

**COMISIÓN DE COMERCIALIZACIÓN**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Comercialización, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1. La Comisión de Comercialización conoció el oficio No. ACDC-2017-000928 de 30 de junio de 2017, suscrito por el Crnl. (S.P.) Luis Montalvo, Coordinador de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio que contiene un informe con la problemática que sufren los comerciantes de los Centros Comerciales Populares con respecto a la entrega de escrituras individuales; así mismo se remite una propuesta de Resolución Sustitutiva de la Resolución No. C0038, que contiene el Reglamento de Adjudicación de locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito, ante lo cual se decidió realizar varias mesas de trabajo con la finalidad de discutir la referida propuesta.

1.2. En sesión ordinaria de 29 de enero de 2018, la Comisión de Comercialización conoció y resolvió sobre el proyecto de Resolución en referencia, mismo que fue resultado de varias mesas de trabajo en la que intervinieron tanto funcionarios de la administración municipal, como la ciudadanía, directamente involucrados en esta problemática.

1.3. Por disposición de la presidenta de la Comisión, MSc. Soledad Benítez, se convocaron a varias reuniones de trabajo con miras a definir el texto del proyecto de Resolución, por cuanto ha identificado errores de forma, así como inquietudes sobre asuntos de fondo, sobre el texto propuesto.

1.4. La Comisión de Comercialización, en sesión ordinaria de 09 de abril de 2018, toda vez que se han solventado las inquietudes y subsanado los errores de forma, conoció y resolvió sobre el proyecto de Resolución Sustitutiva de la Resolución No. C0038,

que contiene el Reglamento de Adjudicación de locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Comercialización, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 09 de abril de 2018, con fundamento en el artículo 57, literal a), 87, literal a) y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca la propuesta de Resolución Sustitutiva de la Resolución No. C0038, que contiene el Reglamento de Adjudicación de locales Comerciales en los Centros Comerciales Populares del Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

MSc. Soledad Benítez

**Presidenta de la Comisión de  
Comercialización**

**Dr. Pedro Freire López  
Concejal Metropolitano**

**Sra. Ivone Von Lippke  
Concejala Metropolitana**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Jaime Morán Paredes	Prosecretaría General	18/04/2018	
Revisado por:	Diego Cevallos Salgado	Secretaría General	18/04/2018	
Verificación votación:	Pamela Albuja	Gestión de Comisiones	18/04/2018	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Soledad Benítez					
Pedro Freire					
Ivone Von Lippke					
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha			Recepción	

## CONSIDERANDO:

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

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

**Que**, el Concejo Metropolitano de Quito mediante Resolución No. C 0038 del 24 de enero del 2003, expide 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; e, incorpora también a los locales de los Centros Comerciales San Martín, Ipiales del Norte (...)”*;

**Que**, se ha incorporado varias reformas al Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, mediante Resoluciones Nos. C 0495 del 16 de agosto de 2004; C 002 del 17 de enero de 2007; C 0700 de 27 de septiembre de 2007; y, C 0405 del 28 de junio de 2012;

**Que**, mediante Resolución No. A0028 del 23 de noviembre de 2011, se crea dentro de la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Unidad Especial denominada “Unidad Ejecutora del Comercio Popular”;

**Que**, mediante Resolución No. A002, del 09 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”;

**Que**, de conformidad con la Resolución No. A002, 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 de Alcaldía No. A 005, del 13 de junio de 2014, la Alcaldía Metropolitana delegó al Administrador General del Distrito Metropolitano de Quito las atribuciones y



responsabilidades en el ámbito de su competencia; delegación que se hace extensiva también al Coordinador Distrital del Comercio de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, según el Art. 7 de la Resolución de Alcaldía No. A 0002 del 09 de marzo de 2012;

**Que**, la disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 0196 de "Aprobación del Plano del Valor de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la Aplicación de los Elementos de Valor del Suelo, Valor de las Edificaciones y Valor de Reposición y que Regirán para el Bienio 2018-2019" sancionada el 22 de diciembre de 2017, establece que: *"Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el MDMQ, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizara de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el Programa de Modernización del Centro Histórico de Quito. No se aplicara esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no hayan realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial."*;

**Que**, la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, a través de la Dirección de Centros Comerciales Populares, ha visto la necesidad de sustituir el Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito, y sus resoluciones posteriores por ser inaplicables ya que se contraponen con el COOTAD.

