente** en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito

3. Certificado de no haber sido adjudicada un local comercial en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito o en cualquier programa de comercio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como mercados, ferias o plataformas. El certificado será otorgado por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio; **Los comerciantes que participan únicamente en ferias temporales en el DMQ si pueden ser parte de este proceso.**

**(IMPORTANTE)**

4. Certificación del Registrador de la Propiedad de no poseer un local comercial formal de propiedad privada  
**SE AUMENTA COMERCIALIZACIÓN**

**Observación:** No compartimos que si tiene un local privado que se compro con el sacrificio, endeudándose y estuvo inscrito que culpa tiene de que no fue adjudicado durante 18 años y le quiten por culpa del Municipio que no le entrego en su debido momento.

4. RUC, RISE o documento que acredite la condición de comerciante, por parte del Servicio de Rentas Internas SRI, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que certifique la condición de comerciante.

En caso de que la persona inscrita originalmente haya fallecido, quien reclame la transferencia extraordinaria de derechos estipulada en el artículo 24, deberá presentar como requisito adicional la respectiva posesión efectiva.

(10). En caso de abandono y que ya este pagado por el originalmente inscrito se proceda a legalizar para el Centro Comercial para que sirva para el mantenimiento del mismo.

Sobre puntos 8, 9 10.ACDC: No puede por lo expuesto en la extensa motivación jurídica...Estamos dispuestos a que se socialice sobre estos pedido de acuerdo a la extensa motivación jurídica en un mesa de trabajo.

c. Para mero tenedores: **(IMPORTANTE)**

1. Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, que exprese la voluntad de ingresar al Proyecto y la voluntad de cancelar el valor que cancelo el originalmente inscrito, catastral actualizado del local comercial, ya que fue cancelado por originalmente inscrito o por el Mero Tenedor. **OJO NO EL VALOR ACTUALIZADO PAGO EL 1ER DUEÑO, EL 2DO DUEÑO Y DEBE SERVIR PARA EL CCP**

2. Copia legible de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación a color;

3. Certificado de no haber sido adjudicada un local comercial en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito o en cualquier programa de comercio del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como mercados, ferias o plataformas. El certificado será otorgado por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio; Los comerciantes que participan unicamente en ferias temporales en el DMQ si pueden ser parte de este proceso.

4. RUC, RISE o documento que acredite la condición de comerciante, por parte del Servicio de Rentas Internas SRI, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, u otra instancia gubernamental o civil como el Centro Comercial) que certifique la condición de comerciante.

**(IMPORTANTE)**

5. Información sumaria, ante notario público validada por dos testigos copropietarios del mismo pasillo que ejerzan el comercio en el mismo Centro Comercial Popular, que certifiquen que el solicitante ha desarrollado actividades de comercio en el local comercial que ocupa, por un período no menor a tres años, hasta el 31 de diciembre de 2019. **(PARA POWER POINT)**

**(Preguntar)** Para comerciantes con poder especial o que haya transferido a un tercero para que legalice a su nombre las Escrituras.

**Artículo 16.- Fase de calificación.** -La calificación consiste en:

b) El Comité califica como idóneo a la persona natural o jurídica que cuenta con el expediente completo, nítido y resuelve al respecto. En caso de que el interesado opte por una local ancla, el Comité de Adjudicación analizará la conveniencia para Centro Comercial Popular, es decir, que no constituya competencia alguna para los comerciantes y que el giro de negocio sea un atractor de mayor clientela, con la presencia del Representante legal del CCP.

**Artículo 17.- Fase de asignación.** - La asignación de un local comercial, local ancla y bodega a una persona calificada se realizará de la siguiente manera:

Para el caso particular de los comerciantes de media vía del Centro Comercial Popular Pasaje Sanguña, que sean históricos reconocidos en el Proyecto, con o sin adjudicación, serán beneficiados de manera directa y prioritaria, en caso de existir locales vacantes en la primera o segunda etapa del mismo Centro Comercial. **(SE AUMENTA POR COMERCIALIZACION) (¿HAY COMPAÑEROS QUE VENDIERON Y NO CONSTAN LOS QUE COMPRARON?)**

c) Para el aspirante calificado nuevo, el comité asignará el local comercial, local ancla o bodega solicitado, de estar vacante.

