

Proyecto de Resolución

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



INTRODUCCIÓN

Los **Centros Comerciales Populares** fueron una iniciativa municipal que buscaba brindar mejores condiciones laborales a trabajadores y comerciantes **autónomos y al mismo tiempo recuperar el Centro Histórico de Quito.**

El proyecto de los CCP **es la viva muestra que existen alternativas** para los trabajadores autónomos que no pasan por la violencia, la represión, si no por el orden del espacio público.

Desde el año 2000 aproximadamente se inició la construcción de los **Centros Comerciales con la promesa de que el Municipio de Quito entregaría los locales comerciales a los comerciantes a través de la figura de compra venta.** Este proceso aún no ha concluido.

ANTECEDENTES - AUTORIZACIONES DE VENTAS

2002

**Resolución
de Concejo
No. 648**

Resolución No. C-648
de 12 de diciembre de 2002,
considerando el Informe No.
IC-2002-440, el Concejo estableció
“**autorizar la venta** directa de los 189
locales del Centro Comercial **La
Merced** a favor de la Asociación de
Pequeños Comerciantes La Merced,
al precio determinado en los
convenios existentes (...)”

2003

**Resolución
de Concejo
No. 037**

Resolución No. C-037
de 24 de enero de 2003, establece en
su artículo 1 “**Autorizar** la declaratoria
de propiedad horizontal y la respectiva
venta, de locales de los centros
comerciales: **Ipiales-Mires, Granada,
Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur,
Pasaje Sangüña-Ipiales y Hermano
Miguel**”

2007

**Resolución
de Concejo
No. 101**

Resolución No. C-101
de 02 de marzo de 2007, establece en su
artículo 1.- “**Autorizar** la declaratoria de
propiedad horizontal y la respectiva **venta** de
locales de los Centros Comerciales “**San
Martín**”, “**Ipiales del Norte**” y “**El Tejar**” (...)” y
su artículo 2.- “Autorizar al alcalde del Distrito
metropolitano de Quito, realice los trámites
administrativos y legales para la declaratoria
de propiedad horizontal y venta de los locales
de los bienes descritos en el artículo anterior”

DIAGNÓSTICO

a)

La Disposición Transitoria Segunda de la Resolución C-141, del 2018 señala que el proceso de adjudicación y venta: **“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.”

Es decir, se entiende que el plazo que tuvo la ACDC para la adjudicación y venta de los bienes municipales de los CCP a través del procedimiento establecido en la Resolución C-141, venció en diciembre de 2019, por lo que no cuenta con una norma que le permita avanzar al cumplimiento de sus objetivos, como son la adjudicación y venta de locales comerciales municipales de los CCP, debiendo estos someterse a un proceso de venta regular.

b)

Mediante Oficio GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, suscrito por el Director de Centros Comerciales Populares de la Agencia de Comercialización – ACDC, se desprende que de los 10 Centros Comerciales Populares Declarados en Propiedad Horizontal, más el Centro Comercial Popular Ipiales del Norte, existe un total de **5713 locales comerciales, de los cuales 1406 locales comerciales son de propiedad municipal, es decir, aproximadamente el 25% aún no ha sido transferido a los comerciantes.**

CENTROS COMERCIALES POPULARES

	Centro Comercial Popular	Locales Comerciales PH (A) + (B)	Locales Escriturados (A)	Locales Municipales (B)	Locales Ancla	Bodegas	Parqueaderos
01	Chiriyacu	612	527	85	19		*529
02	Nuevo Amanecer	185	127	58			
03	El Tejar	1131	824	307			288
04	Granada	430	395	35			
05	Hno. Miguel	1665	1402	263		60	
06	Ipiales Mires	218	124	94			
07	Ipiales del Sur	374	311	63	8		***
08	Ipiales del Norte	**104	0	104			
09	La Merced	194	61	133			
10	Montufar	411	325	86			113
11	San Martin	173	113	60	***	14	17
12	Pasaje Sanguña	216	98	118			
	TOTAL	5713	4307	1406	27	74	947
	PORCENTAJE	100 %	75 %	25 %			

*Parqueadero comunal, sin acolicuota

**Contabilizado sin Declaratoria de PH

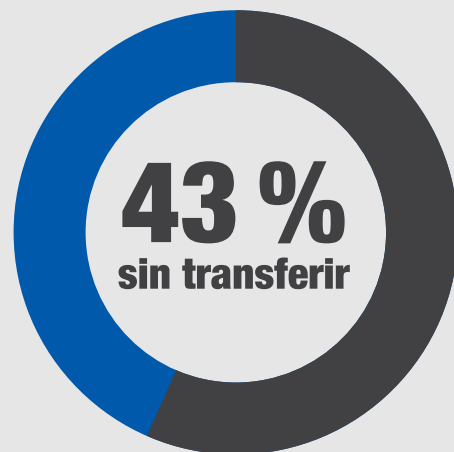
***No identificado

NOTA: El número de locales esta sujeto a verificación.

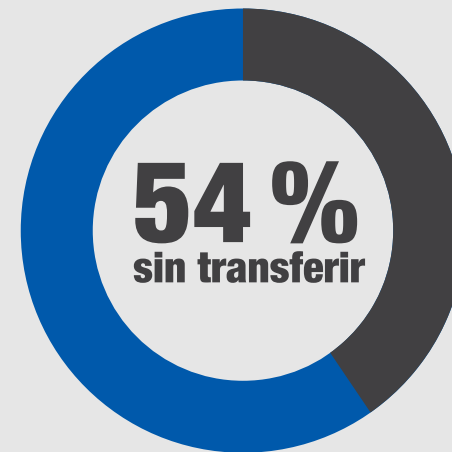
EJEMPLOS

- Centro Comercial Ipiales Mires, **94 de 218** locales son de propiedad municipal.
- Centro Comercial Pasaje Sanguña, **118 de 216** locales son de propiedad municipal.

**Centro Comercial
Ipiales Mires**



**Centro Comercial
Pasaje Sanguña
1era Etapa**



Para **reglamentar las ventas autorizadas**, el Concejo Metropolitano ha aprobado cinco Resoluciones desde el 2003 al 2012, que fueron derogadas por la Resolución No. C 141 del 14 de junio del 2018, que expidió el **Reglamento de Adjudicación** de locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del DMQ.



1 Centro Comercial Chiriyacu



5 Centro Comercial IpiALES Mires



9 Centro Comercial Montúfar



2 Centro Comercial El Tejar



6 Centro Comercial IpiALES del Sur



10 Centro Comercial San Martín



3 Centro Comercial Granada



7 Centro Comercial IpiALES del Norte



11 Centro Comercial Pasaje Sanguña



4 Centro Comercial Hno. Miguel

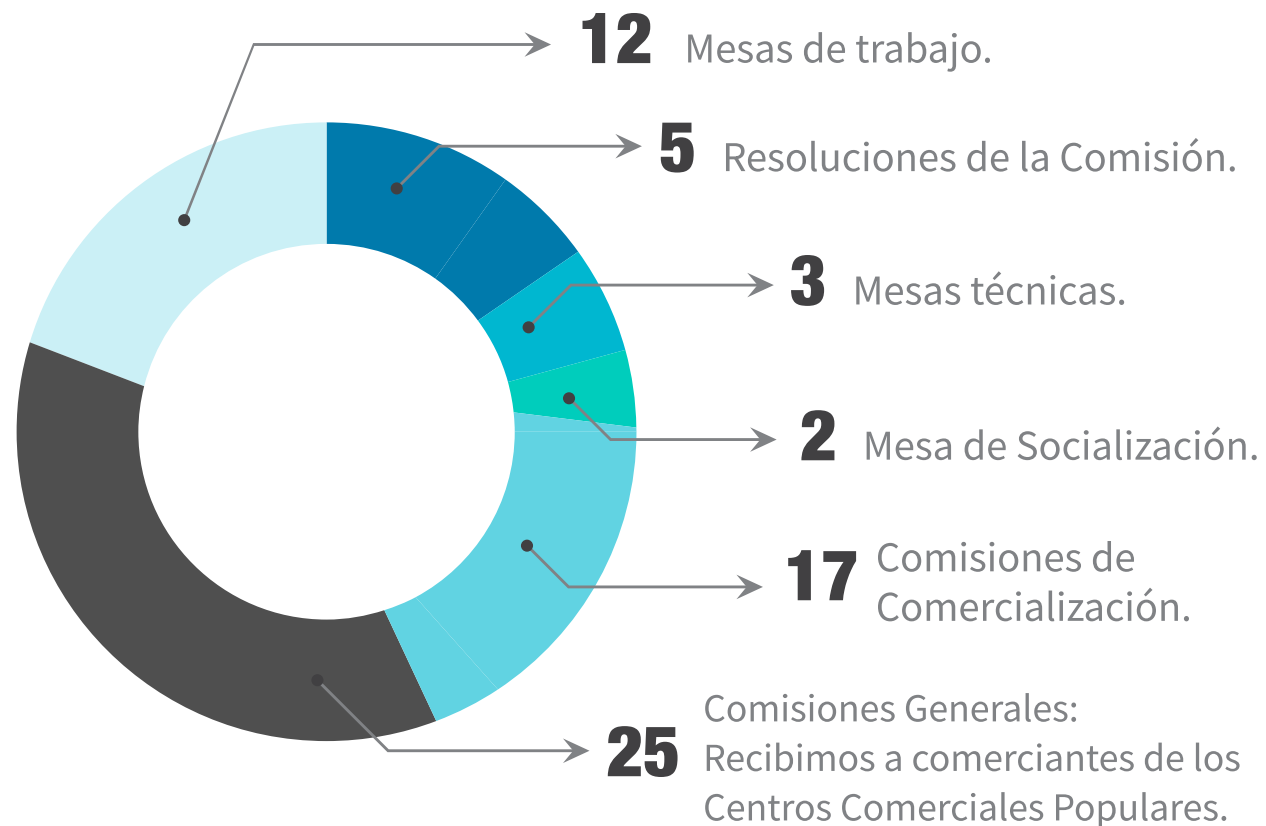


8 Centro Comercial La Merced

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Participantes:

- Comerciantes de 11 Centros Populares.
- Comisión de Comercialización:
 - Luis Reina Chamorro (Presidente)
 - Blanca Paucar (Vicepresidenta)
 - Brith Vaca
- Concejala Luz Elena Coloma - Pasaje Sanguña.
- Dependencias Municipales:
 - ACDC
 - DMG de Bienes Inmuebles
 - Procuraduria Metropolitana
 - EPMMOP
 - Secretaria de Comunicación
 - Dir. Metropolitana de Catastro
 - Dir. Informática
 - IMP



PROPUESTA

La propuesta de Resolución se estructura en **8 capítulos, 7 Disposiciones Generales, 9 Disposiciones transitorias, 1 Disposición derogatoria y 1 Disposición final:**

- **CAPÍTULO I:** Naturaleza y objeto.
- **CAPÍTULO II:** De los órganos de ejecución, seguimiento, cumplimiento y fiscalización.
- **CAPÍTULO III:** Requisitos y proceso de calificación, asignación y adjudicación.
- **CAPÍTULO IV:** Proceso de exclusión y devolución de valores.
- **CAPÍTULO V:** Impugnación.
- **CAPÍTULO VI:** Sobre la información de los comerciantes y de los locales.
- **CAPÍTULO VII:** Del traspaso de dominio e inscripción en el registro de la propiedad.
- **CAPÍTULO VIII:** De los locales comerciales, locales anclas, bodegas vacantes y parqueaderos.

PROPUESTA

El Proyecto de Resolución C-141 fue la base de trabajo para la construcción del nuevo proyecto de Resolución, entre sus **principales propuestas** constan:

- 1** Adicional a lo dispuesto en la Resolución C-141, se incluye para la venta: **locales anclas, bodegas y parqueaderos**, este último del CCP San Martín previo informe de la EPMMOP.
- 2** Redefinición del **concepto Mero tenedor**, donde se indica que debe ser **de buena fe**, comprobado mediante autorización por parte de autoridad municipal competente, documento que demuestre el otorgamiento del bien inmueble por parte del comerciante originalmente inscrito, o documentos que justifique el ingreso a procesos de adjudicación anteriores.
- 3** Nueva conformación del **Comité de Adjudicaciones**:
 - a) Coordinador/a ACDC,
 - b) Secretario/a de Desarrollo Productivo
 - c) Administrador/a Zonal que corresponda.
- 4** Se clasifica a los postulantes según **3 categorías**:
 - a) Aspirantes
 - b) Inscritos Originalmente
 - c) Mero tenedores
- 5** En el proceso de asignación en caso de existir varios “aspirantes” se establece una prelación.



PROPUESTA

6

Se posibilita **convenios de pago**

7

Se hace alusión a varios artículos de la **Ley y reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal** que permite el entendimiento del marco normativo general.

8

Se habilita un **plazo de 36 meses** para concluir el proceso de adjudicación y transferencia de los bienes municipales de los Centros Comerciales Populares.

11

Se determina que la ACDC realice 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.

9

Se establece que la Dirección Metropolitana de Catastro **actualice el avalúo catastral** específico de los locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos municipales, ubicados en los Centros Comerciales Populares.

10

Se abre la posibilidad para que la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles **delegue la facultad de administración y custodia de los bienes inmuebles municipales de los Centros Comerciales Populares** a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, con el propósito de que la ACDC tenga toda la potestad sobre los bienes inmuebles para administrarlos, custodiarlos y enajenarlos dando cumplimiento efectivo a la política Pública de Comercialización.

