



## ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN No. 039 EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

LUNES 14 DE MARZO DE 2022

En el Distrito Metropolitano de Quito, siendo las 17h03 del día lunes 14 de marzo de 2022, se lleva a efecto mediante video conferencia a través de la plataforma "Microsoft Teams" de Office 365, la sesión No. 039 - extraordinaria de la Comisión de Comercialización, presidida por el concejal Fernando Morales.

Por disposición del señor Presidente de la Comisión de Comercialización, se procede a constatar el quórum legal y reglamentario, mismo que se encuentra conformado por los siguientes concejales presentes: Brith Vaca y Fernando Morales, de conformidad al siguiente detalle:

REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
<b>Fernando Morales</b>	1	
<b>Luis Robles</b>		1
<b>Brith Vaca</b>	1	
<b>TOTAL</b>	2	1

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios: Jenny Sierra, de la Procuraduría Metropolitana; Adriana Rosas, de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad; Edison Carrillo, Coordinador Distrital del Comercio; Erika Mora, Diana Burbano, de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio; Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles; Norma Villavicencio y Byron Real, asesores del despacho del Concejal Fernando Morales; Verónica Pillajo, asesora del despacho del Concejal Luis Robles; Rosa Moncayo y Said Flores, de la Secretaría General del Concejo.

El Doctor Patricio Guachamín, delegado de la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, quien luego de constatar que existe el quórum legal y reglamentario, por disposición del señor Vicepresidente, procede a dar lectura al orden del día:

1. Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2022-0285-O de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio y otras observaciones realizadas al Proyecto de 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"; resolución al respecto.

**DESARROLLO DE LA SESIÓN:**



**Primer punto. Conocimiento del Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2022-0285-O de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio y otras observaciones realizadas al Proyecto de 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”; resolución al respecto.**

El Presidente de la Comisión, Concejal Fernando Morales, manifiesta que, en virtud de que la sesión de la Comisión de Comercialización tuvo que concluirse cuando ya no se tuvo quorum, convocaron a una sesión extraordinaria; realizó la presentación del informe la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles; estaba por concluir la presentación del informe de la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio; solicita acabar la exposición.

**Siendo las 17h08 se une a la sesión virtual el concejal Luis Robles.**

Diana Burbano, Directora de la Centros Comerciales, continúa con la lectura del informe contenido en el Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2022-0285-O de 07 de marzo de 2022. Procede a dar lectura de la matriz con las observaciones que ponen a consideración para ser aplicadas en el texto; manifiesta que existen puntos de importancia, para que sean considerados por la Comisión: -Que se ponga énfasis que el Proyecto está en un marco de finalización; -Los parqueaderos; -La custodia de los bienes que son de propiedad municipal, en este caso los locales que aún están vacantes; -Que se determine la representación judicial, ya que en un futuro al momento de ejecutarse esta Resolución, se va a tener varios conflictos; -No tienen facultades para emitir políticas públicas que es importante para la gestión de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio.

**(Se adjunta la presentación como anexo 1)**

El Presidente de la Comisión, Concejal Fernando Morales, con el objetivo de trabajar en una propuesta de observaciones al Proyecto construida por la Comisión anterior, manifiesta que se ha elaborado una propuesta para ser presentada ante los Concejales miembros, se ha receptado los aportes de la Vicealcaldesa Brith Vaca, por parte de los asesores del despacho, también se han recibido las observaciones del concejal Luis Robles y con ellos han construido un documento en donde se han presentado las observaciones.

Norma Villavicencio, del despacho del Presidente de la Comisión, manifiesta que se ha generado un documento que recoge algunas observaciones de las diferentes sesiones de la Comisión de Comercialización y procede a dar lectura.

**(Se adjunta la presentación como anexo 2)**



Adriana Rosas, de la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, puntualiza lo que el Concejal Luis Robles había dicho en la intervención de la anterior reunión y que no ha sido tomado en cuenta respecto a que, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad actúa en el Comité de Adjudicaciones por una delegación expresa de la Administración General; de acuerdo a la Resolución C-141, el Comité de Adjudicaciones estaba integrado por el Administrador General que es quien preside y actúa con voz y voto y por una delegación es que actualmente son parte del Comité; al no ser un tema de desarrollo de política pública, ni de desarrollo productivo, al ser una responsabilidad y competencia de la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, que son quienes llevan el inventario de los bienes del GAD Municipal; consideraría que el Comité no debería estar integrado con la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad como miembros del mismo, pide que consideren al momento de analizar la reforma.

El Presidente de la Comisión, Concejal Fernando Morales, mociona, remitir a la Secretaría del Concejo Metropolitano el documento de observaciones realizado por la Comisión de Comercialización respecto al “Proyecto de 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, Informe No. IC-CCM-2021-002 de fecha 23 de septiembre de 2021”; documento que incluye las sugerencias y observaciones desarrolladas por los miembros de la Comisión de Comercialización; en base a los informes presentados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, y sugerencias de comerciantes minoristas.

El concejal Luis Robles apoya la moción.

Secretaría procede a tomar votación de la moción presentada.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	AUSENTE	BLANCO	ABSTENCIÓN
<b>Fernando Morales</b>	1				
<b>Luis Robles</b>	1				
<b>Brith Vaca</b>	1				
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Por unanimidad la Comisión de Comercialización; **resuelve:** Remitir a la Secretaría del Concejo Metropolitano el documento de observaciones realizado por la Comisión de Comercialización respecto al “Proyecto de 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, Informe No. IC-CCM-2021-002 de fecha 23 de septiembre de 2021”; documento que incluye las sugerencias y observaciones desarrolladas por los



miembros de la Comisión de Comercialización; en base a los informes presentados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, y sugerencias de comerciantes minoristas.

El Presidente de la Comisión, Concejal Fernando Morales, mociona, solicitar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que en coordinación con la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio remitan en el término de 8 días, un diagnóstico detallado sobre los bienes inmuebles que el Municipio tiene en los centros comerciales populares del Distrito Metropolitano de Quito, sean estos: locales comerciales, locales ancla, islas, bodegas, terrazas o cubiertas, garajes, estacionamiento o explanadas y, en general cualquier otro bien vinculado con dichos centros comerciales. Este diagnóstico deberá incluir detalles sobre: escrituras, inscripciones en el Registro de la Propiedad, alcúotas para cada bien individualizadas, situación actual del bien y de ser el caso, estado de su proceso de adjudicación.

El concejal Robles apoya la moción,

Secretaría procede a tomar votación de la moción presentada.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	AUSENTE	BLANCO	ABSTENCIÓN
<b>Fernando Morales</b>	1				
<b>Luis Robles</b>	1				
<b>Brith Vaca</b>	1				
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Por unanimidad la Comisión de Comercialización; **resuelve:** Solicitar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que en coordinación con la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio remitan en el término de 8 días, un diagnóstico detallado sobre los bienes inmuebles que el Municipio tiene en los centros comerciales populares del Distrito Metropolitano de Quito, sean estos: locales comerciales, locales ancla, islas, bodegas, terrazas o cubiertas, garajes, estacionamiento o explanadas y, en general cualquier otro bien vinculado con dichos centros comerciales. Este diagnóstico deberá incluir detalles sobre: escrituras, inscripciones en el Registro de la Propiedad, alcúotas para cada bien individualizadas, situación actual del bien y de ser el caso, estado de su proceso de adjudicación.

El Presidente de la Comisión, Concejal Fernando Morales, en función de que ya existió el informe de la Comisión anterior y que debería tratarse en Concejo Metropolitano tomando en cuenta las observaciones y sugerencias para que pueda nutrirse el proyecto de resolución; propone, solicitar al señor Alcalde, se incorpore en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el tratamiento del "Proyecto de 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, Informe No. IC-CCM-2021-002 de fecha 23 de septiembre de 2021; con las observaciones emitidas por esta Comisión mediante Resolución No. 005-CCM-2022 de fecha 14 de marzo de 2022; a fin de proceder con el tratamiento legislativo correspondiente.

Secretaría procede a tomar votación de la moción presentada.

REGISTRO DE VOTACIÓN					
INTEGRANTES COMISIÓN	A FAVOR	EN CONTRA	AUSENTE	BLANCO	ABSTENCIÓN
<b>Fernando Morales</b>	1				
<b>Luis Robles</b>	1				
<b>Brith Vaca</b>	1				
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Por unanimidad la Comisión de Comercialización; **resuelve:** solicitar al señor Alcalde, se incorpore en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el tratamiento del "Proyecto de 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, Informe No. IC-CCM-2021-002 de fecha 23 de septiembre de 2021; con las observaciones emitidas por esta Comisión mediante Resolución No. 005-CCM-2022 de fecha 14 de marzo de 2022; a fin de proceder con el tratamiento legislativo correspondiente

Habiéndose tratado todos los puntos del orden del día, siendo las 18h24, el Presidente de la Comisión de Comercialización clausura la sesión.

REGISTRO ASISTENCIA – FINALIZACIÓN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
<b>Fernando Morales</b>	1	
<b>Luis Robles</b>	1	
<b>Brith Vaca</b>	1	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

Para constancia firma el Presidente de la Comisión de Comercialización y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Concejal Fernando Morales  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
DE COMERCIALIZACIÓN**

Abg. Pablo Santillán Paredes  
**SECRETARIO GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO**



## DE QUITO

REGISTRO ASISTENCIA – RESUMEN SESIÓN		
NOMBRE	PRESENTE	AUSENTE
Fernando Morales	1	
Luis Robles	1	
Brith Vaca	1	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Patricio Guachamín	SCC	2022-03-21	
Revisado por:	Samuel Byun	PSGC	2022-03-22	

