

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año de 1999 aparece el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del centro Histórico de Quito, tuvo como objetivo revitalizar las actividades comerciales y de servicios tradicionales, así como promover el correcto uso de los edificios públicos y privados, haciéndolo más atractivo para los turistas, a través de una “modernización” reubicando a 8.0000 comerciantes informales que ocupaban cerca del 30% del espacio público en el Centro Histórico.

Fue una de las alternativas de reubicación, construcción de centros comerciales, costos, financiamiento y concluiría con la adjudicación de locales comerciales; esta política se basó en la venta de locales comerciales, subsidiando el 50% del costo de los locales comerciales. La construcción se inició en el 2000 y para el año 2003 los centros comerciales ya estaban casi terminados (Granja, 2010). Los Centros Comerciales Populares: Chiriyacu, El Tejar - Nuevo Amanecer, Granada, Hermano Miguel-Telmo Hidalgo, Ipiales Mires, La Merced, Montúfar, San Martín, Pasaje Sanguña e Ipiales del Sur, del Distrito Metropolitano de Quito cuentan con Declaratoria de Propiedad Horizontal, hasta el momento el 76,79% se encuentra transferido mediante escritura pública, el restante 23,21% de locales son de propiedad municipal, de esto, el 44,62% se encuentra en proceso de escrituración, mientras que el 55.38 que representa 721 locales comerciales se encuentran vacantes u ocupados sin ningún proceso para su adjudicación.

Existen problemas para continuar con el proceso de adjudicación:

- Falta de aprobación de la normativa para adjudicación.
- La entidad competente no asume la custodia de los bienes de propiedad municipal.
- Locales ocupados ilegalmente no quieren regularizar por medio de una adjudicación.
- No coincide lo físico con las declaratorias de propiedad horizontal (número, metraje y partición de predios).
- La entidad competente nunca ha asumido el pago de las alcúotas.

La Dirección de Centros Comerciales Populares en la actualidad cuenta con 11 centros de comercio.

En el Sur:

- Centro Comercial Ipiales del Sur, Centro Comercial Chiriyacu.

En el Centro Histórico:

- Centro Comercial Nuevo Amanecer, Centro Comercial El Tejar, Centro Comercial Hermano Miguel, Centro Comercial Ipiales Mires, Centro Comercial La Merced, Centro

Comercial Granada, Centro Comercial Montúfar, Centro Comercial San Martín, Pasaje Sanguña.

El plazo para el proceso de adjudicación según la disposición transitoria segunda del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del centro Histórico de Quito concluyó en el año 2019; por consiguiente, la resolución C-141, aprobada por el Concejo Metropolitano el 26 de junio de 2018, actualmente es inaplicable para procesos de adjudicación. Además, en la antes mencionada norma estipuló que *“Los locales que no hayan sido adjudicados hasta esa fecha serán recuperados por el Municipio de Quito quién se reservará el derecho de disponer de los mismos conforme lo determina la ley”*.

Al existir un porcentaje significativo de bienes por adjudicar mediante un proceso definitivo de transferencia que permita que la municipalidad pueda concluir el proceso de adjudicación o venta de los locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares.

Para ello se necesitará la autorización con el voto de los dos tercios de los integrantes del Concejo Metropolitano de Quito, conforme lo establece el artículo 436 del COOTAD; por consiguiente, la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, elaborará el proyecto de resolución que será conocido en la Comisión de Comercialización, para luego alcanzar del Concejo Metropolitano la respectiva autorización para la enajenación y transferencia de dominio.

Es importante que la entidad edilicia pueda concluir el proceso de adjudicación y venta de los inmuebles de propiedad municipal ubicados en los Centros Comerciales Populares, para esto se requiere de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes para que sus nuevos copropietarios tengan el derecho a la seguridad jurídica, y puedan invertir en mejoras si fuera del caso.

