



COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

-EJE ECONÓMICO-

Informe No. IC-CCM-2021-001

1. OBJETO:

El presente documento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Comercialización el día martes 20 de julio de 2021, respecto del proyecto de *“Resolución Sustitutiva a la Resolución No. C-141, que establece El Reglamento de Adjudicación y Venta de Locales Comerciales, Locales Ancla, Bodegas y Parquaderos en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito”*; para lo cual, presentamos el siguiente análisis:

2 ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 12 de diciembre de 2002, al considerar el informe No. IC-2002-440 de la comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, de conformidad con lo establecido en los Arts. 282 y siguientes, y 291 de la Ley de régimen Municipal, resolvió: *“autorizar la venta directa de los 189 locales del Centro Comercial la Merced (...)”*

2.2. La Resolución de Concejo Metropolitano C-037 de 24 de enero de 2003, establece en su artículo 1, lo siguiente: *“Autorizar la declaratoria de propiedad horizontal y la respectiva venta, de locales de los centros comerciales: Ipiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiales del Sur, Pasaje Sanguña-Ipiales y Hermano Miguel.”*;

2.3. La resolución C-101 del 02 de marzo de 2007 establece en su artículo 1, lo siguiente: *“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.”*;

2.4. Mediante Resolución No. A 002, de 9 de marzo de 2012, se crea dentro de la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Unidad Especial denominada "Agencia de Coordinación Distrital del Comercio", dotada de autonomía económica, financiera, administrativa y de gestión;

2.5. De conformidad con la Resolución No. A 002, se crea dentro de la estructura de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, la Dirección de Centros Comerciales



Populares, misma que asume todas las competencias, obligaciones y responsabilidades que hasta entonces fueron encargadas a la Unidad Ejecutora del Comercio Popular;

2.6. Mediante Resolución de Alcaldía No. A 005, de 13 de junio de 2014, la Alcaldía Metropolitana delegó al Administrador General del Distrito Metropolitano de Quito las atribuciones y responsabilidades en el ámbito de su competencia; delegación que se hace extensiva también al Coordinador Distrital del Comercio de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, según el Art. 7 de la Resolución de Alcaldía No. A 0002 del 09 de marzo de 2012;

2.7. El Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 141 del 14 de junio del 2018, expidió el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, que son: *“Chiriyacu, El Tejar, Granada, Hermano Miguel-Telmo Hidalgo, Ipiales Mires, Ipiales del Sur, Ipiales del Norte, La Merced, Montúfar, San Martín y Pasaje Sanguña.”*

2.8. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2019-0447-O, del 04 de diciembre de 2019, suscrito por el Coordinador Distrital de la ACDC, respecto al Proyecto de Reforma de la Resolución C-141, manifiesta que: *“es necesario reformar la mencionada Resolución ya que por problemas administrativos y de gobernabilidad no se va a poder cumplir en el plazo señalado”*, en la Disposición Transitoria Segunda, de la mencionada resolución;

2.9. Mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, suscrito por el Director de Centros Comerciales Populares de la ACDC, identifica que: el **Centro Comercial Chiriyacu** cuenta con 612 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 85 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial El Tejar** cuenta con 1131 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 307 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Nuevo Amanecer** cuenta con 185 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 58 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Granada** cuenta con 430 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 35 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Hermano Miguel** cuenta con 1665 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 263 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales del Sur** cuenta con 218 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 63 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales Mires** cuenta con 218 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 94 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial La Merced** cuenta con 194 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 133 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Montúfar** cuenta con 411 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 86 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Pasaje Sanguña** cuenta con 216 locales comerciales según la Declaratoria de



Propiedad Horizontal, de los cuales 118 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial San Martín** cuenta con 173 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 60 son de propiedad municipal y que el **Centro Comercial Ipiales del Norte** no cuenta con la Declaratoria de Propiedad Horizontal, dando un total de 1302 locales comerciales que son de propiedad municipal.

2.10. Mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, suscrito por el Director de Centros Comerciales Populares de la ACDC, manifiesta que: *“con el afán de poder ayudar a la sustentabilidad de los diferentes Centros Comerciales Populares, ha considerado factible la venta de los locales ancla a favor de la Directiva del respectivo centro de Comercio (...)”*

2.11. Un porcentaje significativo de alícuotas de los Centros Comerciales Populares son de propiedad Municipales, y que necesario avanzar hacia un proceso definitivo de transferencia que permita a la municipalidad concluir el proceso de adjudicación y venta de locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos, este último en los casos donde sea factible, de los Centros Comerciales Populares, así como es necesario ampliar el plazo para la conclusión de dicho proceso, y actualizar la normativa considerando que existen disposiciones del COOTAD que ya fueron derogadas por el COA;

2.12. Mediante Resolución No. 010-CCM-2020 de 28 de mayo de 2020, los miembros de la Comisión de Comercialización solicitan a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, actualice la información y recoja los aportes que existan por parte de los centros comerciales populares;