El Centro Comercial solicitará para mantenimiento del Centro Comercial

## Para asignación de local comercial o bodega

En el caso de existir dos o más aspirantes calificados nuevos que solicitaron el mismo local comercial o bodega, el Comité de Adjudicación procederá la asignación considerando el siguiente orden de prelación: (antelación, anticipación) con la presencia del Representante legal del CCP. OJO. (Es quien conoce a cada persona)

- 4 Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica
- 5 Giro de negocio más conveniente para el Centro Comercial Popular.  
(El Giro deberá ser otro del que no tenga los vecinos que estén a su contorno)
- 6 Se socializará con el Centro Comercial.

## Para asignación del local ancla o parqueadero

En el caso de existir dos o más aspirantes calificados que solicitaron el mismo local ancla o parqueadero el Comité de Adjudicación procederá la asignación considerando el siguiente orden de prelación: con la presencia del Representante legal del CCP.

1. Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica como establece la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Giro de negocio más conveniente para el Centro Comercial Popular, que no sea competencia desleal

## Artículo 18.- Fase de adjudicación. – (IMPORTANTE)

La Dirección Metropolitana Financiera podrá facilitar convenios de pago no mayores a 12 (24) meses OJO únicamente para comerciantes originalmente inscritos y mero tenedores conforme la normativa metropolitana vigente. Cumplido este plazo y cancelada la deuda, se procederá con la elaboración de la minuta, estas serán elaboradas por la Asesoría Jurídica de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, para lo cual el Comité de Adjudicaciones, remitirá la respectiva resolución y la documentación habilitante.

## SESION III

### GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL CENTRO COMERCIAL DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 19.- Responsabilidades de los copropietarios.** - Los copropietarios de locales de los centros comerciales popular se registrarán de conformidad con lo establecido en la Ley y reglamento de Propiedad Horizontal; y su Reglamento interno. Por lo cual deberán establecer en un reglamento interno los órganos de gobierno de administración y control del centro comercial.

**Artículo 20.- Órgano de gobierno.** - Se establecerá como órgano de gobierno a la asamblea de copropietarios.

**Artículo 21.- De la Asamblea de Copropietarios.** - La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Es la encargada de desarrollar el reglamento interno.

**Artículo 22.- Órganos de Administración y de Control.** - La asamblea de copropietarios deberá designar una directiva conforme a la ley y reglamento de propiedad horizontal y su reglamento interno de cada centro comercial.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán el presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el

cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley y reglamento de Propiedad Horizontal, y reglamentos internos de cada centro comercial expida.

La directiva además de las atribuciones legales deberá programar, supervisar, coordinar y socializar las acciones necesarias para el buen funcionamiento de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, conforme la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal y el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.?

**Artículo 23.- Dirección de la Asamblea.** - La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del local comercial declarado en propiedad horizontal y con escritura.

## SE AUMENTA LO QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

### CAPÍTULO IV PROCESO DE EXCLUSIÓN, Y DEVOLUCIÓN DE VALORES

#### (IMPORTANTE)

- a) Ceda, transfiera, venda o arriende el local comercial municipal sin contar con la debida escritura que le otorga el dominio de la propiedad. **PREGUNTAR A JOHN**  
(hay una contradicción, cmpañeros por situación económica, fallecimiento y por culpa del mismo Municipio no han podido tener sus escrituras y han vendido)
- b) No concluya el trámite de traspaso de dominio en el término ( en civil días laborables) de 90 150 días posteriores a la emisión de la minuta, plazo que será improrrogable, a no ser que sea por causas de Municipio.

Y porque no de los comerciantes Analizando la situación económica o personal.

- c) No haya cancelado en su totalidad el valor de la orden de pago en un término de 60 180 días contados a partir de la emisión de la misma, o el incumplimiento de más de tres seis meses, obligaciones establecidas en el convenio de pago. Debiéndose considerarse la situación económica y personal y el acuerdo de pago con el Municipio.

**Observación:** (90 días, si va a pagarse de contado o si va a realizar préstamo bancario, además dependerá que si el Municipio a través de la Dirección Financiera emite inmediatamente las ordenes de financiamiento por 24 meses)

La Dirección Metropolitana Financiera reportará a la Dirección de Centros Comerciales Populares sobre los incumplimientos de ordenes pago y las obligaciones establecidas en convenios de pagos. Dependiendo los casos se deberá llegar acuerdos de ampliación de pago, considerando la situación económica que hoy vive el país; deben ser más flexibles, los convenios de pago, siendo que su **valor sea social o original.**

#### (DEPENDERÁ DEL VALOR QUE SE ESTABLEZCA) (IMPORTANTE)

Debe ampliarse el pago a 2 años, por esta crisis y el precio debe ser el original y facilitar a través de convenios de créditos con las entidades financieras o bancos y los locales queden en garantía para que así los comerciantes puedan cumplir con el pago de sus locales comerciales.

