

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

Asunto: Observaciones tratamiento proyecto centros comerciales populares

Señor

Hector Enrique Cueva Cueva

Concejal Metropolitano

DESPACHO CONCEJAL CUEVA CUEVA HECTOR ENRIQUE

En su Despacho

De mi consideración:

En relación al Oficio Nro. GADDMQ-DC-CCHE-2024-0858-O, de fecha 28 de junio de 2024, suscrito por el señor Héctor Cueva Concejal Metropolitano de Quito y Presidente de la Comisión de Comercialización, mediante el cual solicita: "(...) se sirvan indicar en el término de ocho días, en el ámbito de sus competencias, si son viables las siguientes propuestas realizadas por los dirigentes de los Centros Comerciales, (...)", al respecto manifiesto:

BASE LEGAL:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

CÓDIGO ORGÁNICO DE PLANIFICACIÓN Y FINANZAS PÚBLICAS

Artículo 49 : "Sujeción a los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado."

*Artículo 55: "Definición de inversión pública.- Para la aplicación de este código, se entenderá por inversión pública al conjunto de egresos y/o transacciones que se realizan con recursos públicos para mantener o incrementar la riqueza y **capacidades sociales y del Estado**, con la finalidad de cumplir los objetivos de la planificación." (Énfasis me pertenece).*

Artículo 104: "Prohibición de donaciones.- Prohíbese a las entidades y organismos del sector público realizar donaciones o asignaciones no reembolsables, por cualquier concepto, a personas naturales, organismos o personas jurídicas de derecho privado, con excepción de aquellas que

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

correspondan a los casos regulados por el Presidente de la República, establecidos en el Reglamento de este Código, siempre que exista la partida presupuestaria."

CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO

Artículo 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 14.- Principio de juridicidad. - La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código.

Art. 32.- Derecho de petición. Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna.

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N A.0002 de 09 de marzo del 2012

Artículo 2.- La 'Agencia' será la encargada de emitir, coordinar y ejecutar las políticas y todas las competencias en la gestión de comercio dentro del Distrito Metropolitano de Quito, enmarcadas en un nuevo modelo económico y productivo, de soberanía alimentaria que garantice el 'Buen Vivir'. Para el efecto, articulará las acciones que permitan el desarrollo equitativo, incluyente, solidario, armónico y ordenado del Comercio.

RESOLUCIÓN DE CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO No. C 141 DE 26 DE JUNIO DE 2018

Artículo 6.- Facultades y responsabilidades. - Son facultades y obligaciones de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, las siguientes:

A. Facultades:

- 1. Dirigir, programar, supervisar y coordinar las acciones del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico.*
- 2. Sugerir al Alcalde alternativas para la construcción de nuevos Centros Comerciales Populares, de ser pertinente.*
- 3. Elaborar y entregar a las personas adjudicadas por el Comité de Adjudicaciones las minutas de traspaso de dominio con sus documentos habilitantes.*
- 4. Cumplir y hacer cumplir la normativa vigente.*

B. Responsabilidades:

- 1. Dar seguimiento a los comerciantes respecto del proceso de transferencia de dominio.*

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

2. Mantener actualizada la información acerca de los locales vacantes de propiedad Municipal en los Centros Comerciales Populares.
3. Mantener un archivo organizado y codificado de los expedientes registrados en la Base de Datos.
4. Revisar los expedientes y realizar el informe técnico único correspondiente, previo ingreso al Comité de Adjudicaciones.
5. Entregar certificados de haber sido adjudicados.
6. Emitir las Órdenes de Pago, a cada comerciante que haya sido adjudicado, a través de la Unidad Financiera de la ACDC.

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 2.- Ámbito general de las relaciones de copropiedad. – Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad (...).

Art. 3.- Obligatoriedad de este reglamento general y responsabilidad por incumplimiento. - Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio o sean declarados o se declararen en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento (...).

Art. 33.- 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 este Reglamento General.(...).

Art. 35.- 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 inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 57.- Del Presidente. - El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Análisis:

El principio constitucional de juridicidad prescrito en los artículos 226 de la Constitución de la

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

República del Ecuador y 14 del Código Orgánico Administrativo, establecen que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, los servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución, en instrumentos internacionales, en la ley, los principios y en la jurisprudencia aplicable.

En relación al primer punto de la solicitud de los comerciantes de Centros Comerciales Populares: ***“Se considere en el texto del proyecto normativo propuestas para la modernización de los Centros Comerciales Populares, es decir que el Municipio realice procesos de inversión para el mejoramiento y modernización de estos espacios”***.

Es importante señalar que, los Centros Comerciales Populares se encuentran considerados bajo el régimen de propiedad horizontal; por tanto, la normativa que aplica para sus actividades es la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, en este sentido la propiedad horizontal refiere a una figura jurídica para la gestión de varias unidades o copropiedades compartidas sobre zonas comunes y se distribuye según la proporción acordada, es decir, ninguno de los copropietarios tiene el dominio exclusivo del lugar.

De lo anterior, se colige que la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, no tiene competencia para programar o invertir sobre un predio en régimen de propiedad horizontal que comparte con particulares; adicionalmente, se debe considerar que el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, de manera expresa prohíbe cualquier tipo de donación.

En relación a: ***“Se considere cambiar el nombre de los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito”***.

En respuesta a lo señalado, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 33 que refiere: ***“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 este Reglamento General.”***, en consideración a lo anterior, el cambio de nombre de los denominados Centros Comerciales Populares, no es competencia de esta Agencia.

Respecto de: ***“Recabar los convenios suscritos con cada Centro Comercial y verificar la pertinencia de su incorporación al proyecto normativo”***.

Adjunto al presente, sírvase encontrar los convenios que se han remitido para conocimiento de esta autoridad, desde la Dirección de Centros Comerciales Populares. En cuanto a la pertinencia de incorporarlos en el proyecto normativo, es necesario indicar que el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, artículo 87 señala como una de las atribuciones del Concejo Metropolitano, la legislación y la facultad normativa, mediante expedición de Ordenanzas Metropolitanas, Acuerdos y Resoluciones.

En relación a ***“Se verifique la viabilidad de establecer en el proyecto la incorporación de la***

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

obligación del pago de la alícuota mensual por parte de la Entidad Custodia”.

Al respecto, cúmpleme indicar que la obligatoriedad de los pagos de las alícuotas se encuentra plenamente definido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

En relación a: *"Regulación de la competencia desleal que se genera por parte de tiendas de objetos de países asiáticos que venden productos al por mayor y a menores costos, así como también del comercio informal."*

En este contexto, considerando que las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en ámbito de sus competencias, es menester manifestar que, a través de la Resolución de Alcaldía No. A-0002 de 09 de marzo de 2012, en su artículo No. 2 se establece que: *“La ‘Agencia’ será la encargada de emitir, coordinar y ejecutar las políticas y todas las competencias en la gestión de comercio dentro del Distrito Metropolitano de Quito, enmarcadas en un nuevo modelo económico y productivo, de soberanía alimentaria que garantice el ‘Buen Vivir’. Para el efecto, articulará las acciones que permitan el desarrollo equitativo, incluyente, solidario, armónico y ordenado del Comercio (...)*”.

Sobre la base legal expuesta, en lo referente a lo manifestado, me permito informar que la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, no es la entidad que le corresponde formular dicha regulación.

En relación a: *Establecer procesos para que el Municipio realice correcciones en las declaratorias de propiedad horizontal.*

En relación a este punto, me permito informar que, la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, no tiene competencia para realizar dichas correcciones; por otra parte, se indica que la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, en su artículo 16 refiere: *“Requisitos para modificar los bienes exclusivos.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario: a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y, (...)*

En relación a: *"Establecer que los parqueaderos sean administrados por un Fideicomiso o alguna figura similar, el cual tenga por objeto reinvertir sus ingresos en el mantenimiento y mejoramiento de todos los Centros Comerciales Populares."*

Como ya se ha señalado en líneas anteriores, el régimen bajo el que se encuentran los Centros

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

Comerciales Populares es el de propiedad horizontal, por tanto su naturaleza jurídica no corresponde a la administración de la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio.

En relación a: ***"Se defina en el proyecto normativo la propiedad de las áreas comunales, como asesores de los Centros Comerciales Populares."***

De igual manera, como se ha indicado al inicio del presente documento, los Centros Comerciales Populares son de naturaleza privada, puesto que se encuentran declarados y regidos por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Por lo tanto, la Asamblea de Copropietarios es la Máxima Autoridad a resolver todos los actos que suscitan al interno del centro de comercio.