La Corte Constitucional del Ecuador ha señalado en su sentencia Nro. 2913-17-EP/23 respecto a la seguridad jurídica permite a las personas contar con un ordenamiento jurídico previsible, determinado, estable, y coherente que le brinde una noción razonable de las reglas que le serán aplicadas. El ordenamiento jurídico debe ser estrictamente observado por los poderes públicos para brindar certeza al individuo de que su situación jurídica no será modificada, sino por procedimientos regulares establecidos previamente por autoridad competente, para evitar arbitrariedad (Sentencia Nro. 989-11-EP/19).

Por las razones expuestas, es indispensable que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de las competencias y atribuciones que les otorga la Constitución y la Ley, está en la obligación de establecer el procedimiento de adjudicación y venta de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, que garantice el derecho de propiedad privada.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. xxx , de xxx, emitido por la Comisión de Comercialización.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, ...;La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad ...”*

Que, los artículos 226 y 227, de la Constitución de la República del Ecuador, disponen 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;

Que, los artículos 238 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador manda 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;

Que, 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;

Que, el artículo 340 de la Constitución de la República del Ecuador, permite que *“el sistema nacional de inclusión y equidad social es el conjunto articulado y coordinado de sistemas, instituciones, políticas, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos reconocidos en la Constitución y el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo.”*;

Que, según lo previsto en el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD -, *“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, (...)”*;

Que, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...)”*;

Que, el artículo 322 del COOTAD, dispone como decisiones legislativas: *“Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.”*

Que, el artículo 338 del COOTAD estipula 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”;*

Que, el artículo 436 del COOTAD permite 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.”;*

Que, el inciso segundo del artículo 445 del COOTAD, señala: *“Para la adjudicación de locales en mercados metropolitanos o municipales, terminales terrestres o similares, podrá obviarse el sistema de subasta o remate, previo informes técnicos y económicos y la autorización del órgano normativo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.”*

Que, el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo -COA, dispone: *“Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”;*

Que, el artículo 67 del COA, manda: *“El ejercicio de las competencias asignadas a los órganos o entidades administrativos incluye, no solo lo expresamente definido en la ley, sino todo aquello que sea necesario para el cumplimiento de sus funciones.”*

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

Que, 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;

Que, el numeral 1 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, dispone que: *“Le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano decidir mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito”;*

Que, el artículo 2 del Código Municipal, señala: *“El Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformatorias de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas metropolitanas. (...)”*;

Que, la disposición transitoria primera de la Ordenanza Metropolitana No. 065 – 2023, sancionada el 14 de diciembre de 2023, dispone: *“Para 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, su valoración 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, para efecto de lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro coordinará con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, en el término de 90 días contados desde la sanción de la presente ordenanza. 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.”*

Que, el literal d) del artículo 186 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”*;

Que, la Resolución Nro. 648-2002, de 12 de diciembre de 2002 del Concejo Metropolitano de Quito, al considerar el informe No. IC-2002-440 de la comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, de conformidad con lo establecido en los Arts. 282y siguientes, y 291 de la Ley de Régimen Municipal, resolvió *“autorizar la venta directa de los 189 locales del Centro Comercial la Merced (...)”*;

Que, la Resolución Nro. C-037, de 24 de enero de 2003 del Concejo Metropolitano de Quito, 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 Sanguña-Ipiales y Hermano Miguel;”*

Que, la Resolución Nro. 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”*;

Que, 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;

Que, de conformidad con la Resolución No. A 002, de 9 de marzo de 2012, 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;

Que, mediante Resolución No. C-141, de 14 de junio del 2018 del Concejo Metropolitano de Quito, se expidió el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, de los siguientes centros comerciales: La Merced, Granada, Ipiales – Mires, el Tejar, Hermano Miguel – Telmo Hidalgo; Pasaje Sanguña – Ipiales, Chiriyacu, Ipiales del Sur, Montúfar;

Que, mediante Resolución de Alcaldía No. A-089, de 08 de diciembre de 2020, la Alcaldía Metropolitana resuelve *“efectuar delegaciones administrativas a servidores y funcionarios públicos del GAD DMQ, para su mejor funcionamiento interno en relación a los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.”*