**Artículo 26.- Procedimiento para la exclusión.** -Para la exclusión de personas que incurran en una o más de las causales señaladas en el artículo 20 de esta normativa, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) La Dirección de Centros Comerciales Populares presentarán un informe técnico al Comité, y al Representante legal del CCP, en el que se especifique que el adjudicatario o pre-adjudicatario ha incurrido en una causal de exclusión, adjuntando las notificaciones realizadas a los adjudicatarios y pre-adjudicatarios.

b) El Comité de adjudicación analizará y resolverá sobre la procedencia de la causal de exclusión presentada en el informe técnico referido en el literal anterior, considerando la situación económica o personal.

e) De no existir impugnación (explicación) o de haberse negado, el acto administrativo de exclusión dentro del término establecido en el literal anterior, causará estado de exclusión. La exclusión tendrá como efecto que la persona sea separada de manera inmediata y permanente del Proyecto y el proceso

La ACDC realizará las gestiones necesarias informando al Representante del CCP, con la finalidad de recuperar el bien inmueble. En el caso de existir bienes en el local comercial a ser recuperados, la ACDC procederá dentro del ámbito legal con lo pertinente, considerando realizar un inventario de bienes y registro fotográfico. (siempre considerando la situación económica o personal).

f) Una vez recuperado el bien inmueble se actualizará la base de datos y se lo catalogará como local comercial vacante; siendo el caso se ponga en consideración de acuerdo al artículo 17 de la presente resolución.

**Artículo 27.- Devolución de valores.** – Si algún comerciante es excluido del proceso de adjudicación o tiene la voluntad de retirarse del mismo, tiene derecho a recuperar los valores cancelados a la municipalidad, con el descuento por las penalidades que corresponda

Observación: Como puede descontarse por las penalidades que corresponda,

a) A petición del interesado o de oficio, se realizará el requerimiento al Comité de Adjudicación solicitando la devolución del valor cancelado por concepto de venta del local comercial, local ancla o bodega, para lo cual adjuntará original de pago o copia certificada de otro documento que justifique los valores cancelados. O simplemente una copia que detalle nombres, No. de C.C, documento que será comparado con la C.I. ya que hay compañeros que tienen solo las copias

b) El comité de adjudicación resolverá de la factibilidad de la petición, la resolución expresará con claridad que la Dirección Metropolitana Financiera proceda con la devolución del valor descontando el valor por la penalidad. que la Dirección Metropolitana Financiera proceda con la devolución del valor total pagado con el interés correspondiente). sea original u copia habilitante. La Resolución se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera adjuntando la documentación original habilitante.

Observación: Si los recibos originales, han perdido, la copia certificada el banco dice que, si pasa 5 años, se archiva los documentos. Entonces recibir y verificar la copia del recibo, con la C. I. original, porque hasta se borran los recibos originales.

c) La Dirección Metropolitana Financiera realizará el trámite respectivo para la devolución.

Observación: Solicitamos que esta penalidad sea eliminada

## CAPÍTULO V IMPUGNACIÓN

**Artículo 31.- Del registro de datos de los bienes inmuebles.** – La Agencia Distrital de Comercio será responsable de actualizar la base de datos generales de los locales comerciantes, locales ancla y bodegas, la misma que entregará al Directorio o Representante Legal de los Centros Comerciales Populares, para su actualización interna

### SE RECOGE NUESTRA PROPUESTA

La base de datos será pública considerando la confidencialidad establecida en la Ley y podrá enlazarse con la infraestructura y bases de datos de la Dirección Metropolitana Informática.

## CAPÍTULO VIII DE LOS LOCALES COMERCIALES, LOCALES ANCLAS Y BODEGAS VACANTES Y PARQUEADEROS

**Artículo 34.- De los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos vacantes.-** Únicamente para los bienes vacantes la ACDC junto con las diferentes dependencias municipales difundirán a través de todos los medios disponibles, entre ellos: carteleras de los Centros Comerciales Populares, vallas publicitarias, redes sociales, stand de ADCD, entre otros, la disponibilidad de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares para la venta, indicando su denominación, ubicación, valor, e información relevante para la presentación de las respectivas solicitudes por parte de los interesados en adquirir dichos bienes inmuebles.

El valor para la venta de estos bienes vacantes, sean estos locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, considerando el artículo 17, lo establecerá la entidad municipal competente, y no será inferior a lo que determine la normativa legal vigente referente.