TEXTO DEL PROYECTO DE RESOLUCIÓN	OBSERVACIONES
<p><b>Artículo 1.- Naturaleza.</b> - La presente normativa se dicta en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito (en adelante el proyecto), por lo que constituye un instrumento específico de regulación. Su ámbito de aplicación se circunscribe al procedimiento para calificar, asignar, adjudicar y vender los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de propiedad municipal ubicados en los Centros Comerciales Populares.</p> <p>Para el caso de parqueaderos, el proceso rige exclusivamente para el Centro Comercial San Martín. A las regulaciones de la presente norma, se acogen los siguientes Centros Comerciales Populares:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Chiriyacu</li> <li>2. Nuevo Amanecer - El Tejar</li> <li>3. Granada</li> <li>4. Hermano Miguel</li> <li>5. Ipiales Mires</li> <li>6. Ipiales del Sur</li> <li>7. Ipiales del Norte</li> <li>8. La Merced</li> <li>9. Montufar</li> <li>10. San Martín</li> <li>11. Pasaje Sanguña</li> </ol>	<p>En el presente artículo, así como en todo el texto, se recomienda eliminar las palabras parqueaderos y locales anclas debido a las siguientes consideraciones de carácter legal:</p> <p>1.- El Código Municipal para el DMQ (Ordenanza Metropolitana No. 001-2019) en su Art. 186 literal d), establece como objeto principal de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas: "Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar el espacio público destinado a estacionamientos", del mismo modo, el Art. 2705 del mismo cuerpo legal señala lo siguiente: "Administración.- Los Estacionamientos de uso público y Terminales Terrestres que se encuentren ubicados en bienes sobre los cuales tiene dominio la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, serán administrados y operados por el órgano competente de la administración del Sistema de Estacionamientos de Quito, bajo el régimen de concesión, asociación o cualquier otro tipo de acto necesario para organizar, promover, contratar y operar el Sistema, exceptuándose aquellos actos que pudieran implicar transferencia de dominio de los bienes, para lo cual se requerirá autorización expresa del Concejo Metropolitano", en virtud de las disposiciones señaladas, la entidad competente para enajenar estos bienes es la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, por lo cual se considera que el artículo propuesto en el Proyecto de Resolución, podría conllevar en el futuro a un conflicto normativo que tendría que ser resuelto de acuerdo a lo establecido en el Art. 425 de la CRE.</p> <p>2.- En el caso de los locales anclas, se observa que el proyecto de Resolución pretende hacer una distinción de bienes fuera de lo establecido en la Declaratoria de Propiedad Horizontal, por cuanto en dicho instrumento no se realiza una diferencia entre local común y local ancla, la única diferencia es el metraje que tiene cada uno de ellos; si bien es cierto al definir como locales ancla, se pretende permitir que estos locales ayuden al sostenimiento de los Centros Comerciales, hay que tener en cuenta que, si no existe una determinación del destino que van a tener este tipo de locales por parte de la Municipalidad, esto es, si va a existir algún tipo de reserva del dominio, este concepto o definición al momento de ser enajenados perdería su alcance ya que pasaría a ser propiedad privada y quedaría a discreción de quien obtenga la propiedad, el destino que quiera dársele; en virtud de lo expuesto se recomienda revisar el efecto de hacer esta distinción ya que no se ha contemplado en el proyecto que exista una reserva de propiedades de alcuotas para que se surta efecto esta definición. Por lo cual, de no existir alguna determinación, se recomienda dar el mismo tratamiento y no hacer diferencia alguna si no se pretende reservar alcuotas en CCP a nombre del Municipio del DMQ, observación que se realiza con la finalidad de que la transferencia de los locales continúe con el procedimiento común, es decir se pague el valor actual catastral conforme lo determina el artículo 436 del COOTAD, ello en el caso de no pertenecer a un comerciante originalmente inscrito y no sujetarse a la excepción establecida en la OM de valoración de bienes inmuebles en el DMQ.</p>
<p><b>Artículo 2.- Objeto.</b> - El objeto de la presente normativa es establecer y regular el procedimiento de calificación, asignación, adjudicación y venta de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de propiedad municipal, ubicados en los Centros Comerciales Populares declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, a favor de comerciantes minoristas, entre estos: comerciantes autónomos, actores de la Economía Popular y Solidaria, y Centros Comerciales Populares a través de su personería jurídica.</p>	<p>El Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, al constituirse como un Proyecto, cuya finalidad fue en cumplimiento a las atribuciones de los GAD's respecto al ordenamiento territorial, al ser concebido de esa manera y tener un alcance limitado a cierta circunscripción, se recomienda que se incluya como parte del alcance u objeto, la determinación de culminar con las adjudicaciones de locales en los CCP a favor de quienes fueron actores históricos en este proceso.</p>

<p><b>Artículo 3.- Glosario de términos.</b> - Para facilitar la aplicación de la presente normativa se establece, entre otras, las siguientes definiciones:</p> <p>Adjudicación. - Resolución administrativa emitida por el Comité de Adjudicación que determina la asignación de un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero a un comerciante minorista. Esto posibilitará al beneficiario avanzar con el pago del bien inmueble y transferencia de dominio.</p> <p>Adjudicatario. - Persona natural o jurídica que cumple con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y fue calificada, asignada y adjudicada por el Comité de Adjudicaciones un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero de los Centros Comerciales Populares.</p> <p>Asignación. - Señalar la correspondencia entre un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero, y un comerciante minorista.</p> <p>Aspirante. - Es la persona natural o jurídica que ha solicitado ser incluida dentro del Proyecto para acceder a la adjudicación y posterior compra de un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero en cualquiera de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito. El solicitante, para ser calificado como aspirante, deberá cumplir con los requisitos establecidos en la presente normativa.</p> <p>Base de datos. – Es el sistema de almacenamiento de información referente a los locales comerciales, locales anclas y bodegas de los Centros Comerciales Populares, cuyo manejo está a cargo y responsabilidad de la Dirección de Centros Comerciales Populares de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio. La base recopila toda la información que reposa en la ACDC con respecto al Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.</p> <p>Bodega. – Espacio físico reducido ubicado en el interior de un Centro Comercial Popular destinado al almacenaje de bienes de venta lícita al consumidor final.</p> <p>Calificación. - Valoración por parte del Comité de adjudicación que determina si un comerciante minorista, en calidad de aspirante, mero tenedor o inscrito originalmente según corresponda, es idóneo o no para la</p>	<p>1. A fin de no contravenir con normativa expresa se recomienda que, en las definiciones de aspirantes y mero tenedores se señale explícitamente que los comerciantes deben cancelar el valor actual catastral de acuerdo a lo que señala el Art. 436 del COOTAD, por otro lado, en la definición de Mero Tenedor se recomienda la eliminación del literal c) por cuanto se estaría avalando la cesión de derechos municipales de manera irregular, sin contar con la autorización de la dependencia.</p> <p>2. Del mismo modo, conforme lo argumentado en la observación del Art. 1 del Proyecto, se sugiere eliminar la definición de local ancla, ya que no se encuentra plenamente identificado en ninguna de las declaratorias de propiedad horizontal, su denominación está establecida por el número de local más no realiza ninguna distinción de que los locales pertenezcan al grupo de local ancla.</p> <p>3. Respecto a la definición de BASE DE DATOS, se sugiere ampliar el detalle del tipo de información que será incluida en la base de datos y que es la información generada a consecuencia del Proceso de adjudicación y venta de los locales comerciales de propiedad municipal.</p> <p>4. Por temas de redacción, a fin de unificar definiciones y que no existan variaciones como se puede evidenciar en el Art. 14 literal c) del proyecto, se recomienda modificar el término de Inscrito originalmente por "ORIGINALMENTE INSCRITO", y agregar la especificación de que estas personas gozan de la excepcionalidad de valoración de los locales que va adquirir, por efecto de haber sido los comerciantes que fueron sujetos del Proyecto de Modernización, es decir los denominados como históricos.</p> <p>5. La definición de Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, se recomienda determinar a quienes incluye el proyecto, no únicamente para el caso de comerciantes originalmente inscritos en el programa, sino que el proyecto abarca el proceso de adjudicación a definidos como mero tenedores y aspirantes que participen en el proyecto hasta que este concluya.</p>
<p><b>Artículo 4.- Órganos.</b> - 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:</p> <p>a) La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en adelante ACDC, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares.</p> <p>b) El Comité de Adjudicaciones, en adelante el Comité.</p> <p>c) Comisión de Comercialización del Concejo Metropolitano de Quito, sin perjuicio de que los demás miembros del Concejo Metropolitano puedan actuar en el ámbito de fiscalización.</p>	<p>En el literal a) del presente artículo, así como en todo el texto de la resolución en la que se haga referencia a la "Dirección de Centros Comerciales Populares" se recomienda se modifique por "Unidad Ejecutora del Comercio Popular o quien haga sus veces", ello con la finalidad de mantener la denominación establecida en la Resolución A0028 de 23 de noviembre de 2011, y la Resolución 0002 de 09 de marzo de 2012, con la cual se crea la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio.</p>

<p><b>Artículo 5.- Agencia de Coordinación Distrital del Comercio (ACDC).</b> - Es la entidad municipal encargada de coordinar y ejecutar las políticas y todas las competencias en la gestión del comercio dentro del Distrito Metropolitano de Quito, enmarcadas en un nuevo modelo económico y productivo de soberanía alimentaria que garantice el "Buen Vivir". Para el efecto, articulará las acciones que permitan el desarrollo equitativo, incluyente, solidario, armónico y ordenado del Comercio.</p> <p>Llevará a cabo el proceso administrativo para la adjudicación y venta de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos en los Centros Comerciales Populares en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares.</p>	
<p><b>Artículo 6.- Facultades y responsabilidades.</b> – Son facultades y obligaciones de la ACDC, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, las siguientes:</p> <p>A. Facultades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Programar, supervisar, coordinar, promover y socializar las acciones necesarias para ejecutar la política pública de comercio en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, y el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.</li> <li>2. Expedir las disposiciones administrativas que se requieran para la gestión del comercio.</li> <li>3. Proponer al alcalde estudios de factibilidad para la construcción de nuevos Centros Comerciales Populares dentro del Distrito Metropolitano de Quito, fuera de las áreas de influencia de los actuales Centros Comerciales Populares.</li> <li>4. Elaborar y entregar a las personas adjudicadas, las minutas de traspaso de dominio con sus documentos habilitantes actualizados.</li> <li>5. Proponer y ejecutar planes y programas para el impulso de los Centros Comerciales Populares.</li> <li>6. Administrar y custodiar los bienes inmuebles municipales de los Centros Comerciales Populares una vez que se perfeccione la delegación por parte de la entidad encargada.</li> <li>7. Cumplir y hacer cumplir la normativa vigente.</li> </ol> <p>B. Responsabilidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Articulará las acciones que permita el desarrollo equitativo, incluyente, solidario, armónico y ordenado del comercio.</li> </ol>	<p>Se recomienda que las facultades de la ACDC sean determinadas acorde al ámbito de gestión para lo cual fue creada la institución, así como, sean asignadas en relación a las funciones o actividades que va realizar dentro del proceso de adjudicación y venta de locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares, ello por cuanto conforme consta en el Proyecto de Resolución, las facultades asignadas a la ACDC podrían sobreponerse a la ejecución de actividades que, por norma son y deben ser realizadas por otras dependencias o instituciones, encontrándose entre ellas actividades como: la administración y custodia de bienes inmuebles, la de emitir disposiciones administrativas, o políticas para el Centro Comercial.</p> <p>En virtud de lo expuesto, se sugiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La eliminación de los numerales 1, y 5 debido a que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es un copropietario más dentro de un bien inmueble de dominio privado en su mayoría, declarado en propiedad horizontal, y no debería emitir políticas públicas sobre el manejo de la propiedad privada, que conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, es competencia de la Asamblea de Copropietarios o de la Administración que lo representa; cabe establecer que de acuerdo a un examen especial de Contraloría realizado a la gestión en Centros Comerciales Populares tampoco la municipalidad puede erogar recursos para la administración en bienes privados.</li> <li>2. En lo que respecta al numeral 2, se recomienda la eliminación del mismo, por cuanto la ACDC no tiene la competencia de emitir disposiciones administrativas que requieran para la gestión del comercio dentro de estos centros de comercio, ya que existe normativa nacional que rige a este sector como lo es la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, el Reglamento Interno de Copropietarios, y el órgano competente para emitir normativa es la Asamblea General de Copropietarios de acuerdo al Art. 33 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal.</li> <li>3. Por otra parte, al tratarse de la culminación de un Proyecto, en relación a lo establecido en el numeral 3. respecto a proponer estudios de factibilidad para la construcción de nuevos centros comerciales, esta facultad se encuentra implícita en las competencias establecidas para la ACDC, tanto en su documento de creación como en la Ordenanza Municipal 001-2019 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. 1258 nral 5, razón por la cual se recomienda su exclusión.</li> <li>4. En lo referente al Nral. 6 sobre el otorgar la facultad de administrar y custodiar los bienes inmuebles municipales de los Centros Comerciales Populares a la ACDC, al pretender la Resolución culminar con el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, y al existir</li> </ol>
<p><b>Artículo 7.- Comité de Adjudicaciones.</b> - Es el cuerpo colegiado, cuya función es la calificación, asignación y adjudicación de la persona natural o jurídica que postula a un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero de uno de los Centros Comerciales Populares, según corresponda, dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito. Adicionalmente resuelve exclusiones y devoluciones de valores.</p> <p>El Comité de Adjudicaciones podrá sesionar con dos de los tres miembros que tienen voz y voto.</p>	