Que, según oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4764-O, de fecha 06 de noviembre de 2023, emite pronunciamiento en el numeral 4.6., que en su parte pertinente dice: *“(...) conforme el artículo 87 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 322 de este cuerpo normativo para regular el procedimiento de adjudicación y venta de locales comerciales, locales Ancla, Bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, el Concejo Metropolitano deberá reformar el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito a través de la Ordenanza correspondiente.”*

Que, en la Disposición General Segunda de la Resolución ADMQ 022-2023, de 14 de noviembre de 2023, se estableció: *“La Unidad Especial Agencia de Coordinación Distrital del Comercio cambia de denominación a “Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio”, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico y Productivo;”*

Que, 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 Reforme de la resolución C-141, manifiesta que *“es necesario reformar la mencionada Resoluciónya que por problemas administrativos y de gobernabilidad no se va a poder cumplir en elplazo señalado”* en la Disposición Transitoria Segunda, de la mencionada resolución;

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, suscrito por el Director de Centros Comerciales Populares de la ACDC, identifica que: el **Centro Comercial Chiriyacu** cuenta con 612 locales comerciales según laDeclaratoria 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 374 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 **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 SanMartín** 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 Norteno** cuenta con la Declaratoria de Propiedad Horizontal, dando un total de 1302 locales comerciales que son de propiedad municipal;

Que, mediante Oficio No. GADDMQ-ACDC-DCCP-2020-0015-O, de 17 de enero de 2020, así como el Oficio Nro. GADDMQ-ACDC-2021-0732-O, del 25 de mayo de 2021, suscritos por el Director de Centros Comerciales Populares de la AMCC y Coordinador Distrital de Comercio respectivamente, manifiestan que *“con el afán de poder ayudar a la sustentabilidad de los diferentes Centros Comerciales Populares, ha considerado factible la venta de los locales ancla a favor del Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica (...)”*;

Que, un porcentaje significativo de alícuotas de los Centros Comerciales Populares son de propiedad Municipales, y que es necesario avanzar hacia un proceso definitivo de transferencia que permita a la municipalidad concluir el proceso de adjudicación y venta 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;

Que, es necesario realizar la transferencia de dominio de los bienes inmuebles municipales de los Centros Comerciales Populares a favor de los comerciantes, en el menor tiempo posible, y que la actual condición económica de los comerciantes imposibilita obtener la totalidad de recursos para el pago del bien inmueble, se hace necesario abrir la posibilidad de facilitar convenios de pago no mayores a 12 meses;

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87, literal a); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOCALES COMERCIALES, LOCALES ANCLA, BODEGAS Y PARQUEADEROS DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CAPÍTULO I NATURALEZA Y OBJETO

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

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:

- 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, 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.

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, local ancla, bodega o parqueadero 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 fue calificada, asignada y adjudicada por el Comité de Adjudicaciones un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero de los Centros Comerciales Populares.

Asignación. - Señalar la correspondencia entre un local comercial, local ancla, bodega o

parqueadero, y un 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, 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.

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 Metropolitana de Coordinación de 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.

Bodega. – Espacio físico reducido ubicado en el interior de un Centro Comercial Popular destinado al almacenaje de bienes de venta lícita al consumidor final.

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 adjudicación y venta de un local comercial, local ancla o bodega de propiedad municipal conforme la presentación de requisitos.

Centro Comercial Popular. - Estructura física que alberga según cada Centro Comercial Popular, locales comerciales, locales ancla, bodegas, parqueaderos, baños, áreas comunales y de circulación para el desarrollo del comercio de productos y servicios por parte de comerciantes minoristas.

Comerciante autónomo. - Las trabajadoras y trabajadores autónomos son aquellas personas que realizan actividades de comercio y prestación de servicios de manera independiente, habitual, personal y directa sin relación de dependencia de un tercero, es decir, sin sujeción a contrato de trabajo en el espacio público autorizado a título lucrativo.