Se considerará lo que esta avaluado el local de acuerdo a su metraje como consta en la cédula catastral informativa de propiedad horizontal, después del estudio técnico por la autoridad competente sobre la ubicación del local comercial y mirando la situación económica en la que vivimos

**Observación:** El centro comercial, a través de sus representantes, tendrá la primera prioridad en la adquisición de locales vacantes, locales anclas, bodegas, parqueaderos, la ACDC dará preferencia. De no existir interés por parte del Centro Comercial Popular a través de sus Directivos, la ACDC publicará como lo establece inciso anterior.

### DISPOSICIONES GENERALES. –

**Tercera.** - La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio publicará los 5 primeros días de cada mes en su página web institucional, en las carteleras y/o lugares visibles de los Centros Comerciales Populares las resoluciones tomadas por el Comité de adjudicación, así como el estado del proceso de adjudicación de los comerciantes. será entregada una copia de las resoluciones al representante legal de los CCP, después de la reunión del comité de adjudicaciones.

**Quinta.** – Los parqueaderos que continúen como propiedad municipal en los Centros Comerciales Populares, con su respectiva alícuota, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, se encargará de administrar conforme las competencias establecidas en el literal d. del artículo 1.2.119, del Código Municipal Para el Distrito Metropolitano de Quito. Con la excepción del Centro Comercial San Martín que tiene un parqueadero pequeño que sirve para los copropietarios, para carga y descarga de los mismos copropietarios y mantenimiento del Centro Comercial "San Martín".

**Sexta.** - La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, actuará en calidad de copropietario en cada centro comercial conforme a las atribuciones establecidas en la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal.

**Observación:** (¿siendo Juez y parte?)

**Punto 11. ACDC:** No puede ser porque interfiere en las facultades y atribuciones del Comité de Adjudicaciones:

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

**Tercera.** - Para el cumplimiento de los 24 meses se concluya la Adjudicación y Transferencia de dominio debe cumplirse con lo siguiente:

Las declaratorias de propiedad Horizontal debe realizarse la verificación correspondiente in situ ósea en cada Centro Comercial, ya que la información no se sujeta a la verdad.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se compromete a entregar definitivamente los Centros Comerciales Populares

**Punto 12 ACDC:** Al Igual MENCIONADO en el punto 1... que lo planteamos sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal sobre la Modificatoria

Además, dejará un estudio técnico real del No. de locales, de bodegas, de parqueaderos, indicando la factibilidad de uso que se le puede dar legalmente y con su verdadero No. de predio y No. Catastral, que le corresponde a cada Centro Comercial, para de ser el caso podamos darle el uso correspondiente, que nos sirva para el mantenimiento de los CCP.

**Observación:** Considerando la situación económica y la pandemia, debe ser a todos los locales no hay plata para pagar, por lo que deben venderse de acuerdo al precio original o valor social, además han sido pagados 2, 3 veces al Municipio.

**13. ACDC:** No queda claro el contenido del estudio técnico real mencionado; en adición. Es importante destacar que la SEC. de Territorio y Hábitat es la entidad que determina las zonificaciones y uso de suelo del DMQ.

~~Se nos entregue la documentación actualizada, levantamiento catastral~~

**Cuarta.** - En el término de 90 días la ACDC, la Dirección Metropolitana Informática y la Dirección Metropolitana Financiera, estructurará un sistema que permitirá la automatización (procesamiento de datos) del procedimiento establecido en la presente resolución.

**Sexta.** - Una vez aprobada la presente Resolución la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, en un plazo de hasta 6 meses realizará las acciones pertinentes a fin de promover que todos los Centros Comerciales Populares cuenten con el Reglamento Interno debidamente inscrito; en cumplimiento a lo que establece la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Disposición derogatoria.** - Deróguese la Resolución C-141 del 26 de junio de 2018

**Disposición Final.** - Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la municipalidad.

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, xx de febrero de 2021.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
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 febrero de 2021; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el xx de febrero de 2021.

Lo Certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de febrero de 2021.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)

X Este color es lo que se aumenta a su contenido.

Este color es lo que se debe verificarse o cambiar.

Este color es lo importante.

Este color es las observaciones correspondientes.

Las letras negras, es el borrador de la Propuesta que plantea la Comisión de Comercialización

Abg. Marlene Mañay Romero

**REPRESENTANTE DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES**

NOTA: Aportes al 15 de marzo del 2021.

Aportes al 20 07 2021 – 16 09 2021