<p><b>Artículo 8.- Integración.</b> – El Comité de Adjudicaciones estará integrado por:</p> <p>a) El Coordinador Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, o su delegado, quién presidirá el Comité con voz y voto dirimente;</p> <p>b) El Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, o su delegado, con voz y voto;</p> <p>c) El Administrador Zonal que corresponda, o su delegado, con voz y voto;</p> <p>El presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha contra la Corrupción — Quito Honesto, o su delegado, actuará como observador del proceso y emitirá un informe no vinculante que evidencie la transparencia del procedimiento efectuado para la adjudicación, a la Comisión de Comercialización.</p> <p>Actuará como Secretario del Comité, el Asesor Jurídico de la ACDC, quien levantará actas de cada sesión.</p>	
<p><b>Artículo 9.- Facultades.</b> - Son facultades del Comité, las siguientes:</p> <p>a) Calificar como aspirantes a las personas naturales o jurídicas interesadas en ingresar al Proyecto.</p> <p>b) Asignar a los aspirantes, locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares.</p> <p>c) Adjudicar locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares a los comerciantes inscritos originalmente, aspirantes y mero tenedores que han cumplido con las fases previas, establecidos en la presente norma.</p> <p>d) Apartar del Proyecto a las personas que hayan incurrido en una de las causales de exclusión establecido en la presente normativa.</p> <p>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.</p> <p>f) Receptar las impugnaciones que se deriven de las resoluciones tomadas por el Comité, le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración municipal, conforme el artículo 219 del Código Orgánico Administrativo.</p> <p>g) Convocar a las sesiones de Comité de Adjudicaciones a través de su Secretaría, mínimo una vez por mes.</p> <p>h) En caso de haber controversias, resolverlas considerando los antecedentes históricos, y de ser necesario contar con la presencia del Representante legal de cada Centro Comercial e involucrado.</p> <p>i) Conocer y resolver los casos de exclusión y revocatoria de la adjudicación, conforme lo previsto en el artículo 26 y la disposición transitoria primera de la presente resolución.</p> <p>j) Presentar trimestralmente a la Comisión de Comercialización un informe detallado sobre las resoluciones tomadas en relación a las facultades establecidas en esta resolución.</p> <p>k) Informar por los medios correspondientes al Directorio de cada Centro Comercial y representantes de los Centros Comerciales Populares, las decisiones tomadas por el Comité de Adjudicaciones.</p> <p>l) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente normativa.</p>	<p>Se recomienda eliminar el literal K) por cuanto es un proceso que corresponde únicamente a la Administración Pública y al Administrado, como consecuencia de un proceso interpartes, y podría generar contraposición a lo establecido en la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública-LOTAIP, respecto de la información que puede ser publicitada por las Instituciones Públicas, al tratarse de información que responde a datos personales y particulares.</p>
<p><b>Artículo 10.- Comisión de Comercialización.</b> - La Comisión de Comercialización actuará como fiscalizador del cumplimiento de la presente resolución, conocerá trimestralmente las resoluciones tomadas por el Comité de Adjudicación y las acciones de la ACDC, sin perjuicio de que los demás miembros del Concejo Metropolitano puedan actuar en el ámbito de su competencia de fiscalización.</p>	
<p><b>Artículo 11.- Recursos administrativos.</b> - Los inscritos originalmente, aspirantes, mero tenedores y adjudicatarios, frente a las decisiones administrativas, podrán interponer los recursos previstos en el Código Orgánico Administrativo de conformidad con el proceso y términos establecidos en el mismo.</p>	

<p><b>Artículo 12.- Requisitos.</b> - 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 la condición en la que se encuentre. Los comerciantes que participan únicamente en ferias temporales en el DMQ, también podrán ser parte de este proceso.</p> <p>a. Para aspirantes:</p> <p>1. Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, indicando su interés de ingresar al Proyecto y voluntad de cancelar el valor catastral actualizado del local comercial, local ancla, bodegas o parqueadero.</p> <p>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 de los copropietarios, conforme la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.</p> <p>2. Presentación del original de la cédula de ciudadanía, para ingreso y registro del trámite. En caso de ser persona jurídica adjuntar copia simple de los estatutos y nombramiento del representante legal.</p> <p>3. 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 que certifique la condición de comerciante.</p> <p>b. Para Inscritos Originalmente en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito</p> <p>1. Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, que exprese la voluntad de cancelar el valor del local comercial de acuerdo a los convenios suscritos con la municipalidad.</p> <p>2. Certificación del Registrador de la Propiedad de no poseer un local comercial formal de propiedad privada.</p> <p>3. 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</p>	<p>Se sugiere especificar que en la carta dirigida a la Maxima Autoridad debe contener el nombre del Centro Comercial Popular al que está interesado ingresar, con la finalidad de que en el expediente que posteriormente se apertura, y en el informe de verificación de disponibilidad de locales comerciales sea específico y no se proporcione un informe global de la disponibilidad de todos los locales comerciales (optimización)</p>
<p><b>Artículo 13.- Término para completar documentación.</b> - Para los tres casos determinados en el artículo anterior, una vez presentados los requisitos, la Dirección de Centros Comerciales Populares, a través de su oficina de atención al cliente, comunicará inmediatamente o mediante una hoja informativa al siguiente día, de los requisitos que resultaren faltantes y otorgará un término de cinco días, a fin de que el solicitante complete la documentación; caso contrario el requerimiento no podrá ser tramitado. La presentación de todos los requisitos descritos en este artículo no otorga derecho de adjudicación.</p>	

<p><b>Artículo 14.- Fase previa.</b> - Una vez que el interesado haya presentado los requisitos descritos en el artículo 12, la ACDC deberá crear un expediente que contendrá:</p> <p>a. Una ficha con la información del levantamiento de datos del postulante; y verificación de documentos de conformidad al artículo 12 de la presente norma, de acuerdo a la calidad del comerciante.</p> <p>b. Informe de verificación de la disponibilidad de locales comerciales, locales ancla, bodegas y/o parqueaderos de los Centros Comerciales Populares, de acuerdo a un diagnóstico actualizado de la base de datos de la Dirección de Centros Comerciales Populares.</p> <p>c. Certificación de que el aspirante, originalmente inscrito y mero tenedor no haya sido adjudicado 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. Los comerciantes que participan únicamente en ferias temporales en el DMQ, si pueden ser parte de este proceso.</p> <p>Para el caso de Originalmente inscritos, la Certificación que avale la mencionada condición y valores pendientes por pagar de ser el caso. Estos Certificados serán emitidos de oficio por las unidades competentes de la ACDC.</p>	<p>Al emitirse el Informe de verificación de la disponibilidad de locales comerciales y/o bodegas del Centro Comercial Popular, es menester que se señale el centro Comercial al que está interesado ingresar, con la finalidad de que el diagnostico actualizado de la base de datos que se proporciona sea específica y concreta</p>
<p><b>Artículo 15.- Fases del proceso.</b> – Son fases del proceso la calificación, asignación y adjudicación, mismas que se llevarán a cabo durante una sola sesión del Comité de Adjudicación.</p>	
<p><b>Artículo 16.- Fase de calificación.</b> - La calificación consiste en:</p> <p>a) El Comité verifica el cumplimiento de todos los requisitos y documentos establecidos en los artículos 12 de la presente norma; y,</p> <p>b) El Comité califica como idóneo a la persona natural o jurídica que cuenta con el expediente completo y resuelve al respecto. En caso de que el interesado opte por un 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.</p>	

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

a) En caso de que el postulante sea inscrito originalmente o mero tenedor, se le dará como prioridad el mismo local comercial que ha venido ocupando.

Para el caso particular de los comerciantes de media vía del Centro Comercial Popular Pasaje Sanguña, que sean históricos reconocidos en el Proyecto, conforme el informe técnico Nro. GADDMQ-ACDC-DCCP-2021-0006-IT, de 01 de julio de 2021, adjunto a la presente Resolución, que contiene el listado de los 17 comerciantes de media vía, serán beneficiados de manera directa y prioritaria, en caso de existir locales vacantes en la primera o segunda etapa del mismo Centro Comercial. De no existir postulación de los comerciantes de media vía, los locales vacantes se someterán al procedimiento general de esta resolución.

b) En caso de que exista un mero tenedor y un inscrito originalmente para la adjudicación de un mismo local comercial, el comité de adjudicaciones analizará la documentación correspondiente, de ser necesario solicitará información adicional a la ACDC para emitir su respectiva resolución motivada y fundamentada, la que deberá estar debidamente justificada.

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

Para asignación de local comercial o bodega

En el caso de existir dos o más aspirantes calificados que solicitaron el mismo local comercial o bodega, el Comité de Adjudicación procederá la asignación considerando el siguiente orden de prelación:

1. Personas pertenecientes al grupo de atención prioritaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador.
2. Comerciantes Autónomos
3. Actores de la Economía Popular y Solidaria.