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales;

## EXPIDE

### LA RESOLUCIÓN SUSTITUTIVA A LA RESOLUCIÓN No. C038, QUE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ADJUDICACION DE LOCALES COMERCIALES EN LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

#### CAPITULO I NATURALEZA Y OBJETO

**Artículo 1.- NATURALEZA.-** La presente normativa se dicta en el marco del proceso de ordenamiento del comercio minorista en el Distrito Metropolitano de Quito. Su ámbito de aplicación se circunscribe al procedimiento de adjudicación de locales de los Centros Comerciales Populares que se incorporan las regulaciones de la presente norma, sin perjuicio de los que puedan incorporarse en el futuro, mismos que son: Chiriyacu, El Tejar, Granada, Hermano Miguel-Telmo Hidalgo, Ipiales Mires, Ipiales del Sur, Ipiales del Norte, La Merced, Montúfar, San Martín y Pasaje Sanguña.

**Artículo 2.- OBJETO.-** El objeto de la presente normativa es regular el proceso de adjudicación de locales comerciales de propiedad municipal a favor de comerciantes minoristas.

**Artículo 3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.-** Para facilitar la aplicación de la presente normativa, se establecen, entre otras, las siguientes definiciones:

**Adjudicataria.-** Persona natural o jurídica que cumple con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y fue calificada por el Comité de Adjudicaciones y asignada un local comercial de los Centros Comerciales Populares.

**Aspirante.-** Es la persona natural o jurídica que ha solicitado ser incluida dentro del Proyecto para acceder a la adjudicación de un local 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.

**Excluida.-** Persona eliminada del Proyecto por el Comité de Adjudicaciones por incumplir lo establecido en la presente normativa.

**Inscrita.-** Es la persona que consta registrada en el Proyecto como calificada, aspirante o adjudicataria a un local, dentro de los Centros Comerciales Populares, antes de la vigencia de la Ordenanza 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 Tenedora.-** Es la persona que se encuentra ocupando un local de los Centros Comerciales Populares del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sin estar inscrita en el Proyecto.

**Pre-adjudicataria.-** Persona que firmó una promesa de compraventa con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por un local dentro de los Centros Comerciales Populares o aquella que haya sido calificada por un Comité de Adjudicaciones como pre-adjudicataria.

**Base de datos.-** Sistema de almacenamiento de información referente a los locales de los Centros Comerciales Populares, cuyo manejo está a cargo y responsabilidad de la Dirección de Centros Comerciales Populares de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio. La base recopila toda la información que reposa en la Agencia con respecto al Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

**Local de Negocio Ancla.-** Es un espacio destinado al desarrollo de un negocio o prestación de un servicio que, sin constituir competencia para los demás locales, genere un incremento de afluencia de clientes al centro comercial.

**Local Vacante.-** Es un espacio individualizado en la Declaratoria de Propiedad Horizontal de un Centro Comercial Popular que no ha sido asignado a ninguna persona por el Comité de Adjudicaciones.

## **CAPÍTULO II DE LOS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN SEGUIMIENTO Y CUMPLIMIENTO**

**Artículo 4.- ÓRGANOS.-** La ejecución, seguimiento y el cumplimiento del proceso de adjudicación de locales 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 de Coordinación Distrital de Comercio – ACDC -, a través de su Dirección de Centros Comerciales Populares.

- b) El Comité de Adjudicaciones de locales de los Centros Comerciales Populares de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en adelante el Comité.

### **Sección Primera**

**Artículo 5.- AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO (ACDC).**- 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 nuevo modelo económico y productivo, de soberanía alimentaria que garantice el "Buen Vivir"; y de llevar a cabo el proceso administrativo para la adjudicación de locales comerciales 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 su Dirección de Centros Comerciales Populares.

**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 de Quito.
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.
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.



## **Sección Segunda**

**Artículo 7.- COMITÉ DE ADJUDICACIONES.-** Es el cuerpo colegiado, cuya función es la calificación, asignación, adjudicación o exclusión de la persona que postula a un local dentro del Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.

### **Artículo 8.- INTEGRACIÓN.**

El Comité de Adjudicaciones estará integrado por:

- a) El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o su delegado, quien presidirá el Comité con voz y voto dirimente;
- b) El Coordinador Distrital de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, o su delegado, con voz y voto;
- c) El Director Metropolitano de Catastro o su delegado, con voz y voto;
- d) El Presidente de la Comisión Metropolitana de Lucha contra la Corrupción – Quito Honesto, o su delegado, que actuará como observador;
- e) De ser necesario, se convocará a la persona candidata a ser adjudicada, que actuará con voz informativa y sin voto; el Comité de Adjudicaciones la recibirá por separado, sin la presencia del Presidente de la Directiva de cada uno de los Centros Comerciales;
- f) El máximo representante de la Directiva de cada uno de los Centros Comerciales que proporcionará información relevante acerca del historial del comerciante en el centro de comercio. Este representante actuará con voz informativa y voto.