Comerciantes minoristas. – Es comerciante minorista la persona natural, que, de forma autónoma, desarrolle un pequeño negocio de provisión de artículos y bienes de uso de consumo y prestación de servicios, entre estos: comerciantes autónomos, actores de la Economía Popular y Solidaria, y Centros Comerciales Populares a través de su personería jurídica.

Comité de Adjudicaciones (en adelante el Comité). - Es el cuerpo colegiado, que resolverá de la calificación, asignación y adjudicación de un local comercial, local ancla, bodega y parqueadero de propiedad municipal de un Centro Comercial Popular al posible beneficiario, así como también resolverá la exclusión de un adjudicatario si incurre en una causal de exclusión.

Exclusión. - Decisión del Comité de adjudicación mediante Resolución por la cual elimina

a un adjudicatario del Proyecto por haber incurrido en una de las causales de exclusión establecido en la presente normativa.

Giro de negocio. - Clase de productos, mercadería o naturaleza de la actividad comercial y de servicios que se comercializa o presta en el interior del Centro Comercial Popular.

Inscrito originalmente. - Es la persona que consta registrada en el Proyecto como calificada, aspirante o adjudicataria a un local comercial, dentro de los Centros Comerciales Populares, antes de la vigencia de la Ordenanza No. 0093, en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito. La inscripción no generará derecho de adjudicación o propiedad a favor del inscrito.

Mero Tenedor. - Es la persona que sin estar inscrita en el Proyecto, esto es, no inscrita originalmente, se encuentra ocupando un local comercial de los Centros Comerciales Populares del Municipio de Quito, que cuenta con al menos uno de estos: a) contrato de arrendamiento, b) autorización por parte de autoridad municipal competente, c) documento que demuestre el otorgamiento del bien inmueble por parte del comerciante originalmente inscrito, o d) documento que justifique el ingreso a procesos de adjudicaciones anteriores; y que tengan como mínimo 3 años de trabajo hasta el 31 de diciembre de 2019.

Local de Negocio Ancla. - Son locales plenamente identificados en la declaratoria de Propiedad horizontal que serán sujetos al procedimiento de calificación, asignación, adjudicación y venta, y cuyo espacio será destinado al desarrollo de un negocio o prestación de un servicio que, sin constituir competencia para los demás locales comerciales, genere un incremento de afluencia de clientes al Centro Comercial Popular.

Local Vacante. - Es un espacio individualizado en la Declaratoria de Propiedad Horizontal de un Centro Comercial Popular de propiedad municipal sujeto a adjudicación.

Su situación de vacante, entre otras, puede ser por las siguientes causales: a) No adjudicación por parte del Municipio, b) Que haya sufrido el proceso de exclusión, c) Que él o la comerciante hayan manifestado la voluntad de retirarse del Proyecto; y, d) Que se encuentre ocupado ilegalmente y sometido a un proceso administrativo para su recuperación.

Poder especial. - Es el instrumento legal que delega a otra persona derechos personales respecto a un bien inmueble de algún Centro Comercial Popular, de conformidad al código civil.

Pre-adjudicataria. - Persona que firmó una promesa de compraventa con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por un local comercial dentro de los Centros Comerciales Populares o aquella que haya sido calificada por el Comité de Adjudicaciones como pre adjudicataria. Para este procedimiento se entenderá a la persona pre adjudicataria como originalmente inscrito.

Persona Jurídica. - Es una persona ficticia, capaz de ejercer derechos, contraer obligaciones

civiles, y ser representada judicial y extrajudicialmente.

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

Venta. - Transferencia de dominio de un local comercial, local ancla, bodega o parqueadero de propiedad municipal en un Centro Comercial Popular hacia un comerciante minorista, según corresponda el caso, a cambio del pago por el mismo.

CAPÍTULO II

DE LOS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN, SEGUIMIENTO, CUMPLIMIENTO Y FISCALIZACIÓN

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

- a) La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, en adelante AMCC, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares;
- b) El Comité de Adjudicaciones, en adelante el Comité; y,
- 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 Metropolitana de Coordinación de Comercio (AMCC). - 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 nuevomodelo 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, 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.

Artículo (...) 6.- Facultades y responsabilidades. - Son facultades y obligaciones de la

AMCC, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, las siguientes:

A. Facultades:

- 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;
- 2) Expedir las disposiciones administrativas que se requieran para la gestión del comercio;
- 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;
- 4) Elaborar y entregar a las personas adjudicadas, las minutas de traspaso de dominio con sus documentos habilitantes actualizados;
- 5) Proponer y ejecutar planes y programas para el impulso de los Centros Comerciales Populares;
- 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; y,
- 7) Cumplir y hacer cumplir la normativa vigente.

B. Responsabilidades:

- 1) Articulará las acciones que permita el desarrollo equitativo, incluyente, solidario, armónico y ordenado del comercio;
- 2) Dar acompañamiento, seguimiento y asesoramiento a los comerciantes respecto del proceso de transferencia de dominio, hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad;
- 3) Mantener actualizada la información de cada Centro Comercial Popular, en cuanto a locales comerciales, locales anclas, bodegas y parqueaderos vacantes y adjudicados de propiedad Municipal en los Centros Comerciales Populares, así como los transferidos;
- 4) Mantener un archivo organizado, codificado, automatizado, vinculado, público y transparente de los expedientes e información registrada en la base de datos;
- 5) Revisar los expedientes y realizar el informe técnico único correspondiente, previo ingreso al Comité de Adjudicaciones, conforme el artículo 14 de la presente resolución;
- 6) Certificar la adjudicación o no adjudicación de un local comercial, local anclas, bodega y parqueaderos 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;

7) Emitir las órdenes de pago, a cada adjudicatario, a través de la Unidad Financiera de la AMCC.

8) Diseñar, desarrollar e implementar un plan de promoción, publicidad y venta de los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos vacantes en los Centros Comerciales Populares del DMQ. dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, con la aplicación de mecanismos de transparencia; y,

9) Emitir un informe trimestral a la Comisión de Comercialización sobre las acciones, resoluciones y particularidades adoptadas por el Comité de Adjudicaciones.

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, 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.

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

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

- a) El Coordinador de la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, o su delegado, quién presidirá el Comité con voz y voto dirimente;
- b) El Secretario de Desarrollo Productivo y Competitividad, o su delegado, con voz y voto;
- c) El Administrador Zonal que corresponda, o su delegado, con voz y voto;

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.

Actuará como Secretario del Comité, el Asesor Jurídico de la AMCC, quien levantará actas de cada sesión.

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, locales anclas, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares;
- 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;
- 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, 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;
- 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;
- 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 transitoria primera de la presente resolución;
- j) Presentar trimestralmente a la Comisión de Comercialización un informe detallado sobre las resoluciones tomadas en relación a las facultades establecidas en esta resolución;
- 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; y,
- l) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente normativa.

Artículo (...) 10.- Comisión de Comercialización. - La Comisión de Comercialización actuará como fiscalizador del cumplimiento de la presente ordenanza, conocerá trimestralmente las resoluciones tomadas por el Comité de Adjudicación y las acciones de la AMCC, sin perjuicio de que los demás miembros del Concejo Metropolitano puedan actuar en el ámbito de su competencia de fiscalización.

Artículo (...) 11.- Recursos administrativos. - 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.

CAPÍTULO III

REQUISITOS Y PROCESO DE CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN Y ADJUDICACIÓN

SECCIÓN I

DE LOS REQUISITOS

Artículo (...) 12.- Requisitos. - Para su postulación dentro del proceso de adjudicación, el interesado deberá presentar a la Dirección de Centros Comerciales Populares de la AMCC, 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 y voluntad de cancelar el valor catastral actualizado del local comercial, local ancla, bodegas o parqueadero.

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.

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; y,

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 inscritos originalmente en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito

1) Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la AMCC, que exprese la voluntad de cancelar el valor del local comercial de acuerdo a los convenios suscritos con la municipalidad;

2) Certificación del Registrador de la Propiedad de no poseer un local comercial formal de propiedad privada; y,

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.

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

c. Para mero tenedores:

1) Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la AMCC, que exprese la voluntad de ingresar al Proyecto y la voluntad de cancelar el valor catastral actualizado del local comercial;

2) Presentación del original de la cédula de ciudadanía, para ingreso y registro del trámite;

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; y,

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

Artículo 13.- Término para completar documentación. - 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.

SECCIÓN II

DE LAS FASES

Artículo (...) 14.- Fase previa. - Una vez que el interesado haya presentado los requisitos descritos en el artículo 12, la AMCC 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, 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;

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 AMCC.

Artículo (..) 15.- Fases del proceso. – Son fases del proceso la calificación, asignación y adjudicación, mismas que se llevarán a cabo durante una sola sesión del Comité de Adjudicación.

Artículo (...) 16.- Fase de calificación. - La calificación consiste en:

a) El Comité verifica el cumplimiento de todos los requisitos y documentos establecidos en los artículos 12 de la presente norma; y,

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.

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 ordenanza, 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 ordenanza.

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; y,

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:

a) Personas pertenecientes al grupo de atención prioritaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador;

b) Comerciantes Autónomos;

c) Actores de la Economía Popular y Solidaria;

d) Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica; y,

e) Giro de negocio más conveniente para el Centro Comercial Popular.

Para asignación de local ancla o parqueadero

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

a) Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica;

b) Giro de negocio más conveniente para el Centro Comercial Popular; y,

c) Actores de la Economía Popular y Solidaria.

En caso de no poder aplicar el orden de prelación establecido se procederá a realizar un sorteo entre los postulantes señalado día y hora, e invitando a los interesados.

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, 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.

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 alícuotas 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 alícuotas.

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 Metropolitana de Coordinación de Comercio, para lo cual el Comité de Adjudicaciones, remitirá la respectiva resolución y la documentación habilitante.

SECCION III

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

Artículo (...) (...) 19.- Responsabilidades de los copropietarios. - Los copropietarios de locales de los Centros Comerciales Popular se registrarán de conformidad con lo establecido en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal; y, su Reglamento interno. Por lo cual deberán establecer en un reglamento interno los órganos de gobierno de administración y control del Centro Comercial.

Artículo (...) 20.- Órgano de gobierno. - Se establecerá como órgano de gobierno a la Asamblea de copropietarios.

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

Artículo (...) 22.- Órganos de Administración y de Control. - La Asamblea de copropietarios deberá designar una directiva conforme a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal y su reglamento interno de cada centro comercial.

“La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán el Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos

y lo determinado por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y reglamentos internos de cada centro comercial.” (Reglamento de propiedad Horizontal).

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

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

SECCION IV TRANSFERENCIA EXTRAORDINARIA DE DERECHOS

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, primerode 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.

CAPÍTULO IV PROCESO DE EXCLUSIÓN; Y, DEVOLUCIÓN DE VALORES

Artículo (...) 25.- La exclusión y devolución de valores. - La exclusión y devolución de valores constituyen procedimientos adicionales aplicables a los casos específicos

establecidos en la presente normativa.

Artículo (...) 26.- Causales de exclusión. – El Comité de Adjudicación excluirá del proceso a la persona natural o jurídica que siendo adjudicataria o pre-adjudicataria:

- a) Ceda, transfiera, venda o arriende el local comercial municipal sin contar con la debida escritura que le otorga el dominio de la propiedad;
- 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; y,
- 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.

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.

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.

La AMCC 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 AMCC procederá dentro del ámbito legal con lo pertinente para su retiro, considerando realizar un inventario de bienes y registro fotográfico; y,

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.

Artículo (...) 28.- Devolución de valores. – Si algún comerciante es excluido del proceso de adjudicación o tiene la voluntad de retirarse del mismo, tiene derecho a recuperar los valores cancelados a la municipalidad, con el descuento por las penalidades que corresponda.

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;

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; y,

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

CAPÍTULO V

IMPUGNACIÓN

Artículo (...) 29.- Impugnaciones. - 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.

CAPÍTULO VI

SOBRE LA INFORMACIÓN DE LOS COMERCIANTES Y DE LOS LOCALES

Artículo (...) 30.- Del registro de datos de los comerciantes. – La AMCC 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.

Artículo (...) 31.- Del registro de datos de los bienes inmuebles. – La AMCC 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.

La AMCC 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.

CAPÍTULO VII DEL TRASPASO DE DOMINIO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Artículo (...) 32.- Minuta. - Una vez finalizado el proceso de adjudicación y realizado el pago del título de crédito por parte del adjudicatario; la AMCC, 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.

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.

Artículo (...) 33.- Gastos. - 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.

CAPÍTULO VIII PUBLICIDAD

Artículo (...) 34.- De los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos vacantes.- Únicamente para los bienes vacantes la AMCC 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, standde AMCC, entre otros, la disponibilidad de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares para la venta, indicando su denominación, ubicación, valor, e información relevante para la presentación de las respectivas solicitudes por parte de los interesados en adquirir dichos bienes inmuebles.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - 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 ordenanza. Para el caso de los comerciantes del Nuevo Amanecer se exceptúan del literal c), del artículo 14 de la presente ordenanza.

SEGUNDA. - En el caso de los locales comerciales que, con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza, 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 Metropolitana de Coordinación de Comercio, previo el cumplimiento de los requisitos legales y solicitud del propietario, autorizará el levantamiento y extinción de dicho gravamen.

TERCERA. - La Agencia Metropolitana de Coordinación 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.

CUARTA. - Aprobada la ordenanza, en caso de existir comerciantes con resolución de adjudicación que no hayan concluido el respectivo trámite de escrituración, la AMCC 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 ordenanza.

QUINTA. - 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.

SEXTA. - 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.

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.

SÉPTIMA. - 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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - 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.

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 AMCC, se dejará sin efecto la adjudicación y todos los efectos que de ella emanen; tal como prevé el artículo 26 de esta ordenanza.

SEGUNDA. - 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 ordenanza, a excepción del Centro Comercial Ipiales del Norte que tendrá un plazo de 48 meses.

TERCERA. - La Dirección Metropolitana de Catastros en un plazo no mayor a dos (2) meses a partir de recibir los listados de los predios con su respectiva denominación, ubicación y características por parte de la AMCC, 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.

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.

CUARTA. - En el término de 90 días, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, la AMCC, la Dirección Metropolitana Informática y la Dirección Metropolitana Financiera, estructurará un sistema que permitirá la automatización del procedimiento establecido en la presente resolución.

QUINTA. - La AMCC en el término no mayor a 90 días, contados a partir de la aprobación de la presente ordenanza, 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.

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 Metropolitana de Coordinación de Comercio para el cumplimiento de la Política Pública de Comercialización.

SEXTA. - La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio notificará a los deudores o a las personas que tengan valores pendientes con la municipalidad por concepto de pago por local comercial, local ancla, bodega o parqueadero.

SÉPTIMA. – La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, en el plazo máximo de seis (6) meses elaborará el proyecto de resolución que será conocido en la Comisión de Comercialización, para luego alcanzar del Concejo Metropolitano la respectiva autorización para la enajenación y transferencia de dominio.

OCTAVA.- Una vez aprobada la presente ordenanza la Agencia Metropolitana de Coordinación de 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,

NOVENA. - Una vez aprobada la presente ordenanza y durante su estado de vigencia la AMCC 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.

DÉCIMA. - 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.

DÉCIMA PRIMERA. - La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio y el Instituto Metropolitano de Patrimonio, presentarán al Concejo Metropolitano, en un plazo no mayor a un (1) mes, 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.

La Agencia Metropolitana de Coordinación 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 Metropolitana de Coordinación de Comercio, hasta que se ejecute y concluya la construcción de la segunda etapa.

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

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

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de de 2024.

EJECÚTESE:

Pabel Muñoz López

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de de 2024; y, suscrita por el Sociólogo Pabel Muñoz, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el xx de de 2024.

Lo Certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, xx de de 2024.