<p><b>Artículo 18.- Fase de adjudicación.</b> – El Comité de Adjudicación mediante acto administrativo adjudicará y notificará, a la persona natural o jurídica que haya sido calificada y asignada un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero, según el procedimiento establecido en la presente norma, dispondrá a la Dirección de Centros Comerciales Populares realice el trámite para la emisión de órdenes de pago por aquellos valores que la persona adjudicada deba cancelar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de compra venta del local comercial, local ancla, bodega o parqueadero, para los casos que sean pertinentes, y, se procederá con la elaboración de la respectiva minuta previa cancelación de la obligación por parte del adjudicatario.</p> <p>Si el adjudicatario fuere el Centro Comercial Popular, a través de su personería jurídica, podrá como parte del pago del bien inmueble adjudicado descontar, previo acuerdo mutuo entre las partes, lo que se reconozca como alicuotas u otras obligaciones en calidad de copropietario. El monto de liquidación será evaluado por la ACDC y coordinará con la Dirección Metropolitana Financiera para la compensación de valores por concepto de alicuotas.</p> <p>La Dirección Metropolitana Financiera podrá facilitar convenios de pago no mayores a 12 meses 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.</p>	
<p><b>Artículo 19.- Responsabilidades de los copropietarios.</b> - Los copropietarios de locales de los Centros Comerciales Popular se regirán 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.</p>	
<p><b>Artículo 20.- Órgano de gobierno.</b> - Se establecerá como órgano de gobierno a la Asamblea de copropietarios.</p>	<p>Se recomienda la eliminación de los Arts. 20,21,22 y 23 por cuanto de acuerdo al Art. 2 del presente Proyecto, el objeto de esta normativa es establecer y regular el procedimiento de calificación, asignación, adjudicación y venta de los locales comerciales y las bodegas, más no establecer los órganos de administración y control de los bienes privados, cabe señalar que el artículo responde a una transcripción textual de la disposición que se encuentra enmarcada en el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, lo cual de acuerdo al manual de técnica legislativa expedido por la Asamblea Nacional para la elaboración de proyectos normativos, no se debería realizar.</p>
<p><b>Artículo 21.- De la Asamblea de Copropietarios.</b> – “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” (Reglamento de propiedad Horizontal). Es la encargada de desarrollar el reglamento interno.</p>	

<p><b>Artículo 22.- Órganos de Administración y de Control.</b> - 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.</p> <p>“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.” (Reglamento de propiedad Horizontal).</p> <p>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. Sin perjuicio de lo determinado en la Ley y Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal</p>	
<p><b>Artículo 23.- Dirección de la Asamblea.</b> – “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.</p>	<p>Se recomienda eliminar el Art. 23, por la misma consideración del comentario anterior, ya que se está realizando una copia del Art. 35 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y no estamos enmarcados en la naturaleza de la presente resolución de acuerdo a como lo señala el Art. 1 del documento.</p>
<p><b>Artículo 24.- Transferencia extraordinaria de derechos.</b>- En el caso que una persona inscrita originalmente en el Proyecto haya sido adjudicada o pre-adjudicada a un local comercial y falleciere, sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y/o cónyuge y/o unión de hecho legalmente reconocido, tendrán derecho a solicitar la adjudicación del local comercial asignado originalmente al fallecido, dando prelación al cónyuge o unión de hecho legalmente reconocido, y a sus familiares previo acuerdo privado; con los mismos derechos que éste, para lo cual se tomarán en cuenta las disposiciones relativas a la sucesión señaladas en el Código Civil vigente, y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente normativa para su adjudicación.</p> <p>Si la persona originalmente inscrita que haya sido pre-adjudicada o adjudicada un local comercial, padece una enfermedad grave o catastrófica que le produzca una incapacidad que le impida ejercer la actividad comercial, comprobada mediante un certificado médico otorgado por el Ministerio de Salud, sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o cónyuge y/o unión de hecho legalmente reconocido, tendrán derecho a solicitar la adjudicación del local comercial asignado a la persona.</p>	
<p><b>Artículo 25.- La exclusión y devolución de valores.</b> - La exclusión y devolución de valores constituyen procedimientos adicionales aplicables a los casos específicos establecidos en la presente normativa.</p>	

<p><b>Artículo 26.- Causales de exclusión.</b> – El Comité de Adjudicación excluirá del proceso a la persona natural o jurídica que siendo adjudicataria o pre-adjudicataria:</p> <p>a) Ceda, transfiera, venda o arriende el local comercial municipal sin contar con la debida escritura que le otorga el dominio de la propiedad.</p> <p>b) No concluya el trámite de traspaso de dominio en el término de 90 días posteriores a la emisión de la minuta, plazo que será improrrogable, a no ser que sea por causas del Municipio.</p> <p>c) No haya cancelado en su totalidad el valor de la orden de pago en un término de 60 días contados a partir de la emisión de la misma, o el incumplimiento de más de tres obligaciones establecidas en el convenio de pago.</p> <p>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.</p>	
<p><b>Artículo 27.- Procedimiento para la exclusión.</b> – Para la exclusión de personas que incurran en una o más de las causales señaladas en el artículo 26 de esta normativa, se seguirá el siguiente procedimiento:</p> <p>a) La Dirección de Centros Comerciales Populares presentarán un informe técnico al Comité, 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.</p> <p>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.</p> <p>c) El Secretario del Comité de adjudicación notificará la resolución a la persona objeto de exclusión en un término máximo de tres días.</p> <p>d) El comerciante notificado podrá en el término de 10 días, contados a partir de la fecha de recepción de la notificación, impugnar la resolución del Comité de adjudicación.</p> <p>e) De no existir impugnación 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</p> <p>La ACDC realizará las gestiones necesarias con la finalidad de recuperar el bien inmueble. En el caso de existir bienes muebles en el local comercial a ser recuperados, la ACDC procederá dentro del ámbito legal con lo pertinente para su retiro, considerando realizar un inventario de bienes y registro fotográfico.</p> <p>f) Una vez recuperado el bien inmueble se actualizará la base de datos y se lo catalogará como local comercial, local ancla, bodega y/o parqueadero vacante.</p>	<p>En el segundo inciso del literal e) del Art. 27 se debe reemplazar ACDC por el Representante Legal del Municipio tomando en consideración la siguiente argumentación: 1.- La Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, es una institución que cuenta con personalidad jurídica más no cuenta con personería jurídica, por cuanto de acuerdo a lo establecido en su documento de creación artículo 7, únicamente tiene competencia para suscribir actos, contratos que estén bajo su competencia, de conformidad con lo que disponen los Arts. 47 y 48 del COA:</p> <p><i>“Art. 47.- Representación legal de las administraciones públicas. La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”.</i></p> <p><i>“Art. 48.- Representación jurisdiccional de las administraciones públicas. Las administraciones públicas que no estén dotadas de personería jurídica estarán representadas en asuntos jurisdiccionales por el Procurador General del Estado, de acuerdo con la ley”.</i></p> <p>2.- En el sentido citado en el párrafo anterior me permito señalar que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1 de la Resolución de Alcaldía No. 0002 de 09 de marzo de 2012, que determina: “Créase y agréguese dentro de la Gestión Estratégica en el Nivel de Gestión de la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la unidad especial denominada ‘Agencia de Coordinación Distrital del Comercio’ (en adelante la [Sic] ente contable, dotada de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión”, esta Agencia no está dotada de personería jurídica, así como tampoco cuenta dentro de su estructura orgánica con una Dirección de Patrocinio, por ello y en consideración al principio de legalidad que cubre a todos las instituciones y funcionarios públicos señalados en Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, únicamente se puede actuar bajo las competencias, atribuciones y delegaciones dadas en la Constitución y en la ley.</p> <p>Es pertinente señalar que lo argumentado en líneas anteriores se confirma con lo establecido en el auto emitido por el TRIBUNAL DISTRITAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, dentro del Juicio No: 17811201900971, que en su parte pertinente establece: “(...) PRIMERO: Revisados que han sido los recaudos procesales, se advierte un vicio que podría generar en una posterior nulidad procesal, el cual guarda relación con la legitimación de personería, considerada como una solemnidad sustancial prevista en el numeral 3 del artículo 107 del COGEP (...) CUARTO: En ese sentido, la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, al no poseer personería jurídica propia, no puede comparecer a juicio de manera individual, sino, acompañada de quien ejerce su representación judicial, esto es, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...) la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio pertenece al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...) y debe comparecer a juicio de conformidad con lo previsto en el artículo 7 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, en</p>

<p><b>Artículo 28.- Devolución de valores.</b> – 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</p> <p>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, bodega o parqueadero, para lo cual adjuntará original de pago o copia certificada de pago o algún otro documento que justifique los valores cancelados.</p> <p>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. La Resolución se notificará a la Dirección Metropolitana Financiera adjuntando la documentación original habilitante.</p> <p>c) La Dirección Metropolitana Financiera realizará el trámite respectivo para la devolución.</p>	
<p><b>Artículo 29.- Impugnaciones.</b> - Las resoluciones tomadas por el Comité pueden ser impugnadas en vía administrativa por las personas interesadas, siguiendo el procedimiento y las reglas generales establecidas en el Título IV del Código Orgánico Administrativo, en cuanto a impugnaciones.</p>	
<p><b>Artículo 30.- Del registro de datos de los comerciantes.</b> – La ACDC será responsable de actualizar la base de datos generales de los comerciantes de los Centros Comerciales Populares y su situación jurídica frente al bien inmueble.</p>	<p>Es importante señalar que la ACDC dentro de sus facultades mantiene un registro de datos de los comerciantes que fueron beneficiarios de la adjudicación dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito. No se puede mantener una base de datos de los comerciantes que han sido beneficiarios de nuevas transferencias de dominio en donde el Municipio no ha sido parte contractual.</p>
<p><b>Artículo 31.- Del registro de datos de los bienes inmuebles.</b> – La ACDC será responsable de actualizar la base de datos generales de los locales comerciantes, locales ancla, bodegas y parqueaderos, la misma que entregará al Directorio o Representante Legal de los Centros Comerciales Populares, para su actualización interna.</p> <p>La ACDC remitirá a Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles una copia de la escritura con la Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder con la baja del inmueble en el inventario y en el registro contable.</p> <p>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.</p>	<p>El párrafo segundo del art. 31 debería ser analizado ya que las instituciones públicas no pueden entregar datos personales sin autorización de la persona y en las escrituras se encuentran estos datos es por ello que sería facultativo del comerciante entregar a la administración del centro comercial, de acuerdo a lo que dispone el Art. 66 numeral 19 y en concordancia con el Art. 6 de la LOTAIP.</p>
<p><b>Artículo 32.- Minuta.</b> - Una vez finalizado el proceso de adjudicación y realizado el pago del título de crédito por parte del adjudicatario; la ACDC, a través del Área Legal, en el término máximo de 30 días entregará a cada uno de los adjudicatarios la minuta correspondiente con sus respectivos documentos habilitantes, las partes procurarán las actualizaciones de manera oportuna, con el fin de que el beneficiario la eleve a escritura pública ante un notario determinado por el Consejo de la Judicatura, y concluya con el traspaso de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad.</p> <p>Las nuevas escrituras de los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares no quedarán gravadas con prohibición de enajenar, a excepción del Centros Comerciales Populares Nuevo Amanecer y Pasaje Sanguña que se sujetarán a los convenios vigentes y/o disposiciones anteriores.</p>	

<p><b>Artículo 33.- Gastos.</b> - Los gastos que demande el pago de impuestos por traspaso de dominio, derechos notariales y Registro de la Propiedad serán a cuenta de los adjudicatarios.</p>	
<p><b>Artículo 34.- De los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos vacantes.</b>- 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.</p> <p>El valor para la venta de estos bienes vacantes, sean estos locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, lo establecerá la entidad municipal competente, y no será inferior a lo que determine la normativa legal vigente referente.</p>	
<p><b>DISPOSICIONES GENERALES</b></p>	
<p><b>Primera.</b> - Se respetan los acuerdos contenidos en el "Convenio que Celebran el Distrito Metropolitano de Quito y la Asociación Nuevo Amanecer", suscrito el 20 de agosto de 2007, mismo que constará como anexo a esta resolución. Para el caso de los comerciantes del Nuevo Amanecer se exceptúan del literal c), del artículo 14 de la Presente Resolución</p>	
<p><b>Segunda.</b> - En el caso de los locales comerciales que, con anterioridad a la aprobación de la presente Resolución, se encuentran debidamente escriturados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, y que mantienen sobre los mismos prohibición de enajenar, la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, previo el cumplimiento de los requisitos legales y solicitud del propietario, autorizará el levantamiento y extinción de dicho gravamen.</p>	
<p><b>Tercera.</b> - 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.</p>	
<p><b>Cuarta.</b> – Aprobada la presente Resolución, en caso de existir comerciantes con Resolución de adjudicación que no hayan concluido el respectivo trámite de escrituración, la ACDC de ser necesario, actualizará las minutas que permitan el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los locales de propiedad municipal, y se sujetaran a las disposiciones de la presente resolución.</p>	
<p><b>Quinta.</b> – Los parqueaderos de propiedad municipal de los Centros Comerciales Populares, con su respectiva alícuota, serán administrados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, conforme las competencias establecidas en el literal d) del artículo 186, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	
<p><b>Sexta.</b> – La entidad municipal que tenga la custodia y administración de los bienes inmuebles municipales ubicados en los Centros Comerciales Populares, actuará en calidad de copropietario en cada centro comercial conforme a las atribuciones establecidas en la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.</p> <p>En caso de requerir una auto convocatoria, y cumpliendo el debido proceso, la municipalidad en su calidad de copropietario podrá actuar con el porcentaje que le corresponda, siempre y cuando de iniciativa de los copropietarios privados se presente la auto convocatoria con el respectivo orden del día, firmas y porcentaje suficiente para dicha auto convocatoria.</p>	
<p><b>Séptima.</b> - En cumplimiento a la normativa de participación ciudadana, se incluirá todas las instancias que los copropietarios utilicen para ejercer su derecho a través de mecanismos de seguimiento, vigilancia, fiscalización y control social del proceso de calificación, asignación, adjudicación, venta, exclusión y devolución de valores.</p>	
<p><b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b></p>	