Actuará como Secretario del Comité, el Asesor Jurídico de la ACDC o su delegado.

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

**Artículo 9 .- FACULTADES.-** Son facultades del Comité, las siguientes:

- a) Calificar como aspirantes a las personas interesadas en ingresar al Proyecto.
- b) Asignar a los aspirantes, locales en los Centros Comerciales Populares.
- c) Adjudicar locales en los Centros Comerciales Populares a los inscritos y aspirantes que han cumplido con los requerimientos establecidos en la presente norma.
- d) Excluir del Proyecto a las personas que no hayan cumplido con lo dispuesto en la presente normativa.
- e) Avocar conocimiento y resolver sobre la devolución de valores cancelados por concepto de pago del local para los casos de las personas que hayan sido excluidas del Proyecto o que hayan manifestado la voluntad de retirarse del mismo, antes de que se haya elevado a

escritura pública la minuta de transferencia de dominio entregada.

- f) Conocer y resolver las impugnaciones que se deriven de las Resoluciones tomadas por el Comité.
- g) Resolver sobre las controversias que se presentaren en los casos tratados de acuerdo a la normativa a excepción de los casos que deban ser judicializados por las partes.
- h) Convocar a las sesiones de Comité de Adjudicaciones a través de su Secretaría.
- i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente normativa.

**Artículo 10.- RECURSOS ADMINISTRATIVOS.-** Los inscritos y aspirantes frente a las decisiones administrativas, podrán interponer los recursos previstos en los artículos 407, 409 y 411 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), de conformidad con el proceso y los plazos establecidos en el mismo, sin perjuicio de que puedan hacer uso del proceso de impugnación establecido en la presente norma.

### **CAPÍTULO III REQUISITOS Y PROCESO DE CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, ADJUDICACIÓN, EXCLUSIÓN E IMPUGNACIÓN**

**Artículo 11.- REQUISITOS.-** Para su postulación dentro del proceso de adjudicación, el comerciante deberá presentar a la Dirección de Centros Comerciales Populares de la ACDC, los siguientes requisitos:

- a) Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, que exprese la voluntad de ingresar al Proyecto y cumplir los requisitos que la presente normativa señala;
- b) Carta dirigida a la Máxima Autoridad de la ACDC, que exprese la voluntad de cancelar el valor catastral actualizado del local; se exceptúan las personas inscritas originalmente en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito, quienes deberán presentar un certificado emitido por la Dirección de Centros Comerciales Populares que avale la mencionada condición.
- c) Copia a color de la cédula de ciudadanía;
- d) Certificado de no haber sido adjudicada 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. El certificado será otorgado por la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio;
- e) Información sumaria ante notario público validada por dos testigos que ejerzan el comercio en el mismo pasillo del centro comercial, que certifiquen que el solicitante ha desarrollado actividades de comercio en el local que ocupa, por un período no menor a tres años, requisito exigible únicamente a las personas denominadas mero tenedoras.
- f) RUC, RISE o documento emitido por el Servicio de Rentas Internas, que acredite la condición de comerciante, por un tiempo no menor a tres años, para las personas denominadas mero



tenedoras.

Una vez presentados los requisitos enumerados en los literales anteriores, la Dirección de Centros Comerciales Populares, a través de su oficina de atención al cliente, comunicará en el acto mediante una hoja informativa, los requisitos que resultaren faltantes y otorgará un plazo 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.

**Artículo 12.- FASE PREVIA.-** Una vez que los comerciantes hayan presentado los requisitos descritos en el artículo anterior, la ACDC deberá crear un expediente al que se agregarán los siguientes documentos:

- a) Ficha de levantamiento de datos del postulante; y,
- b) Ficha de verificación de documentos de conformidad al Artículo 11 de la presente norma.

Previo ingreso de los expedientes al Comité de Adjudicaciones, la ACDC remitirá un Informe cualitativo y cuantitativo de cuantos posibles adjudicatarios existen para cada sesión.

Una vez analizada la documentación y si ésta cumple con todos los requerimientos establecidos en la presente norma, será revisada y calificada por el Comité de Adjudicaciones.