2.13. Mediante oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3780-O de fecha 30 de octubre de 2020, la Secretaría General del Concejo, por disposición del concejal Luis Reina Chamorro, presidente de la Comisión de Comercialización, remite el proyecto a los miembros de la Comisión, al Coordinador Distrital del Comercio, al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, al Director Metropolitano de Informática, al Secretario de Comunicación, al Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, al Procurador Metropolitano, al Administrador General y al Director Metropolitano de Catastro, con la finalidad de que cuando se trate dicho proyecto se pueda aportar con la mejora de este instrumento;

2.14. Con oficio No. GADDMQ-DMGBI-2020-2190-O de fecha 06 de noviembre de 2020, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles remite las observaciones y comentarios al proyecto en mención;

2.15. Mediante oficio No. GADDMQ-SECOM-2020-0683-O de fecha 11 de noviembre de 2020, el Secretario de Comunicación emite el Memorando No. GADDMQ-SECOM-2020-0177-M de 06 de noviembre de 2020, firmado por la Abg. Tania Doris Vaca Guerra,



Coordinadora de Despacho, emite el informe respectivo, tomando en cuenta el proyecto mencionado;

2.16. Por medio de oficio No. GADDMQ-PM-2020-3143-O de fecha 01 de diciembre de 2020, el Abg. Fernando Andre Rojas Yerovi, Subprocurador Metropolitano, remite el informe del proyecto en referencia;

2.17. Por medio de Resolución No. 001-CCM-2021 de 21 de enero de 2021, la Comisión de Comercialización solicita a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, a la Dirección Metropolitana de Catastro y a Procuraduría Metropolitana, emitan sus respectivos informes del proyecto materia del presente documento;

2.18. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2021-0289-O, de 01 de febrero de 2021, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remite informe técnico y legal respectivo, en relación al Proyecto en mención;

2.19. Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2021-0434-O de 03 de febrero de 2021, y el respectivo alcance mediante oficio GADDMQ-PM-2021-0556-O de 17 de febrero de 2020, el Abg. Fernando Andre Rojas Yerovi, Subprocurador Metropolitano, remite su criterio legal favorable al proyecto en referencia;

2.20. Mediante oficio No. GADDMQ-ACDC-2021-0231-O de 05 de febrero de 2021, el Coordinador Distrital del Comercio emite el informe respectivo, solicitando, se impulse el proyecto;

2.21. Mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0098-O de 08 de febrero de 2021, el Director Metropolitano de Catastro emite su informe; y, solicita que en la Disposición Transitoria Tercera se modifique el texto, para lo cual presenta una propuesta;

2.22. En mesas de trabajo, mesa de socialización y mesa técnica, realizadas el 16 de diciembre de 2019; 18, 20, 21 y 27 de febrero de 2020; 03 de junio de 2021; 5 y 6 de marzo de 2020; 30 de julio de 2020; 26 de agosto de 2020; 10 de septiembre de 2020; 2 de diciembre de 2020; 21 de diciembre de 2020; 16 y 22 de abril de 2021; 06 de julio de 2021, respectivamente, los equipos de trabajo de los miembros de la Comisión, junto con los funcionarios competentes estructuraron el articulado del proyecto en mención, tomando en cuenta los informes que fueron solicitados y observaciones de cada miembro de la Comisión;

2.23. En sesión No. 020- Ordinaria, realizada el jueves 25 de febrero de 2021, la Comisión de Comercialización, luego de analizar los informes correspondientes, emite Dictamen Favorable, para que el Concejo Metropolitano conozca y trate el Proyecto de "Resolución Sustitutiva a la Resolución No. C-141, que establece El Reglamento de Adjudicación y Venta de



Locales Comerciales, Locales Ancla, Bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito;

2.24. Mediante oficio No. GADDMQ-ACDC-2021-0411-O de 18 de marzo de 2021, el Coordinador Distrital del Comercio, sugiere que se incorpore una clausula dentro de las disposiciones Transitorias;

2.25. Por medio de la Resolución No. 002-CCM-2021 de 01 de abril de 2021, la Comisión de Comercialización reconsidera la votación respecto de la emisión de 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.";

2.26. Por medio de Resolución No. 004-CCM-2021 de 01 de abril de 2021, la Comisión de Comercialización resuelve que el Proyecto de Resolución Sustitutiva a la Resolución No. C-141 en mención, no sea remitido al Concejo Metropolitano con dictamen favorable y, por tanto, que esta regrese a la Comisión con el objeto de continuar trabajando sobre las diversas observaciones que tiene este Proyecto;

2.27. Mediante Memorando No. GADDMQ-DC-L.R.CH-2021-0129-M de 22 de abril de 2021, el Presidente de la Comisión de Comercialización, solicita se incorpore las observaciones de la Concejala Brith Vaca, como insumo para la mesa de trabajo técnica;

2.28. Por medio de la Resolución No. 005-CCM-2021 de 13 de mayo de 2021, la Comisión de Comercialización solicita a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y a la Procuraduría Metropolitana, emitan un informe técnico y legal en el ámbito de sus competencias, que justifiquen y motiven la implementación y aplicación del presente proyecto; además, solicita a la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, rectifique el Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020;