<p><b>Primera.</b> - Una vez concluido el trámite de traspaso de dominio, el beneficiario deberá entregar a la Dirección de Centros Comerciales Populares y a la Administración del Centro Comercial una copia simple de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.</p> <p>Si el adjudicatario no concluye el trámite de traspaso de dominio dentro del término de 90 días, contados a partir de la entrega de la minuta y documentación habilitante por parte de la ACDC, se dejará sin efecto la adjudicación y todos los efectos que de ella emanen; tal como prevé el artículo 26 de esta resolución.</p>	
<p><b>Segunda.</b> - La adjudicación y transferencia de dominio de los bienes inmuebles de propiedad municipal ubicados dentro de los Centros Comerciales Populares que cuentan con declaratoria de Propiedad Horizontal en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, concluirá en el plazo no mayor a 36 meses, aprobada la presente Resolución, a excepción del Centro Comercial Ipiales del Norte que tendrá un plazo de 48 meses.</p>	
<p><b>Tercera.</b> - La Dirección Metropolitana de Catastros en un plazo no mayor a 60 días a partir de recibir los listados de los predios con su respectiva denominación, ubicación y características por parte de la ACDC, actualizará el avalúo catastral específico de los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos vacantes, implementará parámetros conforme la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito vigente y en el caso de ser necesario generar parámetros, se realizará los estudios para implementarlos en las nuevas versiones de la Norma Técnica para Valoración, a fin de generar avalúos puntuales diferenciándose de los locales con mayor potencial comercial de los que no lo tienen.</p> <p>Por ningún motivo la Dirección Metropolitana de Catastro dejará de realizar la actualización del avalúo catastral de forma ágil y oportuna; cumpliendo el plazo previsto.</p>	<p>Especificar a que se refiere con los listados de los predios con su respectiva denominación, ubicación y características que debe entregar la ACDC</p>
<p><b>Cuarta.</b> - En el término de 90 días, contados a partir de la aprobación de la presente Resolución, la ACDC, la Dirección Metropolitana Informática y la Dirección Metropolitana Financiera, estructurará un sistema que permitirá la automatización del procedimiento establecido en la presente resolución.</p>	
<p><b>Quinta.</b> - La ACDC en el término no mayor a 90 días, contados a partir de la aprobación de la presente Resolución, procederá con el levantamiento de información in situ del estado de propiedad y ocupación de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares de manera organizada y clara, entre estos: locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, dicho levantamiento será puesto en conocimiento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, y deberá contener al menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Predios que cuentan con transferencia de dominio;</li> <li>• Predios ocupados y desocupados de comerciantes inscritos originalmente y que hayan iniciado un proceso de transferencia de dominio;</li> <li>• Predios ocupados y desocupados por comerciantes inscritos originalmente que no hayan iniciado ningún trámite de transferencia de dominio;</li> <li>• Predios ocupados y desocupados por comerciantes mero tenedores;</li> <li>• Predios vacantes</li> <li>• Predios ocupados y desocupados que no cumplen con las características de los anteriores ítems.</li> </ul> <p>La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles podrá delegar la facultad de la administración y custodia de los bienes inmuebles municipales de los Centros Comerciales Populares a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio para el cumplimiento de la Política Pública de Comercialización.</p>	<p>Conforme las observaciones respecto a la custodia y administración de bienes efectuadas en la presente matriz, se sugiere eliminar el inciso final del presente artículo. Y en relación al tiempo determinado para el levantamiento de información, se solicita por temas de gestión técnica y logística, este sea apliado al término de 120 días.</p> <p>Se debe considerar además que levantar información respecto de los predios que cuentan con transferencia de dominio, resulta un escenario complejo por la posición de comerciantes que han sido beneficiarios de posteriores ventas en las que el Municipio no ha sido parte contractual, considerando el "derecho a la privacidad" que se refiere al estar libre de intrusiones o perturbaciones en la vida privada o en los asuntos personales. Todo informe debe esbozar estrategias para proteger la privacidad de los sujetos involucrados, los conceptos de privacidad y confidencialidad no están bajo potestad de la Institución Municipal. Dicha observación tiene la finalidad de excluir a los "Predios que cuentan con transferencia de dominio"</p>
<p><b>Sexta.</b> - La ACDC notificará a los deudores o a las personas que tengan valores pendientes con la <u>municipalidad por concepto de pago por local comercial, local ancla, bodega o parqueadero.</u></p>	

<p><b>Séptima.</b> - Una vez aprobada la presente Resolución la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, en base a un cronograma, en un plazo no mayor a 6 meses realizará las acciones pertinentes a fin de promover que todos los Centros Comerciales Populares cuenten con el Reglamento Interno de Copropietarios bajo el Régimen de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, debidamente inscrito,</p>	<p>Esta disposición extralimita las competencias que tiene la municipalidad sobre los predios de propiedad privada sujetos a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, por lo cual se sugiere la eliminación de la disposición.</p>
<p><b>Octava.</b> - Una vez aprobada la presente Resolución y durante su estado de vigencia la ACDC iniciará un programa de capacitación a los copropietarios de los Centros Comerciales Populares en temas de conocimiento y aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, pudiendo realizar convenios con Universidades o el Instituto de Capacitación Municipal, bajo un cronograma que será presentado a la Comisión de Comercialización en un término no mayor a 30 días.</p>	
<p><b>Novena.</b> - Para iniciar el proceso de enajenación de los parqueaderos ubicados en el Centro Comercial Popular San Martín, la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, conjuntamente con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, presentarán en el término de 30 días, contados a partir de la aprobación de la presente Resolución, el informe respectivo.</p>	<p>De acuerdo a las observaciones realizadas en la presente matriz, la EPMOP de considerar factible el proceso de enajenación de los parqueaderos ubicados en los Centros Comerciales Populares de propiedad del MDQ, deben realizarlo amparados en la normativa nacional como en la LOSNCP, su Reglamento y las Resoluciones emitidas por el SERCOP, así como también con su normativa interna, basados en los Arts. 186 literal d) y 2705 de la Ordenanza Metropolitana No. 001- 2019 (Código Municipal), en virtud de lo expuesto se recomienda la eliminación de la disposición.</p>
<p><b>Decima.</b> - La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio y el Instituto Metropolitano de Patrimonio, presentarán al Concejo Metropolitano, en un plazo no mayor a 30 días, un plan que determine las acciones necesarias para la posterior ejecución de la segunda etapa del Centro Comercial Pasaje Sanguña, de conformidad al proyecto que la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio resolvió aprobar el 03 de octubre de 2018.</p> <p>La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio en el mismo plazo informará a la Comisión de Comercialización las acciones para administrar, supervisar y controlar la Segunda Etapa del Centro Comercial Pasaje Sanguña, respetando la permanencia de los comerciantes históricos de media vía y puestos fijos registrados en la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, hasta que se ejecute y concluya la construcción de la segunda etapa.</p>	<p>Al estar la segunda etapa a cargo del IMP y bajo su administración y ejecución como proyecto, se sugiere eliminar de la disposición a la ACDC.</p>
<p><b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b></p>	
<p><b>Disposición derogatoria.</b> - Deróguese la Resolución C-141, del 26 de junio de 2018</p>	
<p><b>DISPOSICIÓN FINAL</b></p>	
<p><b>Disposición Final.</b> - Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional de la municipalidad.</p>	

## RESOLUCIÓN C141

### VENTA DE LOCALES COMERCIALES, LOCALES POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE

#### PROPUESTA DE LA ACD

**Artículo 1.- Naturaleza.** - La presente normativa se dicta en el marco de **Finalización** del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito (en adelante el proyecto), por lo que constituye un instrumento específico de regulación. Su ámbito de aplicación se circunscribe al procedimiento para calificar, asignar, adjudicar y vender los locales comerciales y bodegas de propiedad municipal ubicados en los Centros Comerciales Populares.

A las regulaciones de la presente norma, se acogen los siguientes Centros Comerciales Populares:

1. Chiriyacu
2. Nuevo Amanecer - El Tejar
3. Granada
4. Hermano Miguel
5. Ipiales Mires
6. Ipiales del Sur
7. Ipiales del Norte
8. La Merced
9. Montufar
10. San Martín
11. Pasaje Sanguña

**Artículo 2.- Objeto.** - El objeto de la presente normativa es establecer y regular el procedimiento de calificación, asignación, adjudicación y venta de locales comerciales, y bodegas de propiedad municipal, ubicados en los Centros Comerciales Populares declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, a favor de comerciantes minoristas, entre estos: comerciantes autónomos, actores de la Economía Popular y Solidaria, y Centros Comerciales Populares a través de su personería jurídica, **con la finalidad de culminar con el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.**

**Artículo 3.- Glosario de términos.** - Para facilitar la aplicación de la presente normativa se establece, entre otras, las siguientes definiciones:

**Adjudicación.** - Resolución administrativa emitida por el Comité de Adjudicación que determina la asignación de un local comercial o bodega, a un comerciante minorista. Esto posibilitará al beneficiario avanzar con el pago del bien inmueble y transferencia de dominio.

**Adjudicatario.** - Persona natural o jurídica que cumple con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y que fue calificada, asignada y adjudicada por el Comité de Adjudicaciones, un local comercial o bodega de los Centros Comerciales Populares.

**Asignación.** - Determinación del local comercial o bodega a ser ocupado por el comerciante minorista.

**Aspirante.** - Es la persona natural o jurídica que ha solicitado ser incluida dentro del Proyecto para acceder a la adjudicación y posterior compra de un local comercial o bodega en cualquiera de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito. El solicitante, para ser calificado como aspirante, deberá cumplir con los requisitos establecidos en la presente normativa, y pagar el valor de la adjudicación acorde a lo establecido en la normativa jurídica aplicable, es decir de acuerdo a lo establecido en el Art. 436 del COOTAD.