**Artículo 13.-FASES DEL PROCESO.-** Las fases son la calificación, la asignación y la adjudicación que se llevará a cabo durante una sola sesión del Comité; la calificación será la primera fase, la asignación del local la segunda y la adjudicación la tercera. La exclusión e impugnación constituyen fases adicionales aplicables a los casos específicos establecidos en la presente normativa.

**Artículo 14.- PROCESO DE CALIFICACIÓN.-** El proceso de calificación consiste en:

- a) El Comité verifica el cumplimiento de todos los requisitos y documentos establecidos en los artículos 11 y 12 de la presente norma; y,
- b) El Comité califica como idóneo al expediente a ser adjudicado y resuelve al respecto.

**Artículo 15.- PROCESO DE LA ASIGNACIÓN.-** La asignación de un local a una persona calificada se realizará de la siguiente manera:

- a) Verificación de la disponibilidad de locales en los Centros Comerciales Populares, de acuerdo a un diagnóstico actualizado de la base de datos de la Dirección de Centros Comerciales Populares.
- b) En caso de que el postulante sea mero tenedor, se le asignará el mismo local que ha venido ocupando.
- c) Para aquellos postulantes que han calificado y no se encuentran ocupando ningún local, se sorteará de entre los locales disponibles en los Centros Comerciales Populares.

**Artículo 16.- PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y EMISIÓN DE MINUTA.-** La adjudicación y posterior emisión de minuta se realizarán de conformidad con el siguiente procedimiento:

- a) El Comité adjudicará a la persona que haya sido calificada y asignada un local según el procedimiento establecido en la presente norma.
- b) El Comité solicitará 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, para los casos que sean pertinentes. El Comité dispondrá que una vez que haya sido cancelada la obligación por parte del adjudicatario, se proceda a la elaboración de la respectiva minuta.
- c) Las minutas de los locales que han sido adjudicados, serán elaboradas por la Asesoría Jurídica de la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio, para lo cual el Comité de Adjudicaciones, remitirá la respectiva resolución y la documentación habilitante.

**Artículo 17.- CAUSALES DE EXCLUSIÓN.-** Serán causales de exclusión:

- a) La cesión, transferencia, venta o arriendo del local comercial por parte de las personas que han sido pre-adjudicadas por el Comité de Adjudicaciones del Distrito Metropolitano de Quito.
- b) El no concluir el trámite de traspaso de dominio en los 150 días posteriores a la emisión de la minuta, plazo que será improrrogable.
- c) No haber cancelado en su totalidad el valor de la orden de pago en un plazo de 30 días contados a partir de la emisión de la misma.

**Artículo 18.- PROCEDIMIENTO PARA LA EXCLUSIÓN.-** Para la exclusión de personas que incurran en una o más de las causales señaladas en el Artículo 17 de esta normativa, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Los técnicos presentarán un informe en el que se especifique que el aspirante ha incurrido en una causal de exclusión.
- b) El Comité analizará y resolverá sobre la procedencia de la causal de exclusión presentada en el informe referido.
- c) El Secretario del Comité notificará la resolución a la persona interesada en un término de tres días contados a partir de la aprobación del acta del Comité.
- d) El aspirante tendrá 3 días, contados a partir de la fecha de recepción de la notificación, para impugnar la resolución del Comité.
- e) De existir una impugnación al acto de exclusión emitido por el Comité, será conocida y resuelta en la próxima sesión del Comité, de conformidad con el proceso establecido en el artículo 19 de este instrumento, resolución que será notificada al solicitante, en el plazo establecido en el referido artículo.
- f) De no existir una impugnación al acto de exclusión dentro del plazo establecido para esto, causará estado. La exclusión tendrá como efecto que la persona sea de manera permanente del Proyecto.
- g) En caso de que el comerciante no haya cancelado el valor establecido en la orden de pago, el Comité deberá disponer que ésta sea dada de baja.



**Artículo 19.- PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR IMPUGNACIONES.-** En el caso de existir observaciones a las resoluciones tomadas por el Comité, las personas que se sientan perjudicadas podrán impugnar las mismas de conformidad con el siguiente procedimiento:

- a) Presentar la impugnación por escrito, debidamente motivada para conocimiento, análisis y resolución del Comité.
- b) El Comité conocerá y resolverá respecto a la impugnación con base en los motivos presentados en la misma.
- c) El Secretario del Comité notificará al solicitante la resolución tomada en un plazo no mayor a tres días contados a partir de la aprobación de la respectiva acta del Comité.