En relación a: ***"Considerar el desarrollo de proyectos sociales que fomenten el comercio en los espacios municipales que se encuentran en los últimos pisos de los centros comerciales populares."***

La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, se encuentra desarrollando proyectos e incentivos para fomentar el comercio en los espacios municipales de manera permanente, puntualmente podemos citar la convocatoria realizada en el mes de junio del año 2024 a los tres ejes de comercio, para el concurso de Buenas Prácticas de Comercialización y del Buen Vivir; adjunto link de ingreso, en el que podrán encontrar toda la

información: <https://comercio.quito.gob.ec/index.php/la-convocatoria-para-el-premio-a-las-buenas-practicas-de-comercializacion-y-del-buen-vivir-2024-ya-esta-abierta>.

En relación a: ***"Se debe establecer proyectos comerciales para los locales que no se pueden vender por estas en espacios que no son comerciales."***

La Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, se encuentra desarrollando proyectos de integración como antesala de la entrega del Plan de Comercio, por lo que se extiende la invitación a los comerciantes a fin de que se informen por los canales oficiales respecto de ello.

En relación a: ***"Incorporar una disposición transitoria para que se designe la Entidad Custodia."***

La Resolución AQ 51-2022, artículo 3 que las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito, tendrán la custodia y administración de los bienes de propiedad municipal, consecuentemente, se sugiere se realicen coordinaciones desde el órgano legislativo (Comisión de Comercialización) con las Administraciones Zonales y se revise la factibilidad de tal pedido.

En relación a: ***"Control de espacios público (Sic) y seguridad se contemple en el articulado del proyecto normativo."***

Sobre este pedido, el Órgano Legislativo del Distrito Metropolitano de Quito es quien mantiene la competencia para la inclusión de tal recomendación en los términos delimitados por el ordenamiento jurídico vigente.

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

En relación a: ***"Parqueaderos de Centro Comercial San Martín y Chiriyacu deberían ser entregados en Comodato o por medio de alguna figura para el beneficio exclusivo de su administración."***

En referencia a los parqueaderos del Centro Comercial San Martín, mediante resolución C0101 de 2 de marzo de 2007, se resolvió autorizar la declaratoria de *propiedad horizontal y la respectiva venta de los locales, adicionalmente en el examen especial de Contraloría General del Estado DNA5-GAD-0069-2024, página 38 el equipo auditor recomienda: "Al Director Metropolitano de Bienes Inmuebles y Administrador Zonal Manuela Sáenz, realizarán inspecciones en el Centro Comercial San Martín a fin de identificar parqueaderos y bodegas de propiedad municipal que se encuentren ocupados y proceder a legalizar su uso con los respectivos contratos de arrendamiento, para lo cual se determinará el avalúo y cánones correspondientes."*

En relación a los parqueaderos del Centro Comercial Chiriyacu actualmente, se conoce que al encontrarse bajo régimen de propiedad horizontal, su administración se realiza sobre la base de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Respecto de: ***"Establecer restricciones para las ferias que se organizan cerca de los centros comerciales, como por ejemplo Chiriyacu."***

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 117, señala: *"Ferias productivas.- El órgano de gestión, en coordinación con las administraciones zonales, la dependencia encargada de la coordinación del comercio en el distrito y otras dependencias municipales que desarrollan actividades de este tipo, se encargará de la planificación, organización, y promoción de ferias productivas en espacios públicos adecuados para la comercialización directa, sin intermediarios, de productos artesanales, agrícolas y sus derivados, provenientes de emprendimientos de la economía popular y solidaria. La planificación de estas ferias será de acceso público y deberá realizarse en una base semestral, con la participación de los actores interesados, buscando democratizar el acceso y garantizar la calidad de los productos ofertados y el buen uso del espacio público. Su realización se basará en un reglamento específico que emita el órgano de gestión."*

Del mismo modo, del Código Ibídem en el artículo 1305 señala: *"Objeto y ámbito de aplicación.- Regular la prestación del servicio de abastecimiento y comercialización de productos alimenticios y mercancías que se puedan expender a través de los mercados municipales, ferias municipales existentes en los mercados y plataformas autorizadas por la Coordinación de Mercados, Ferias y Plataformas Municipales, que se encuentren en funcionamiento, o los que se autoricen, integren o construyeren en el Distrito Metropolitano de Quito."*

En relación a: ***Se considere proyectos y procesos para mejorar las ventas de los centros comerciales populares.***

Lo solicitado se correrá traslado a la Dirección de Centros Comerciales Populares a fin de que se articulen acciones para la integración con proyectos en el eje de Comercio a nivel Municipal y que

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

de esta forma se aporte desde la Municipalidad con este requerimiento ciudadano.

En relación a: ***"Establecer radios que no permitan el comercio informal en zonas aledañas a los centros comerciales."***

La Agencia Metropolitana de Control es el organismo desconcentrado, adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que ejerce las potestades de inspección, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos de conformidad con lo prescrito en los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Al respecto, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, artículo 1331, señala que son zonas permitidas para el desempeño de las trabajadoras y trabajadores autónomos, dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, en los sitios y lugares que para el efecto las Administraciones Zonales determinen, debiendo informar sobre este particular al Consejo Distrital.

En relación a: ***"Se considere la tasa de seguridad para fomentar acciones de seguridad para los centros comerciales."***

Considerando que los Centros Comerciales Populares son de carácter privado, dichas acciones deberían dirimirse al interno, de conformidad a lo establecido a la Ley de Propiedad Horizontal y Reglamento, en su artículo 16 que manifiesta: *"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 este Reglamento General."*

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y, 2) 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 de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil."

En relación a: ***"Consulta sobre la postura institucional de que va a pasar con los centros comerciales a futuro, cuales son los proyectos a 5 años."***

La postura desde la Agencia Metropolitana de Coordinación de Comercio, es cumplir en su totalidad el proceso de adjudicación y transferencia de dominio de los locales comerciales y concluir con el Proyecto de Modernización de Reubicación del Comercio Minorista, finiquitar con la entrega del predio a la Administración. Es decir dar cumplimiento a las disposiciones municipales respecto de la materia.

En relación a: ***"Establecer normativa para el control del espacio público."***

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

Es importante manifestar que, la Agencia Metropolitana de Control es el organismo desconcentrado, adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que ejerce las potestades de inspección, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos de conformidad con lo prescrito en los artículos 313 y 314 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Entre los ejes de control que se realizan se encuentran: (i) control de expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público; (ii) verificación de permisos de comerciantes autónomos (PUCA) y (iii) verificación de la licencia metropolitana única para el ejercicio de la actividad económica (LUAE) emitidas por la Administración Zonal.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Romulo Javier Ladino Castillo
DIRECTOR GENERAL DE COMERCIO FD2 - AMCC
AGENCIA METROPOLITANA DE COORDINACIÓN DE COMERCIO

Referencias:

- GADDMQ-DC-CCHE-2024-0858-O

Anexos:

- resolucion232m-2016.pdf
- ACU-2015-0164.pdf
- convenio_fdpc_mdmq.pdf
- convenio_pago_ccis (1).pdf
- convenio_precios_locales.pdf
- convenio_san_martin.pdf
- convenio-frente-defensa.pdf
- convenio-libertad-paz-justicia.pdf
- convenio-mutuo-ccp.pdf
- convenio-nuevo_amanecer.pdf
- strito_metropolitano_de_quito_y_la_asociación_de_comerciantes_independientes_dignidad_y_trabajo.pdf

Copia:

Señor
David Alcider Mogollon Ochoa
Director de Centros Comerciales Populares FD5 â AMCC
**AGENCIA METROPOLITANA DE COORDINACIÓN DE COMERCIO - DIRECCIÓN DE CENTROS
COMERCIALES POPULARES**

Señor Tecnólogo
Edgar Geovanny Canacuan Pascal

Oficio Nro. GADDMQ-AMCC-2024-0673-O

Quito, D.M., 12 de julio de 2024

Asistente Operativo DCCP SM4 - AMCC

**AGENCIA METROPOLITANA DE COORDINACIÓN DE COMERCIO - DIRECCIÓN DE CENTROS
COMERCIALES POPULARES**

Señor Licenciado

Ramiro Fernando Nuñez Villacres

Asesor Institucional FD7 - AMCC

AGENCIA METROPOLITANA DE COORDINACIÓN DE COMERCIO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edgar Geovanny Canacuan Pascal	egcp	AMCC-DCCP	2024-07-09	
Revisado por: Andrea Estefania Villafuerte Sandoval	AEVS	AMCC-AL	2024-07-10	
Revisado por: David Alcider Mogollon Ochoa	damo	AMCC-DCCP	2024-07-09	
Aprobado por: Romulo Javier Ladino Castillo	RJLC	AMCC	2024-07-12	