**Base de datos.** – Es el sistema de almacenamiento de información referente a los locales comerciales y bodegas de los Centros Comerciales Populares, cuyo manejo está a cargo y responsabilidad de la Unidad Ejecutora de Comercio Popular o quien haga sus veces, de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio. La base recopila toda la información

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

- a) La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, en adelante ACDC, a través de la Unidad Ejecutora del Comercio Popular o quien haga sus veces.
- b) El Comité de Adjudicaciones, en adelante el Comité.
- c) Comisión de Comercialización del Concejo Metropolitano de Quito, sin perjuicio de que los demás miembros del Concejo Metropolitano puedan actuar en el ámbito de fiscalización.

**Artículo 5.- Agencia de Coordinación Distrital del Comercio (ACDC).** - Es la entidad municipal encargada de coordinar y ejecutar las políticas y todas las competencias en la gestión del comercio dentro del Distrito Metropolitano de Quito, enmarcadas en un nuevo modelo económico y productivo de soberanía alimentaria que garantice el "Buen Vivir". Para el efecto, articulará las acciones que permitan el desarrollo equitativo, incluyente, solidario, armónico y ordenado del Comercio.

Llevará a cabo el proceso administrativo para la adjudicación y venta de locales comerciales y bodegas en los Centros Comerciales Populares, en el marco de finalización del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, a través de la Unidad Ejecutora de Comercio Popular o quien haga sus veces.

**Artículo 6.- Facultades y responsabilidades.** – Son facultades y obligaciones de la ACDC, a través de la Unidad Ejecutora del Comercio Popular o quien haga sus veces, las siguientes:

A. Facultades:

1. Llevar a cabo el proceso administrativo para la adjudicación y venta de locales comerciales y bodegas, en los Centros Comerciales Populares en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

2. Integrar el Comité de Adjudicaciones

3.

Convocar y presidir con voz y voto dirimente las sesiones del Comité de Adjudicaciones, para lo cual deberá proponer el orden del día de manera previa;

4. Elaborar y entregar a las personas adjudicadas, las minutas de traspaso de dominio con sus documentos habilitantes actualizados.

5. Cumplir y hacer cumplir la normativa vigente.

B. Responsabilidades:

1. Articulará las acciones que permitan la culminación del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

2. Dar acompañamiento, seguimiento y asesoramiento a los comerciantes respecto del proceso de transferencia de dominio, hasta la inscripción en

**Artículo 7.- Comité de Adjudicaciones.** - Es el cuerpo colegiado, cuya función es la calificación, asignación y adjudicación de la persona natural o jurídica que postula a un local comercial o bodega de uno de los Centros Comerciales Populares, según corresponda, dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito. Adicionalmente resuelve exclusiones y devoluciones de valores.

El Comité de Adjudicaciones podrá sesionar con dos de los tres miembros que tienen voz y voto.

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

- a) Calificar como aspirantes a las personas naturales o jurídicas interesadas en ingresar al Proyecto.
- b) Asignar a los aspirantes, locales comerciales o bodegas de los Centros Comerciales Populares.
- c) Adjudicar locales comerciales o bodegas de los Centros Comerciales Populares a los comerciantes inscritos originalmente, aspirantes y mero tenedores que han cumplido con las fases previas, establecidos en la presente norma.
- d) Apartar del Proyecto a las personas que hayan incurrido en una de las causales de exclusión establecido en la presente normativa.
- e) Avocar conocimiento y resolver sobre la devolución de valores cancelados por concepto de pago del local comercial o bodegas, 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.
- f) Receptar las impugnaciones que se deriven de las resoluciones tomadas por el Comité, le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración municipal, **conforme el procedimiento establecido en** el Código Orgánico Administrativo.
- g) Convocar a las sesiones de Comité de Adjudicaciones a través de su Secretaría, mínimo una vez por mes.
- h) En caso de haber controversias, resolverlas considerando los antecedentes históricos, y de ser necesario contar con la presencia del Representante legal de cada Centro Comercial e involucrado.
- i) Conocer y resolver los casos de exclusión y revocatoria de la adjudicación, conforme lo previsto en el artículo 26 y la disposición

**Artículo 11.- Recursos administrativos.** - Los **originalmente inscritos**, aspirantes, mero tenedores y adjudicatarios, frente a las decisiones administrativas, podrán interponer los recursos previstos en el Código Orgánico Administrativo de conformidad con el proceso y términos **establecidos en el mismo**

Artículo 12.- Requisitos. - Para su postulación dentro del proceso de adjudicación, el interesado deberá presentar a la Unidad Ejecutora del Coercio Popular quien haga sus veces de la ACDC, los siguientes requisitos, dependiendo la condición en la que se encuentre. Los comerciantes que participan únicamente en ferias temporales en el DMQ, también podrán ser parte de este proceso.

a. Para aspirantes:

1. Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, indicando su interés de ingresar al Proyecto, la determinación del Centro Comercial al que postulan y voluntad de cancelar el valor catastral actualizado del local comercial o bodegas.

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

2. Presentación del original de la cédula de ciudadanía, para ingreso y registro del trámite. En caso de ser persona jurídica adjuntar copia simple de los estatutos y nombramiento del representante legal.

3. 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 que certifique la condición de comerciante.

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

**Artículo 13.- Término para completar documentación.** - Para los tres casos determinados en el artículo anterior, una vez presentados los requisitos, **la Unidad Ejecutora de Comercio Popular o quien haga sus veces**, de la ACDC, a través de su oficina de atención al cliente, comunicará inmediatamente o mediante una hoja informativa al siguiente día, de los requisitos que resultaren faltantes y otorgará un término de cinco días, a fin de que el solicitante complete la documentación; caso contrario el requerimiento no podrá ser tramitado. La presentación de todos los requisitos descritos en este artículo no otorga derecho de adjudicación.

**Artículo 14.- Fase previa.** - Una vez que el interesado haya presentado los requisitos descritos en el artículo 12, la ACDC deberá crear un expediente que contendrá:

a. Una ficha con la información del levantamiento de datos del postulante; y verificación de documentos de conformidad al artículo 12 de la presente norma, de acuerdo a la calidad del comerciante.

b. Informe de verificación de la disponibilidad de locales comerciales o bodegas del Centro Comercial Popular que se ha señalado en la solicitud, de acuerdo a un diagnóstico actualizado de la base de datos de la Unidad Ejecutora de Comercio Popular o quien haga sus veces.

c. Certificación de que el aspirante, originalmente inscrito y mero tenedor no haya sido adjudicado 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. Los comerciantes que participan únicamente en ferias temporales en el DMQ. si pueden ser parte de este proceso.

Para el caso de Originalmente inscritos, la Certificación que avale la mencionada condición y valores pendientes por pagar de ser el caso. Estos Certificados serán emitidos de oficio por las unidades competentes de la ACDC.

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

a) En caso de que el postulante sea inscrito originalmente o mero tenedor, se le dará como prioridad el mismo local comercial que ha venido ocupando.

Para el caso particular de los comerciantes de media vía del Centro Comercial Popular Pasaje Sanguña, que sean históricos reconocidos en el Proyecto, conforme el informe técnico Nro. GADDMQ-ACDC-DCCP-2021-0006-IT, de 01 de julio de 2021, adjunto a la presente Resolución, que contiene el listado de los 17 comerciantes de media vía, serán beneficiados de manera directa y prioritaria, en caso de existir locales vacantes en la primera o segunda etapa del mismo Centro Comercial. De no existir postulación de los comerciantes de media vía, los locales vacantes se someterán al procedimiento general de esta resolución.

b) En caso de que exista un mero tenedor y un inscrito originalmente para la adjudicación de un mismo local comercial, el comité de adjudicaciones analizará la documentación correspondiente, de ser necesario solicitará información adicional a la ACDC para emitir su respectiva resolución motivada y fundamentada, la que deberá estar debidamente justificada.

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

Para asignación de local comercial o bodega

En el caso de existir dos o más aspirantes calificados que solicitaron el mismo local comercial o bodega, el Comité de Adjudicación procederá la

**Artículo 18.- Fase de adjudicación.** – El Comité de Adjudicación mediante acto administrativo adjudicará y notificará, a la persona natural o jurídica que haya sido calificada y asignada un local comercial o bodega, según el procedimiento establecido en la presente norma, dispondrá a la **Unidad Ejecutora de Comercio Popular o quien haga sus veces**, realice el trámite para la emisión de órdenes de pago por aquellos valores que la persona adjudicada deba cancelar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de compra venta del local comercial o bodega, para los casos que sean pertinentes, y, se procederá con la elaboración de la respectiva minuta previa cancelación de la obligación por parte del adjudicatario.

Si el adjudicatario fuere el Centro Comercial Popular, a través de su personería jurídica, podrá como parte del pago del bien inmueble adjudicado descontar, previo acuerdo mutuo entre las partes, lo que se reconozca como alicuotas u otras obligaciones en calidad de copropietario. El monto de liquidación será evaluado por la **dependencia competente en la administración y custodia de los bienes inmuebles del MDMQ** y coordinará con la Dirección Metropolitana Financiera para la compensación de valores por concepto de alicuotas.

La Dirección Metropolitana Financiera podrá facilitar convenios de pago no mayores a 12 meses 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 Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, para lo cual el Comité de Adjudicaciones, remitirá la respectiva resolución y la documentación habilitante.

**Artículo 24.- Transferencia extraordinaria de derechos.-** En el caso que una persona inscrita originalmente en el Proyecto haya sido adjudicada o pre-adjudicada a un local comercial y falleciere, sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y/o cónyuge y/o unión de hecho legalmente reconocido, tendrán derecho a solicitar la adjudicación del local comercial asignado originalmente al fallecido, dando prelación al cónyuge o unión de hecho legalmente reconocido, y a sus familiares previo acuerdo privado; con los mismos derechos que éste, para lo cual se tomarán en cuenta las disposiciones relativas a la sucesión señaladas en el Código Civil vigente, y deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente normativa para su adjudicación.

Si la persona originalmente inscrita que haya sido pre-adjudicada o adjudicada un local comercial, padece una enfermedad grave o catastrófica que le produzca una incapacidad que le impida ejercer la actividad comercial, comprobada mediante un certificado médico otorgado por el Ministerio de Salud, sus familiares hasta segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o cónyuge y/o unión de hecho legalmente reconocido, tendrán derecho a solicitar la adjudicación del local comercial asignado a la persona, para lo cual deberá contar con la carta de autorización de cesión de derechos por parte del comerciante.

**Artículo 27.- Procedimiento para la exclusión.** – Para la exclusión de personas que incurran en una o más de las causales señaladas en el artículo 26 de esta normativa, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) La Dirección de Centros Comerciales Populares presentarán un informe técnico al Comité, 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.

c) El Secretario del Comité de adjudicación notificará la resolución a la persona objeto de exclusión en un término máximo de tres días.

d) El comerciante notificado podrá en el término de 10 días, contados a partir de la fecha de recepción de la notificación, impugnar la resolución del Comité de adjudicación.

e) De no existir impugnación 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.

El Representante Judicial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, realizará las gestiones necesarias con la finalidad de recuperar el bien inmueble. En el caso de existir bienes muebles en el local comercial a ser recuperados, El Representante Judicial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de manera conjunta con el custodio de los



Artículo 30.- Del registro de datos de los comerciantes. – La ACDC será responsable de actualizar la base de datos generales de los comerciantes de los Centros Comerciales Populares y su situación jurídica frente al bien inmueble durante el proceso de adjudicación y venta.