**Artículo 20.- TRANSFERENCIA EXTRAORDINARIA DE DERECHOS.-** En el caso que una persona inscrita en el Proyecto que haya sido pre-adjudicada un local, falleciere, sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad tendrán derecho a solicitar la adjudicación del local asignado originalmente al fallecido, 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 un local, padece una enfermedad grave o catastrófica que le produzca una incapacidad que le impide ejercer la actividad comercial, comprobada mediante un certificado médico otorgado por el Ministerio de Salud, sus familiares tendrán derecho a solicitar la adjudicación del local asignado a la persona.

#### **CAPÍTULO IV SOBRE LA INFORMACIÓN DE LOS COMERCIANTES**

**Artículo 21.- DEL REGISTRO DE DATOS.-** La Dirección de Centros Comerciales Populares mantendrá y actualizará la base de datos general del Proyecto, base que estará bajo responsabilidad exclusiva de los funcionarios designados por el Director de Centros Comerciales Populares, quienes serán civil y administrativamente responsables.

#### **CAPÍTULO V DEL TRASPASO DE DOMINIO**

**Artículo 22.- MINUTA.-** Una vez finalizado el proceso de adjudicación y realizado el pago del título de crédito por parte del adjudicatario; la ACDC, a través de la Asesoría Legal, entregará a cada uno de los adjudicatarios la minuta correspondiente con sus respectivos documentos habilitantes, con el fin de que el beneficiario la eleve a escritura pública y concluya con el traspaso de dominio de la misma.

**Artículo 23.- GASTOS.-** Los gastos que demande el pago de impuestos por traspaso de dominio, derechos notariales y Registro de la Propiedad serán de cuenta de los adjudicatarios.

#### **CAPÍTULO VI DE LOS LOCALES**



**Artículo 24.-DE LOS LOCALES VACANTES-** Para la adjudicación de los locales vacantes, el Comité realizará una publicación en la prensa escrita y en todos los Centros Comerciales Populares indicando la denominación de los locales disponibles para la presentación de las respectivas solicitudes. El centro comercial, a través de sus representantes, tendrá prioridad en la adquisición de locales vacantes, para lo cual deberá manifestar de forma expresa su interés e iniciar el trámite respectivo para su adjudicación; caso contrario, el Comité de Adjudicaciones asignará por sorteo el local disponible entre todos los aspirantes que postulen para el local en cuestión.

El valor para la venta de estos locales lo establecerá la entidad municipal competente, y no será inferior a lo que determine la normativa legal vigente referente a la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 25.- DE LOS LOCALES DE NEGOCIO ANCLA.-** Para la adjudicación o arrendamiento de los locales de negocio ancla, el Comité realizará una publicación en la prensa escrita y en todos los Centros Comerciales Populares indicando la denominación de los locales disponibles para la presentación de las respectivas solicitudes.

El valor para la venta o arrendamiento de estos locales lo establecerá la entidad municipal competente, y no será inferior a lo que determine la normativa legal vigente referente a la valoración de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 26.- ATENCION PRIORITARIA.-** El Comité dará prioridad en el proceso de calificación, asignación y adjudicación de locales vacantes a las personas vulnerables y de atención prioritaria de conformidad con lo establecido en el Art. 35 de la Constitución de la República del Ecuador, siempre y cuando cumplan con la presente normativa.

#### **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 plazo de 150 días, contados a partir de la entrega de la minuta y documentación habilitante por parte de la ACDC, se dejará sin efecto la adjudicación y todos los efectos que de ella emanen.

**SEGUNDA.-** El Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito concluirá en el año 2019. Los locales que no hayan sido adjudicados hasta esa fecha serán recuperados por el Municipio de Quito quien se reservará el derecho de disponer de los mismos conforme lo determina la ley.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Las personas que han sido adjudicadas un local en los Centros Comerciales Populares, y cuyas adjudicaciones se hayan producido hasta el límite establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la caducidad de los actos administrativos, podrán solicitar a la Agencia de Coordinación Distrital del Comercio la emisión de una nueva minuta, con la finalidad de completar el proceso de escrituración a nombre

del adjudicatario. Quienes hayan excedido el límite señalado en la norma referida, deberán ingresar nuevamente la documentación para que el Comité de Adjudicaciones resuelva al respecto.

**SEGUNDA.-** 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.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

**PRIMERA.-** Deróguense las siguientes resoluciones:

Resolución C 0038, sancionada el 24 de enero del 2003.

Resolución C 0495, sancionada el 16 de agosto del 2004.

Resolución C 002, sancionada el 17 de enero del 2007.

Resolución C 0700, sancionada el 27 de septiembre del 2007.

Resolución C 405, sancionada el 28 de junio del 2012.

**RAZÓN:** Esta normativa fue discutida y aprobada en sesión de..... y sancionada por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el .....

#### **SIMBOLOGÍA**

Amarillo: Cambios sugeridos por la Señora Presidenta

Gris: Cambios sugeridos por el Señor Concejal Pedro Freire

Turquesa: Cambios sugeridos por la Señora Concejal Ivonne Von Lipke

SECRETARÍA CONCEJALÍA  
 RECIBIDO: EHP  
 FECHA: 14/06/17  
 HORA: 14:53h  
 FIRMA: [Firma]

*Comisión de Comercialización*  
*30/06/2017*

Oficio No: ACDC – 2017-000928

Quito D.M., **30 JUN 2017**

Número de ticket: 2017 - 087743

Señores  
 Comisión de Comercialización  
**ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
 En su despacho.-

**Asunto:** Inconvenientes en el traspaso de dominio de los locales comerciales y tercer borrador de la sustitutiva a la Resolución C0038

De mi consideración:

En atención al oficio No SG-1672, de fecha 20 de junio del 2017, en el que solicita un informe que especifique los inconvenientes que se han presentado en la entrega de las escrituras y las alternativas de solución para los mismos, adjunto al presente el informe solicitado; y también el tercer borrador de la sustitutiva a la Resolución C0038.

Por la atención que brinde al presente, le quedo de antemano agradecido.

Atentamente,

*[Firma]*  
 Crnl. (S.P) Luis E. Montalvo G.  
**COORDINADOR DISTRITAL**  
**AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO**

SECRETARÍA CONCEJALÍA  
 RECIBIDO: Dado  
 FECHA: 14-07-2017  
 HORA: 14:53  
 FIRMA: [Firma]

Elaborado por:	Estefanía Díaz Burgos	DCC	30-06-2017
Revisado por :	Dr. Manuel Salgado Vallejo	DCC	30-06-2017

**Anexo:** Informe problemática de escrituración (3 fojas útiles)  
 Tercer borrador de la sustitutiva a la Resolución C0038 (5 fojas útiles)

RECIBIDO: Jenny  
 FECHA: 14-07-2017  
 HORA: 15:19  
 FIRMA: [Firma]

SECRETARÍA GENERAL RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
 HORA: 15h56  
**30 JUN 2017**  
 FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]

QUITO MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
 AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DE COMERCIO  
**DESPACHADO**  
 FECHA: 30 JUN 2017 HORA: 15:23  
 RECIBIDO POR :  
 CON N°: 000928

*03107604*  
*10:30*  
*233*



**PROBLEMÁTICA PARA EL TRASPASO DE DOMINIO DE LOS LOCALES  
COMERCIALES DE LOS CENTROS COMERCIALES POPULARES**

**PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA EN LA NORMATIVA LEGAL VIGENTE**

NORMATIVA VIGENTE	PROBLEMÁTICA	SOLUCIÓN
<p><b>Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito</b></p> <p><b>Artículo. 7.- INTEGRACIÓN.</b></p> <p>1.El Comité de Adjudicaciones estará integrado por:</p> <p>a) El Administrador General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o su delegado, quien presidirá el Comité y tendrá voto dirimente;</p> <p>b) El Supervisor o Supervisora de la ACDC; y,</p> <p>c) El Presidente de la Directiva electa del Centro Comercial Popular, para tratar temas exclusivos del Centro Comercial al cual representa; o a falta de éste, un representante de las organizaciones de primer nivel de los comerciantes minoristas del Centro Histórico inscritas en el Proyecto, quien exclusivamente asistirá para tratar e informar sobre los casos correspondientes a su organización. Participará con voz y voto.</p> <p>d) Asistirá además el titular de la Comisión Metropolitana de Lucha contra la Corrupción, o su delegado, quien actuará en calidad de veedor.</p> <p>e) Asistirá además un representante de todas las directivas y/o organizaciones de todos los centros comerciales, cuya participación y comparecencia no será obligatoria.</p> <p>f) En el Comité de Adjudicaciones, actuará como Secretario el Asesor Jurídico de la ACDC.</p>	<p>En la gestión de la transferencia de dominio de un local comercial se ha notado que los Comités dependen de los presidentes de los centros comerciales, en este sentido, la falta de legitimidad de los presidentes de los centros comerciales, debido a la disputas internas de gobernabilidad, han provocado que la ACDC, no pueda realizar su gestión con el fin de concluir con el proceso de transferencia de dominio del local comercial.</p>	<p>La ACDC para agilizar y transparentar el proceso de adjudicación a las personas que se encuentran inscritos en el Proyecto y las que deseen adquirir un local comercial, sugiere que se incluya un representante de la Procuraduría con voz y voto en el Comité de Adjudicaciones, además es necesario que el interesado concorra personalmente al proceso.</p> <p>La comparecencia de los presidentes de los Centros Comerciales al Comité de Adjudicaciones debe ser de manera opcional con voz y sin voto.</p>