2.29. Mediante oficio No. GADDMQ-ACDC-2021-0732-O de 25 de mayo de 2021, el Coordinador Distrital del Comercio emite el informe respectivo y rectifica, conforme lo solicitado por la Comisión de Comercialización, en el cual manifiestan que: *"con el afán de poder ayudar a la sustentabilidad de los diferentes Centros Comerciales Populares, ha considerado factible la venta de los locales ancla a favor del Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica (...);"*

2.30. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-1531-O de 25 de mayo de 2021, el Abg. Fernando Andre Rojas Yerovi, Subprocurador Metropolitano, remite su criterio legal al proyecto en referencia;



2.31. Mediante Oficio No. GADDMQ-DC-LECE-2021-0198-O de 08 de junio de 2021, la concejala Luz Elena Coloma, realiza requerimientos a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio para que se apruebe correctamente el proyecto en mención;

2.32. Mediante Memorando No. GADDMQ-DMGBI-2021-0350-M de 10 de junio de 2021, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite el informe respectivo al mencionado proyecto;

2.33. Mediante Memorando No. GADDMQ-ACDC-2021-0221-M de 18 de junio de 2021, el Coordinador Distrital del Comercio emite el listado definitivo de la primera y segunda etapa del sector Media Vía del Centro Comercial Pasaje Sanguña (...); y,

2.34. En Sesión No. 025- Extraordinaria, realizada el martes 20 de julio de 2021, la Comisión de Comercialización, luego de analizar los informes correspondientes, 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 de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, Sustitutiva a la Resolución No. C-141”*, cuyo texto se adjunta al presente documento.

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 226 y 227, establece que las instituciones del Estado, las servidoras o servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley; que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Los artículos 238 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador establecen que, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía, administrativa y financiera; y, que los Distritos Metropolitanos Autónomos ejercen las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables en los gobiernos provinciales y regionales;

De conformidad con los artículos 253 y 254 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 58 y 59 del COOTAD y el artículo 10 de la Ley de Régimen Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el Alcalde Metropolitano es la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Según lo previsto en el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos descentralizados autónomos y regímenes especiales prevista en la Constitución*



comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, (...)";

El artículo 338 del COOTAD establece en su segundo inciso: *"Cada gobierno autónomo descentralizado elaborará normativa pertinente según las condiciones específicas de su circunscripción, en el marco de la Constitución y la Ley"*;

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

De acuerdo a la expedición del Código Orgánico Administrativo varios artículos del COOTAD fueron derogados, específicamente los artículos desde el 364 hasta el 413, por lo tanto, se derogó los plazos y recursos que los administrados podían presentar cuando se sentían vulnerados de los actos administrativos emitidos por la Administración Pública;

La disposición transitoria primera de la Ordenanza Metropolitana No. 008 – 2019, sancionada el 23 de diciembre de 2019 menciona *"Sin perjuicio del proceso de revalorización y actualización catastral producto del presente Título, únicamente para este bienio la valoración de los locales comerciales que se ubican en los centros comerciales populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito. No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la municipalidad por concepto del local comercial."*

El literal d. del artículo 186, de la Ordenanza Metropolitana Nro. 001, del Código Municipal establece que, uno de los objetos de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas es *"Diseñar, planificar, construir, mantener, operar y, en general, explotar el espacio público destinado a estacionamientos"*.

El artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización *"(...) reconoce a los concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial"*;

La letra a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que al Concejo Metropolitano le corresponde: *"(...) a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo"*



descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...).

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Comercialización, aprobó el Proyecto de *“Resolución, que establece El Reglamento de Adjudicación y Venta de Locales Comerciales, Locales Ancla, Bodegas y Parqueaderos de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, Sustitutiva a la Resolución No. C-141”*, cuyo texto se adjunta al presente documento.

En virtud de lo anterior, la Comisión de Comercialización recomienda que el referido proyecto sea conocido por el Concejo Metropolitano de Quito.

5. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Comercialización, en Sesión No. 025 - Extraordinaria del 20 de julio de 2021, 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 los artículos 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 de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, Sustitutiva a la Resolución No. C-141”*, cuyo texto se adjunta al presente documento.

6. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Comercialización abajo firmantes, aprueban el día 20 de julio de 2021 el Informe de la Comisión y el texto del proyecto de Resolución, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Luis Reina Chamorro
Presidente de la Comisión de
Comercialización

Blanca Paucar
Vicepresidenta de la Comisión



CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

El delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Comercialización certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión Nro. 025 – extraordinaria, realizada el día 20 de julio de 2021, con la siguiente votación: A FAVOR: Luis Reina Chamorro, Blanca Paucar Paucar.- total dos votos (2); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALA AUSENTE: Brith Vaca Chicaiza; total uno (1).

Quito D.M., 20 de julio de 2021

Muy atentamente,

Dr. Patricio Guachamín L.

Delegado de la Secretaría de la Comisión de Comercialización