**Artículo 31.- Del registro de datos de los bienes inmuebles.** – La ACDC será responsable de actualizar la base de datos generales de los locales comerciantes o bodegas de los Centros Comerciales Populares del MDMQ.

La ACDC remitirá a Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles una copia de la escritura con la Certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder con la baja del inmueble en el inventario y en el registro contable.

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.



Art. 33.- Gastos.- Los gastos que se generan por concepto de pagos de impuestos de transferencia de dominio tanto en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Concejo Provincial de Pichincha, derechos notarias y tarifas establecidas por el registro de la propiedad deberán ser canceladas por los beneficiarios finales de la transferencia de dominio.

--



--

--

--

--

--

--

--



**Primera.** - Una vez concluido el trámite de traspaso de dominio, el beneficiario deberá entregar a la [Agencia de Coordinación Distrital de Comercio](#) una copia simple de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

Si el adjudicatario no concluye el trámite de traspaso de dominio dentro del término de 90 días, contados a partir de la entrega de la minuta y documentación habilitante por parte de la ACDC, se dejará sin efecto la adjudicación y todos los efectos que de ella emanen; tal como prevé el artículo 26 de esta resolución.

**Quinta.** – La ACDC en el término no mayor a 120 días, contados a partir de la aprobación de la presente Resolución, procederá con el levantamiento de información en sitio del estado de propiedad y ocupación de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares de manera organizada y clara, entre estos: locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, dicho levantamiento será puesto en conocimiento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, y deberá contener al menos:

- [Predios que cuentan con transferencia de dominio;](#)
- Predios ocupados y desocupados de comerciantes inscritos originalmente y que hayan iniciado un proceso de transferencia de dominio;
- Predios ocupados y desocupados por comerciantes inscritos originalmente que no hayan iniciado ningún trámite de transferencia de dominio;
- Predios ocupados y desocupados por comerciantes mero tenedores;
- Predios vacantes
- Predios ocupados y desocupados que no cumplen con las características de los anteriores items.



## COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN EJE ECONÓMICO

### **OBSERVACIONES AL PROYECTO DE 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”**

#### **ANTECEDENTES**

El marco normativo referente a la adjudicación de locales comerciales pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ha experimentado desde el año 2003 en el que se lo estableció, un proceso de reformas que han llevado a la Resolución C-141 que en su disposición Transitoria Segunda estableció *“El Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico concluirá en el año 2019. Los locales que no hayan sido adjudicados hasta esa fecha serán recuperados por el Municipio de Quito quien se reservará el derecho de disponer de los mismos conforme lo determina la ley”*, Resolución que por necesidades institucionales de la entidad responsable de este proceso y demandas de los comerciantes minoristas, debe nuevamente ser reformado estableciéndose un nuevo plazo al haber fenecido el inicialmente contemplado.

A continuación se expone una sinopsis de los instrumentos normativos y actos administrativos que han venido sucediéndose desde dicho año de 2003.

En fecha 24 de enero de 2003 se expidió la Resolución C0038, con la que se reglamentó el proceso de adjudicación de los locales comerciales a comerciantes minoristas del Centro Histórico de Quito, instrumento normativo que permitió el proceso de calificación de los referidos comerciantes con derecho a ser adjudicatarios de los locales comerciales. Este proceso de adjudicación se desarrolló en el contexto del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, habiéndose determinando que la ejecución y control del mismo esté a cargo de la Unidad Técnica Ejecutora del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular en el Centro Histórico y del Comité de Adjudicaciones del Municipio. Los centros comerciales que se incluyeron en este proceso son: La Merced, Granada, Ipiales-Mires, El Tejar, Hermano Miguel-Telmo Hidalgo, Pasaje Sanguña-Ipiales, Chiriyacu, Ipiales del Sur y Montúfar, “sin perjuicio de otros que puedan ser incorporados a futuro”, según lo determina la Resolución C0038.

En fecha 16 de agosto del 2004, el Concejo Metropolitano de Quito emite la Resolución No. C-0495 reformatoria a la Resolución No. C-0038 del 24 de enero de 2003 sobre la suscripción de convenios y nuevas inscripciones de comerciantes que cumplan con los requisitos para ser adjudicatarios. Con fecha 17 de enero de 2017, se expide la Resolución No. C 002, reformatoria de la C-0495, mediante la cual se incluyen los centros comerciales populares *“San Martín, Ipiales del Norte y FEDECOMIP”*. Posteriormente, en fecha 02 de junio de 2011 el Instituto Metropolitano de Patrimonio mediante Resolución Nro. MP-DIREC-226-2011, transfiere a la cuenta municipal los recursos destinados al programa de Mantenimiento

y Sostenibilidad de los Centros Comerciales del Ahorro, de esta manera entregó la competencia y responsabilidades de los Centros Comerciales del Ahorro a la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad.

En fecha 09 de marzo de 2012 mediante Resolución Administrativa Nro. 0002 se crea la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio y el 28 de junio del mismo año, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 405 reformó al reglamento de adjudicación de locales comerciales, sustituyendo en su artículo 1 la frase: *“Unidad Técnica Ejecutora del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Popular en el Centro Histórico”* por *“Unidad Ejecutora de Comercio Popular, identificado por las siglas UECP”* y en su Disposición General Única señala *“(…) la Coordinadora o Coordinador Distrital del Comercio asumirá la representación prevista en el literal b) del artículo 7 sustituido y en todos los casos en los que se haga referencia a la Unidad Ejecutora de Comercio Popular (UECP), se entenderá como Agencia de Coordinación Distrital del Comercio.”* En definitiva, la ACDC absorbió las funciones y atribuciones de la UECP.

En fecha 26 de junio de 2018, se expide la Resolución Nro. C 141, Sustitutiva a la Resolución Nro. C038, que establece el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de regular el proceso de adjudicación de locales comerciales de propiedad municipal a favor de comerciante minoristas. Esta resolución, que es la actualmente vigente señala en su artículo 4 que: *“La ejecución, seguimiento y el cumplimiento del proceso de adjudicación de locales en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito estará a cargo de los siguientes Órganos: a) La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio – ACDC-, a través de su Dirección de Centros Comerciales Populares y b) El Comité de Adjudicaciones de locales de los Centros Comerciales Populares de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en adelante el comité”*.

Toda vez que el marco regulatorio vigente sobre la adjudicación de locales comerciales no responde a las circunstancias actuales, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0275-O, de fecha 23 de diciembre de 2021, el Concejal Metropolitano, Fernando Morales Enríquez, solicitó a la Secretaría General del Concejo Metropolitano información sobre una iniciativa de reforma a dicha normativa. Esto fue abordado en la sesión No. 167 Ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el martes 24 de agosto de 2021; misma que incluyó como punto VII del orden del día, el *“Conocimiento y resolución sobre el Informe Nro. IC-CCM-2021-001, emitido por la Comisión de Comercialización, respecto al proyecto de 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”*; solicitud generada a fin de conocer el tratamiento legislativo realizado respecto del proyecto de resolución.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0016-O de fecha 03 de enero de 2022 suscrito por el Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario del Concejo Metropolitano, en atención al Oficio Nro. GADDMQ-DC-FME-2021-0275-O, entre otros puntos señala lo siguiente: *“Prevía exposición del señor Concejal Metropolitano Luis Reina, realizada en su calidad de Presidente de la Comisión de Comercialización, el señor Concejal Orlando Núñez*

*solicitó un punto de información; en virtud del cual elevó a moción que el proyecto de resolución relativa a este punto del orden del día regrese a la mentada Comisión, “...con la finalidad de procesar todos aportes de los señores y las señoras concejales y concejales, así como los que pudieran hacerle llegar a la Comisión el resto del Concejo Metropolitano de Quito...”; luego de lo cual podría ser socializado nuevamente a los once centros comerciales populares. Una vez tomada votación, los miembros del Concejo Metropolitano de Quito resolvieron aprobar dicha moción”.*

La Comisión de Comercialización integrada por el Concejal Fernando Morales en calidad de Presidente, Concejal Luis Robles en calidad de Vicepresidente y Vicealcaldesa, Dra. Brith Vaca en calidad de miembro de la referida comisión, en la Sesión No. 035 Ordinaria de fecha 27 de enero de 2022, trató como segundo punto del orden del día el “*Conocimiento del oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-0016-O, de fecha 03 de enero de 2022, e informe por parte de la Secretaría General del Concejo Metropolitano respecto a las acciones realizadas por la Comisión de Comercialización en referencia al Proyecto de 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”*; y, *resolución al respecto*”.

En el punto señalado, la Secretaría General del Concejo Metropolitano informó que en la Sesión No. 028 Ordinaria de la Comisión de Comercialización, celebrada en fecha 23 de septiembre de 2021, se emitió el informe No. IC-CCM-2021-002, mediante el cual el Sr. Concejal Luis Reina, en ese momento Presidente de la Comisión y la Dra. Brith Vaca, en calidad de integrante de la Comisión, señalan en el numeral 5. Dictamen de la Comisión “(...) *luego de analizar la documentación que reposa en el expediente, el texto del proyecto de resolución y tras haber acogido las observaciones que consideró pertinentes, amparada en el artículo 87 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y 51 del Código Municipal, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe el proyecto de 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*”.

Mediante Resolución No. 002-CCM-2022 aprobada en la Sesión No. 035 Ordinaria de fecha 27 de enero de 2022, la Comisión de Comercialización resolvió “*Generar una Mesa de trabajo con el objetivo de obtener sugerencias y observaciones que permitan a la Comisión realizar un análisis detallado y de esta manera establecer los planteamientos necesarios a fin de ser tratados en el Pleno del Concejo Metropolitano de Quito*”.

La Comisión de Comercialización en Sesión No. 037 Ordinaria de fecha 24 de febrero de 2022 estableció como punto tercero del orden del día “*Definición de fecha, hora y convocatoria para el desarrollo de la mesa de trabajo establecida en la Resolución No. 002-CCM-2022, de la Comisión de Comercialización; y resolución al respecto*” y en referencia al mismo, mediante Resolución No. 004-CCM-2022 resolvió “*Convocar a los integrantes de la Comisión de Comercialización y a las entidades municipales competentes a la mesa de trabajo a desarrollarse el día miércoles 02 de marzo de 2022, a las 15h00, modalidad virtual; posteriormente se convocará de manera oportuna a las reuniones pertinentes para continuar con el tratamiento del Proyecto de Resolución en mención*”.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-1142-O de fecha 25 de febrero de 2022, se convoca a la mesa de trabajo de la Comisión de Comercialización a desarrollarse el 02 de marzo de 2022 a las 15h00 teniendo como único punto el “*Análisis del Proyecto de 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*”; con la participación de los señores Concejales Metropolitanos Fernando Morales y Luis Robles y Sra. Vicealcaldesa, Dra. Brith Vaca; así como también la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad, Agencia Distrital del Comercio, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Delegada de la Procuraduría Metropolitana, acordando realizar una segunda mesa de trabajo a fin de continuar con el tratamiento de la temática referida.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-1215-O de fecha 03 de marzo de 2022 se convoca a la mesa de trabajo de la Comisión de Comercialización a realizarse a las 17h00, con la temática “*Tratamiento de observaciones del Proyecto de 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; según la revisión de aportes realizados en la Mesa de Trabajo del 02 de marzo de 2022*”; en la cual se realiza una presentación por parte de la Agencia Distrital del Comercio en referencia al análisis jurídico y técnico realizado al proyecto en mención, así como a las observaciones remitidas a dicha entidad por parte de comerciantes minoristas.

Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0800-O de fecha 07 de marzo de 2022, suscrito por el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2022-0285-O de fecha 07 de marzo de 2022 y su alcance mediante Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2022-0294-O de fecha 08 de marzo de 2022 suscrito por el Abg. Edison Carrillo, Coordinador Distrital del Comercio, se remiten las observaciones realizadas por la entidades municipales al texto contenido en el “*Proyecto de 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*”.

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-1331-O de fecha 08 de marzo de 2022, se remite la convocatoria a la Sesión No. 038 Ordinaria de la Comisión de Comercialización a fin de tratar como tercer punto del orden del día el conocimiento de los informes remitidos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio; y emitir la resolución correspondiente.

La perspectiva cronológica expuesta evidencia que han existido incertidumbres en la aplicación de las normas de adjudicación de locales comerciales, que han obligado a realizar reformas. Por este motivo, para comprender la situación actual de aplicación de la normativa vigente, es importante conocer los informes remitidos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, lo cual se realiza en la siguiente sección.

## **2. OBSERVACIONES GENERALES**

Para el análisis del proyecto de reforma a la Resolución C-141 del 26 de junio de 2018, que establece el *“Proyecto de 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”*, es necesario establecer la situación actual de los bienes inmuebles objeto de la regulación establecida en esta resolución.

Una perspectiva sobre la situación de estos inmuebles es proporcionada en los informes remitidos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0800-O del 7 de marzo de 2022, y el emitido por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio mediante Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2022-0285-O del 7 de marzo de 2022.

Los aspectos más relevantes que surgen de esos informes, se analizan a continuación.

**a) Incertidumbre sobre la dependencia que al momento administra y custodia los locales comerciales**

Del análisis de estos informes se concluye que no existe certeza respecto de la entidad o dependencia municipal que mantenga al momento la administración y/o custodia de los locales comerciales municipales de cuyo proceso de adjudicación trata la Resolución C-141 del 26 de junio de 2018, que establece el *“Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito”*.

La Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, ACDC, es la dependencia municipal que coordina y ejecuta “las políticas y todas las competencias en la gestión de comercio” en el Distrito Metropolitano de Quito conforme el artículo 2 de la Resolución de Alcaldía No. A 0002 de 09 de marzo de 2012. Adicionalmente, a esta dependencia a través de la Resolución C 141, se le dio la atribución de adjudicar los locales comerciales de propiedad municipal a favor de comerciante minoristas. Sin embargo es necesario advertir que esta atribución solamente es respecto de los locales *“en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito”*. Es decir se determinaría que la atribución de la ACDC no es para adjudicar los locales en todo el DMQ, sino solamente los de aquellos centros comerciales populares ubicados en el Centro Histórico de Quito.

Al efecto, el artículo 4 de la resolución C 141 señala lo siguiente:

*“La ejecución, seguimiento y el cumplimiento del proceso de adjudicación de locales en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito estará a cargo de los siguientes Órganos: a) La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio – ACDC-, a través de su Dirección de Centros Comerciales Populares y b) El Comité de Adjudicaciones de locales de los Centros Comerciales Populares de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en adelante el comité”*.

A lo expresado se suma lo afirmado por DMGBI en su informe ya citado, en el cual señala que es necesario “*identificar claramente la dependencia metropolitana que históricamente mantiene la administración y custodia de estos predios municipales, previo a proceder con el proceso de adjudicación*”. Por su parte, la ACDC igualmente señala que “*que respecto a la entidad que tenga la custodia y administración de los bienes inmuebles ubicados en los Centros Comerciales Populares del DMQ (...)*”. En ambos casos se evidencia que no existe acuerdo respecto de la entidad que “*administra y custodia*” los locales comerciales que deben ser adjudicados conforme el mandato de la Resolución C 141.

Cabe señalar que como se ha mencionado en los antecedentes del presente documento, el proceso de adjudicación de los locales comerciales y bodegas de los centros comerciales populares ha sido realizado por diferentes entidades municipales entre las cuales, a más de las mencionadas, se agregan la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad y el Instituto Metropolitano de Patrimonio, lo que generó una dispersión del proceso y por lo tanto, también de los expedientes que sustentan lo determinado en la normativa aplicada.

#### **b) Entidad competente para llevar adelante el proceso de adjudicación en todo el DMQ**

Como se ha observado, la ACDC tiene una competencia asignada por el artículo 4 de la resolución C 141, de exclusivamente “*la ejecución, seguimiento y el cumplimiento del proceso de adjudicación de locales en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito (...)*”. Toda vez que estas adjudicaciones deben realizarse en el todo el DMQ, es necesario ampliar esa competencia en favor de la ACDC. Si bien es cierto que esto se subsanaría con solamente indicarlo en la reforma a la resolución C 141, sin embargo, es necesario que se identifique cual es la dependencia que al momento custodia y administra los locales y bodegas ubicadas los centros comerciales populares motivo del proceso de adjudicación en función de las competencias legalmente atribuidas. Para este fin será oportuno contar con un informe de la Procuraduría Metropolitana que determine las obligaciones de cada entidad y establezca con claridad la intervención en los procesos de formalización de la adjudicación y traspaso de dichos predios a sus adjudicatarios.

### **3. OBSERVACIONES ESPECÍFICAS**

En adición a las observaciones expresadas a partir del contenido de los informes remitidos por la ACDC y la DMGBI, también es necesario considerar la inclusión de los siguientes aspectos que la Comisión de Comercialización ha identificado como relevantes para el proceso de adjudicación:

1. Considerando que la ACDC principalmente tiene el rol decisor en la adjudicación de los locales comerciales, es fundamental establecer que la DMGBI sea el ente que concluya el proceso de adjudicación, al ser la entidad que administra los bienes

inmuebles del MDMQ y, por tanto sería el custodio de los documentos legales y de la constatación física de lo referido a dichos bienes.

2. En el artículo 1 de la resolución se señala que el objetivo de la misma es la adjudicación de locales comerciales, locales ancla y parqueaderos. Sin embargo, el Art. 186 literal d), del Código Municipal establece que la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas tiene la atribución para “*Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar el espacio público destinado a estacionamientos*”. En atención a esta norma municipal, es necesario que se excluyan los parqueaderos de los procesos de adjudicación que establece la resolución C 141 y se aplique el modelo de gestión que ya ha sido instaurado en otros centros comerciales populares en relación a los parqueaderos.
3. Tomando en cuenta que de manera reiterativa algunas organizaciones de comerciantes han solicitado que se les amplíe el plazo para cancelar el valor de los locales adjudicados, es necesario contar con un informe de la Dirección Financiera para establecer si es normativamente posible la ampliación del plazo de pago hasta los 24 meses, conforme las peticiones realizadas y considerando la situación de crisis económica derivada de la pandemia por COVID 19, que en gran medida ha afectado a las actividades comerciales en el Distrito Metropolitano de Quito.
4. Es necesario contar con cifras concretas e identificación de los comerciantes que se han registrado para ser beneficiarios de la adjudicación y han recibido ya un local comercial, así como de aquellos que recibieron su local de parte de esos beneficiarios registrados, mediante una compra-venta informal. Estos casos han ocurrido debido a la tardanza en concluir el proceso de adjudicación ante lo cual los potenciales adjudicatarios por avanzada edad o por decisiones personales, han cedido el local sobre el cual tenían la expectativa de ser adjudicado a su favor. Estos datos deben ser conocidos a detalle considerando que en función de la tipología determinada en el artículo 12 del Proyecto de Resolución Reformatoria a la Resolución C 141, siendo estas: los originalmente inscritos, meros poseedores o aspirantes, se establecerá el valor a cancelar por concepto de adjudicación de los locales, ya sea en función del precio al momento de la implementación del registro o al valor catastral actual conforme a lo señalado en el art. 436 del COOTAD.
5. Considerando que este proceso se ha dilatado por casi dos décadas, causando malestar e incertidumbre entre los posibles adjudicatarios, es necesario que con la reforma se concluya este proceso. Para esto, es necesario que se clarifiquen las incertidumbres que se han señalado en el presente documento.
6. En referencia al artículo 13 que señala el término para complementar la documentación; es necesario generar a través de medios físicos y digitales la constancia de comunicación y/o notificación al interesado en caso de existir documentos faltantes; en este sentido se deberá disponer a la oficina de atención ciudadana se identifique con claridad los aspectos a ser observados a fin de promover la transparencia del proceso de adjudicación y de ser el caso publicarlo a través de la página web de la municipalidad a fin de brindar medios de información permanente a los solicitantes.
7. En caso de exclusión, ésta deberá ser debidamente motivada y fundamentada en verificación a lo establecido en los literales del artículo 27 del proyecto de resolución; cabe mencionar que se garantizará el derecho a la defensa del actor durante el procedimiento y en función del término previsto en el literal d; así también es necesario que una vez concluido el proceso de exclusión el representante judicial del

Municipio del DMQ, realice las acciones pertinentes a fin de proceder con la recuperación del bien inmueble y su posterior adjudicación en cumplimiento de los procedimientos y requisitos establecidos.

8. La Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, deberá realizar una base de datos cuya actualización se desarrolle de manera permanente, a fin de contar con datos reales de la condición en la que se encuentran los locales comerciales y bodegas; así como también los datos de los adjudicatarios.
9. Es necesario que la ACDC en coordinación con la DGBI, una vez aprobada la resolución realice un informe semestral respecto del proceso de adjudicación; en el que se detallen las acciones realizadas, el número de beneficiarios en función de la tipología descrita en la normativa y los valores cancelados en cada caso; esto con la finalidad de evaluar el avance del proceso y realizar el seguimiento respectivo para la culminación del mismo en el DMQ.
10. Se sugiere realizar las acciones pertinentes por parte de las entidades municipales que hayan participado en alguna fase del proyecto de adjudicación, a fin de contar con un registro y archivo único que permita consolidar los respaldos documentales físicos y/o digitales de todo el proceso; a fin de centralizar la información y mantener bajo custodia los archivos pertinentes; así como realizar el proceso de recuperación de los bienes municipales de ser el caso.

Las observaciones emitidas en el presente documento se realizan en función de los informes presentados por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio y la Dirección de Gestión de Bienes Inmueble del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; así como las observaciones y aportes realizados por los miembros de la Comisión de Comercialización y criterios de comerciantes minoristas al proyecto de reforma aquí referido.

Cabe mencionar que esta comisión determina urgente y prioritario el tratamiento en el Pleno del Concejo Metropolitano respecto al Proyecto de “*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*”. Igualmente se sugiere considerar las observaciones planteadas en el presente documento a fin de contar con una normativa eficiente que permita finalizar un proceso de adjudicación que se ha dilatado a través de los años, generando una situación de informalidad a sus posibles adjudicatarios y limitándolos el derecho a la propiedad de los predios que permiten el desarrollo de su actividad comercial en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito.