



Héctor Cueva Cueva
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CCHE-2024-0492-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2024

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Nosotros, miembros de la Comisión de Comercialización y en ejercicio de nuestra facultad prevista en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, asumimos conjuntamente la iniciativa legislativa y remitimos para el proceso correspondiente, el proyecto "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, QUE INCLUYE EL TÍTULO IV 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".

Tomando en cuenta que el presente proyecto atañe al ámbito de gestión de la Comisión de Comercialización; y, que la situación regulada en esta iniciativa, exige un tratamiento inmediato, me permito solicitarle que, verificando el cumplimiento de las formalidades exigidas para el efecto, remita a la referida comisión para su procesamiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR ENRIQUE
CUEVA CUEVA**

Sr. Hector Enrique Cueva Cueva
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL CUEVA CUEVA
HECTOR ENRIQUE



Firmado electrónicamente por:
**JOSELYN LIZETH
MAYORGA SALAZAR**

Sra. Joselyn Lizeth Mayorga Salazar
CONCEJALA METROPOLITANA
DESPACHO CONCEJAL MAYORGA SALAZAR
JOSELYN LIZETH

Anexos:

- proyecto_de_ordenanza_sb_centros_comerciales_populares.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ISAAC SAMUEL BYUN OLIVO	ib	DC-CCHE	2024-04-17	
Revisado por: DIEGO FERNANDO PAVON RENGEL	d	DC-CCHE	2024-04-22	
Aprobado por: Hector Enrique Cueva Cueva	hecc	DC-CCHE	2024-04-22	



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 alcótuas.

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 los 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.

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, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.”*;

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, 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, 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: Ipiiales-Mires, Granada, Chiriyacu, Montúfar, Ipiiales del Sur, Pasaje Sanguña-Ipiiales 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”, “Ipiiales 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. 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, Ipiiales – Mires, el Tejar, Hermano Miguel – Telmo Hidalgo; Pasaje Sanguña – Ipiiales, Chiriyacu, Ipiiales del Sur, Montúfar;

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 la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 85 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial El Tejar** cuenta con 1131 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 307 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Nuevo Amanecer** cuenta con 185 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 58 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Granada** cuenta con 430 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 35 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Hermano Miguel** cuenta con 1665 locales comerciales según la Declaratoria de Propiedad Horizontal, de los cuales 263 son de propiedad municipal; que el **Centro Comercial Ipiales del Sur** cuenta con 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 Norteño** 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 alcúotas 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; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87, literal a); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL
PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, QUE INCLUYE EL TÍTULO IV
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**

Artículo 1.- Inclúyase el siguiente Título IV dentro del Libro III.3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

**“TÍTULO IV
DEL 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
GENERALIDADES**

Artículo (...). - **Objeto.** – *El objeto de la presente normativa es establecer el procedimiento para la venta directa de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.*

Artículo (...). - **Ámbito de aplicación.** - *Las disposiciones del presente Título rigen para las personas naturales que, aspiren adquirir un bien inmueble de uno de los Centros Comerciales Populares declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de propiedad del municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que se encuentran debidamente autorizados para la venta, y, se encuentran detallados en el anexo.*

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

Aspirante. - Es la persona natural o jurídica que ha solicitado la venta directa 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 disponibles para la venta directa, cuyo manejo está a cargo y responsabilidad de la Entidad Custodia.

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

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.

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, en el marco del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito. La inscripción no genera derecho de adjudicación o propiedad a favor del inscrito.

Local de Negocio Ancla. - Son locales plenamente identificados en la declaratoria de Propiedad horizontal que serán sujetos al procedimiento de venta directa, 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 disponible para venta directa. 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 surecuperación.

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.

Transferencia de dominio. – Transferencia de propiedad de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante venta, donación, hipoteca, dación en pago y permuta. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

CAPÍTULO II GESTIÓN INSTITUCIONAL

Artículo (...). - **Entidad Custodia.** – Es la entidad municipal designada por el Alcalde Metropolitano, que cuenta con la custodia de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares.

Esta Entidad estará, a cargo de la ejecución, seguimiento y cumplimiento del proceso de venta directa de locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares.

Artículo (...). - **Atribuciones de la Entidad Custodia.** – Son atribuciones de la Entidad Custodia, las siguientes:

- 1) Ejecutar todo el proceso de transferencia de dominio previsto en este Título;
- 2) Expedir las disposiciones administrativas que se requieran para el proceso de venta directa de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares;
- 3) Realizar las gestiones administrativas para motivar y ejecutar procesos de modificatorias de propiedad horizontal en los casos en que se compruebe que se dieron modificaciones por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

- 4) *Realizar las gestiones administrativas para motivar y ejecutar el proceso de reevaluó de los locales, locales ancla, parqueaderos de los de los Centros Comerciales Populares declaradores bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, tomando en cuenta la realidad de cada bien inmueble y la fecha de autorización por parte del Concejo Metropolitano de Quito;*
- 5) *Representar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la Asamblea de Copropietarios de los Centros Comerciales Populares, resguardando los intereses municipales y de acuerdo con la norma vigente;*
- 6) *Elaborar y proponer ante la Asamblea de Copropietarios de cada Centro Comercial Popular la aprobación el reglamento interno, el cual contenga un control de votaciones democráticas;*
- 7) *Capacitar en los Centros Comerciales Populares sobre la normativa vigente en torno a la propiedad horizontal;*
- 8) *Fomentar la suscripción de convenios con entidades públicas o privadas financieras, para el financiamiento y adquisición de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares;*
- 9) *Ser 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;*
- 10) *Mantener un archivo público y transparente de los expedientes e información registrada en la base de datos de los expedientes de transferencia de dominio de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares;*
- 11) *Coordinar con las entidades municipales y nacionales competentes para el fomento del buen uso del espacio público de las zonas aledañas a los Centros Comerciales Populares; y, de los bienes inmuebles de propiedad municipal;*
- 12) *Ser responsable de actualizar la base de datos generales de los comerciantes de los Centros Comerciales Populares y su situación jurídica frente al bien inmueble;*
- 13) *Emitir las órdenes de pago, a cada aspirante, a través de la Unidad Financiera correspondiente;*
- 14) *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 proceso o que han expresado la ~~int~~nta 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;

- 15) Realizar las gestiones administrativas correspondientes para arrendar o entregar en comodato los bienes inmuebles de Centros Comerciales Populares que no se encuentren en proceso de transferencia de dominio por más de seis meses;*
- 16) Publicar los cinco (5) días primeros días de cada mes en su página web institucional, en las carteleras y/o lugares visibles de los Centros Comerciales Populares los bienes inmuebles que se encuentren disponibles y las resoluciones de transferencia de dominio adoptada;*
- 17) Receptar las impugnaciones que se deriven de los procesos previstos en este Título.,le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos a la máxima autoridad administrativa de la administración municipal, conforme lo determinado por normativa legal vigente;*
- 18) Presentar trimestralmente a la Comisión de Comercialización un informe detallado sobre las resoluciones tomadas en relación a las facultades establecidas en este Título;*
- 19) Motivar y presentar ante el Concejo Metropolitano la solicitud de autorización para transferencia de dominio de los bienes inmuebles de los Centros Comerciales Populares;*
- 20) Administrar y custodiar los bienes inmuebles municipales de los Centros Comerciales Populares de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con la normativa legal vigente; y,*
- 21) Cumplir y hacer cumplir la normativa vigente.*

En caso de requerir una auto convocatoria, y cumpliendo el debido proceso, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Entidad Custodia, en su calidad de copropietario podrá actuar con el porcentaje que le corresponda en la asamblea de copropietarios de los Centros Comerciales Populares, 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.

Artículo (...). - **Comisión de Comercialización.** - *La Comisión de Comercialización actuará como fiscalizador del cumplimiento de lo previsto en este Título, conocerá trimestralmente las resoluciones adoptadas y de todos los procesos ejecutados en aplicación a lo previsto en este Título, sin perjuicio de que los demás miembros del Concejo Metropolitano puedan actuar en el ámbito de su competencia de fiscalización.*

CAPÍTULO III
DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO
DE LOS BIENES INMUEBLES DEL CENTRO COMERCIAL POPULARES

Artículo (...). - Fases del proceso de asignación de puestos. – Las fases del proceso de transferencia de dominio de los locales, locales ancla, bodegas y parqueaderos son:

- 1) *Solicitud;*
- 2) *Calificación solicitud;*
- 3) *Emisión de informe;*
- 4) *Análisis y resolución por parte de la Entidad Custodia;*
- 5) *Notificación resolución;*
- 6) *Elaboración de minuta y escrituración; y,*
- 7) *Inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.*

Artículo (...). - Solicitud. - Las personas que aspiren adquirir la transferencia de dominio de un local, local ancla, bodega y parqueaderos de los Centros Comerciales Populares declaradores bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, presentaran por escrito en la Entidad Custodia adjuntando los siguientes requisitos:

- a) *Formulario emitido por la Entidad Custodia;*
- b) *Ser mayor de edad o mantener personería jurídica;*
- c) *Establecer el bien inmueble solicitado; y,*
- d) *Comprobante de pago de servicio básicos del lugar de su residencia.*

Los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito serán beneficiados de manera directa y prioritaria de este proceso, y, deberán presentar además de los requisitos señalados, los documentos que sustenten su participación en el programa y pagos respectivos.

En caso de que el solicitante sea persona extranjera deberá acreditar documentadamente su residencia legal en el país.

En caso de existir interés de locales, locales ancla, bodega y/o parqueaderos por parte del Centro Comercial Popular a través de su personería jurídica, además de los requisitos señalados en el presente artículo, deberán

adjuntar el acta de autorización por parte de los copropietarios, conforme la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo (...). - **De la verificación de requisitos.** – *La Entidad Custodia, calificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo precedente. En caso de no cumplir con alguno o algunos de los requisitos señalados, se notificará al solicitante y concederá el término máximo de cinco días para subsanar la observación; caso contrario, se procederá a su archivo.*

En caso de que la información o documentación faltante repose en una de las instituciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Entidad Custodia solicitará directamente a esta Institución los documentos que sean necesarios para continuar con el proceso.

Artículo (...). - **Informe técnico Entidad Custodia.** – *Una vez calificada la solicitud, la Entidad Custodia deberá emitir un informe técnico favorable o desfavorable, en el término máximo de diez (10) días, mismo que tendrá que ser debidamente motivado, determinar si se puede seguir con la enajenación directa, el cual, contendrá la siguiente información:*

- a. Autorización del Concejo Metropolitano para la transferencia de dominio;*
- b. Superficie;*
- c. Linderos y dimensiones;*
- d. Determine si el bien inmueble no reporta provecho alguno a las finanzas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*
- e. Avalúo del bien inmueble; y,*
- f. Detalle de las características físicas o técnicas que deban ser consideradas.”.*

El informe será desfavorable, si:

- a) Si se comprobará que el solicitante ya dispone de un puesto o local en cualquiera de los mercados administrados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*
- b) Si se comprobare que algún dato presentado es falso, adulterado o inexacto, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a las que hubiere lugar; y,*
- c) Demás observaciones técnicas que lo ameriten.*

Artículo (...). - **Informes técnicos y jurídicos.** – Con el informe técnico, la Entidad Custodia, solicitará lo siguiente en el término máximo de ocho (8) días:

- a) Ficha valorativa emitida por la Dirección Metropolitana de Catastros, para la transferencia de dominio del bien inmueble, la cual, será elaborada teniendo en cuenta la fecha de autorización del Concejo Metropolitano conforme lo previsto en el artículo 436 del COOTAD.
- b) Certificado de expensas por parte de la Administración del Centro Comercial Popular.
- c) Informe legal emitido por la Entidad Custodia que sustente la transferencia de dominio, conforme la normativa nacional vigente.

Artículo (...). – **De la resolución de transferencia de dominio.** – Con los informes determinados en este Capítulo, la Entidad Custodia mediante resolución administrativa aprobará la transferencia de dominio y solicitará la emisión del título de crédito correspondiente, elaboración de la minuta, escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

Artículo (...). – **Notificación Resolución.** – Aprobada la solicitud el beneficiario será notificado con la resolución.

Quienes no hayan sido asignados, también deberá ser notificados por escrito con la resolución en el mismo término para la posesión del puesto asignado.

Artículo (...). – **Orden de pago.** – Con la resolución que aprueba la transferencia de dominio, la Entidad Custodia emitirá la orden de pago correspondientes por concepto de la transferencia de dominio, de acuerdo a lo especificado en la resolución y ficha valorativa correspondiente.

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 Entidad Custodia, Dirección Metropolitana Financiera y Procuraduría Metropolitana para la compensación de valores por concepto de alícuotas.

No se emitirá la orden de pago, si los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito, ya han pagado la totalidad del valor por concepto de la transferencia de dominio, por lo que, se procederá con la elaboración de la minuta.

Artículo (...). – **Convenios de pago.** – La Dirección Metropolitana Financiera podrá facilitar convenios de pago no mayores a 12 meses, conforme la normativa metropolitana vigente. Cumplido este plazo y cancelada la deuda, se procederá con la elaboración de la minuta.

Artículo (...). - **Minuta y escrituración.** - Una vez realizado el pago de la orden de pago por parte del beneficiario la Entidad Custodia, a través del Área Legal, en el término máximo de diez (10) días entregará al beneficio la minuta correspondiente con sus respectivos documentos habilitantes, las partes procurarán las actualizaciones de manera oportuna, con el fin de que se eleve a escritura pública ante un notario determinado por el Consejo de la Judicatura.

Artículo (...). - **Inscripción en el Registro de la Propiedad.** – La Entidad Custodia una vez obtenida la escritura pública, remitirá al Registro de la Propiedad del cantón Quito la escritura para que el beneficiario continúe con el proceso de inscripción.

Una vez inscrita la escritura pública, el Registro de la Propiedad remitirá una copia directamente a la Entidad Custodia y la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles.

Artículo (...). - **Gastos.** - Los gastos que demande el pago de impuestos por traspaso de dominio y Registro de la Propiedad serán a cuenta de los beneficiarios de la transferencia de dominio.

Los gastos notariales estarán a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo (...). - **De los Recursos.** - Los solicitantes, en caso de no estar de acuerdo con un acto administrativo, podrán hacer valer sus derechos interponiendo los recursos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

SECCION I

TRANSFERENCIA EXTRAORDINARIA DE DERECHOS

Artículo (...).- **Transferencia extraordinaria de derechos.**- En el caso que una persona inscrita originalmente en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito haya pagado el valor por concepto de un local comercial y falleciere, sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y/o cónyuge y/o unión de hecho legalmente reconocido, tendrán derecho a solicitar la transferencia de dominio del bien inmueble del 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 inscrita originalmente en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito haya pagado el valor por concepto de 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, previa cesión de derechos otorgada por el beneficiario titular.

CAPÍTULO IV

PROCESO DE EXCLUSIÓN; Y, DEVOLUCIÓN DE VALORES

Artículo (...). - **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 (...). - **Causales de exclusión.** – *La Entidad Custodia excluirá del proceso a la persona natural o jurídica que siendo adjudicataria o cuente con resolución administrativa para la transferencia de dominio:*

- 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 ciento ochenta (180) días posteriores a hemisión 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 (...)- Procedimiento para la exclusión. – Para la exclusión de personas que incurran en una o más de las causales señaladas en el artículo precedente, seguirá el siguiente procedimiento:

- a) La Entidad Custodia elaborará un informe técnico y jurídico, en el que se especifique la causal que ha incurrido el beneficiario, adjuntando las notificaciones realizadas a los adjudicatarios y pre-adjudicatarios; y,
- b) Con los informes la Entidad custodia analizará y resolverá sobre la procedencia de la causal de exclusión presentada.
- c) Los solicitantes, con la decisión, en caso de no estar de acuerdo con el acto administrativo, podrán hacer valer sus derechos interponiendo los recursos previstos en el Código Orgánico Administrativo.
- d) En firme la decisión administrativa, la Entidad Custodia realizará las gestiones necesarias con la finalidad de recuperar el bien inmueble.
- e) 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 (...). - Devolución de valores. – Si alguna persona es excluida del proceso 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, y deberá seguir este proceso:

- a) A petición del interesado o de oficio, se realizará el requerimiento a la Entidad Custodia 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) La Entidad Custodia 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.”

DISPOSICIÓN GENERAL:

Única. –Los comerciantes que cuenten con resolución de adjudicación y que hayan pagado

la totalidad del pago por concepto de transferencia de dominio de un bien inmueble, y, que no han concluido el respectivo trámite de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad, podrán solicitar directamente a la Entidad Custodia la actualización de las minutas que permitan el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los locales de propiedad municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera. - La Dirección Metropolitana de Catastros junto con la Entidad Custodia en un plazo no mayor a dos (2) meses contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, actualizará el avalúo catastral específico de los locales comerciales, locales ancla, bodegas y parqueaderos vacantes, implementará parámetros técnicos que permitan generar avalúos puntuales diferenciándose de los locales con mayor potencial comercial de los que no lo tienen, de acuerdo a lo previsto en esta Ordenanza.

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.

Segunda. - La Entidad Custodia en el término no mayor a noventa (90) días, contados a partir de la sanción 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.

Tercera. - Una vez sancionada la presente ordenanza la Entidad Custodia en calidad de copropietario de bienes inmuebles dentro de los Centros Comerciales Populares, en el plazo no mayor a seis (6) meses realizará las acciones administrativas pertinentes para elaborar una propuesta y presentar ante asamblea correspondiente el Reglamento Interno de

Copropietarios bajo el Régimen de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Cuarta. - 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.

Quinta. - La Entidad Custodia 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 Entidad Custodia 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, hasta que se ejecute y concluya la construcción de la segunda etapa.

Disposición derogatoria. - Deróguese la Resolución de Concejo Metropolitano No. 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.