*Handwritten mark*

<p><b>Art. 12 <i>Ibidem</i></b>  <b>Requisitos.-</b>  Serán calificados como idóneos los comerciantes minoristas que reúnan los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ser legalmente capaz a la fecha de adjudicación y calificación de comerciantes por el Comité de Adjudicaciones.  La Agencia de Coordinación Distrital de Comercio podrá por excepción adjudicar locales a menores de edad, a partir de 15 años, que por ser comerciantes hayan justificado su derecho y no estén inscritos en el Proyecto, considerando las normas del Código de la Niñez y Adolescencia referente a las medidas de Protección de los menores de edad, trabajadores (as)".</li> <li>2. No haber emigrado del país en los últimos seis meses anteriores a la adjudicación.   La Agencia de Coordinación Distrital del Comercio presentará al Comité de Adjudicaciones, un informe individual de aquellos migrantes que haya presentado un poder para la suscripción de escrituras y administración del local".   El Comité está facultado para calificar la relación entre poderdante y apoderado y declarar al migrante que se encuentra fuera del país hasta por 2 años como comerciante minorista del Centro Histórico de Quito, con derecho a ocupar un local en uno de los centros comerciales construidos por el Municipio.  En el caso de que algún comerciante que sea legalmente pre adjudicado de un local en uno de los Centros Comerciales y que haya emigrado del país, podrá ser calificado para la suscripción de la escritura, aplicándose las normas de derecho común".</li> <li>3. Acreditar la condición de comerciante minorista en el Centro Histórico, por lo menos dos años antes de la fecha de cierre de inscripciones.</li> <li>4. No ser afiliado en el Régimen del Seguro General del IESS y no tener la condición de activo en el</li> </ol>	<p>Los requisitos vigentes constituyen una traba para el proceso de transferencia de dominio de los locales comerciales, debido a que los documentos solicitados a cada comerciante tienen un tiempo de caducidad, esto ha ocasionado que los comerciantes en repetidas ocasiones vuelvan actualizar sus documentos por lo cual la tramitación de su minuta se ha vuelto engorrosa y larga.</p>	<p>Modificar el Artículo 12 del Reglamento en su totalidad, con la finalidad de agilizar el proceso de inscripción de las personas interesadas en adquirir un local del Proyecto. Los documentos mínimos que se deben solicitar en este proceso sería:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentar una copia a color de la cédula de ciudadanía.</li> <li>2. No haber sido adjudicada un local comercial en el Proyecto de Modernización y Ordenamiento del Comercio Minorista del Centro Histórico de Quito.</li> <li>3. Expresar por escrito la voluntad de ingresar al Proyecto y cumplir los requisitos que la presente normativa señala.</li> <li>4. Expresar por escrito la voluntad de cancelar el valor catastral actualizado del local.</li> </ol>
---	---	---

<p>ISSFA o ISSPOL".</p> <p>En el caso de que algún comerciante sea afiliado obligado al IESS en el sistema del seguro general del instituto, para ser calificado deberá demostrar documentadamente que su actividad como asegurado es compatible con el ejercicio normal y cotidiano de la actividad de comercio que ejerce en el centro comercial, apoyado con la participación familiar".</p> <p>5. No ser propietario de ningún local comercial formal.</p> <p>6. Expresar por escrito la voluntad de ser adjudicatario y cumplir los compromisos que el presente Reglamento y los instructivos señalen.</p> <p>7. Haber realizado los pagos del local comercial según las condiciones y precios establecidos para cada Centro Comercial en los respectivos convenios firmados por las Organizaciones de Comerciantes y el Municipio.</p> <p>8. Asistir a la Asamblea de Reconocimiento, previa notificación de la ACDC.</p>		
<p><b>Art -13 íbidem.-</b> <b>CESIÓN DE DERECHOS.-</b></p> <p>No se aceptarán transferencias, cesiones o ventas, <sup>12</sup> "arriendo" de los derechos de inscrito, calificado o adjudicatario, a ningún título ni concepto, ni gratuito, ni oneroso o cualquier mecanismo que altere la identidad del originalmente inscrito en el Programa.</p> <p>En caso de fallecimiento de un socio previo informe socio-económico favorable presentado por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio, el Comité de Adjudicaciones podrá adjudicar el local a los hijos del comerciante inscrito fallecido/a, para esta adjudicación si se tratara de hijos menores, se contará con curador que represente a los mismos. En la escritura de venta del local comercial se hará constar que al cumplir la mayoría de edad los menores, la administración y gestión del local se devolverá a los hijos calificados por la Agencia de Coordinación Distrital de Comercio como herederos con derecho".</p>	<p>Existe una problemática en torno a la ocupación del local comercial debido a la muerte o ausencia del comerciante originalmente inscrito en el Programa, pues en su mayoría han quedado arrendados o se han cedido sus derechos a terceras personas, ocasionando una serie de disputas sobre un mismo local comercial tanto por parte de herederos, conyugues o hijos de la o el comerciante originalmente inscrita.</p> <p>Por otro lado, el artículo 13, de la normativa citada es confusa, pues se denomina CESION DE DERECHOS. En ese sentido, al parecer, ha sido mal interpretada por los comerciantes dándole facilidad para que venda o arriende el local comercial.</p>	<p>Es necesario reformar la normativa vigente con el objetivo de aclarar quien tiene el derecho real sobre el local comercial del comerciante originalmente inscrito.</p> <p>Se propone el siguiente articulado.-</p> <p><b>Art (...) SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE Y TRANSFERENCIA EXTRAORDINARIA DE DERECHOS.-</b></p> <p>En el caso de que los comerciantes inscritos en el Proyecto fallecieren, sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad, tendrán derecho a la adjudicación del local asignado al comerciante inscrito de acuerdo a lo que determina el Libro Tercero que trata sobre la Sucesión por Causa de Muerte y la Donación entre Vivos del Código Civil vigente; y si padecieren una enfermedad grave o incapacidad absoluta, debidamente comprobada mediante un certificado médico otorgado por El Ministerio de Salud sus familiares, tendrán derecho a la</p>

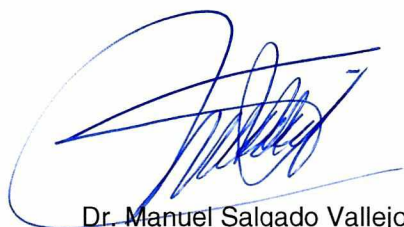


		adjudicación del local asignado al comerciante inscrito.
<p><b>Art. 21. <i>Ibidem</i> POSTULACIÓN.</b>-Los inscritos que a juicio de la ACDC reúnan los requisitos para ser calificados como adjudicatarios podrán ser postulados para acreditar la condición de comerciante minorista en el Centro Histórico. La postulación de los aspirantes inscritos para ser reconocidos en la Asamblea de Reconocimiento se efectuarán por cuenta de por los menos dos socios de la organización, bajo su responsabilidad civil y penal por la información proporcionada que constará en el formulario preparado para el efecto por la ACDC y será suscrito, bajo juramento ante el Notario Público:</p>	No se incluyen a los mero tenedores,	<p><i>Proceder a la inscripción y registro de los mero tenedores de los locales comerciales, quienes cumplan con los requisitos, además adjunten una declaración juramentada del tiempo de posesión del local ingresarán al Comité de Adjudicaciones para ser adjudicados el local, cancelando el valor catastral actual acorde a lo que determina el Art. 431 del COOTAD.</i></p>
<p><b>EL "Art. 29 <i>Ibidem</i>.- SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA señala que:</b>  <i>"Si el adjudicatario no suscribiere la escritura de venta del local, o no entregare a la ACDC las copias de la escritura inscrita en el Registro<sup>1</sup> de la Propiedad, dentro del plazo de noventa días de entregada la documentación por la ACDC, se dejará sin efecto la adjudicación y el local podrá ser asignado a otro beneficiario del Programa".</i></p>	<p><i>a) Muchos comerciantes no lograron realizar el traspaso de dominio de su local comercial en el plazo establecido por ende la minuta a caducado, lo cual significa que el comerciante debe actualizar su expediente a fin de que el Comité de Adjudicaciones ratifique la adjudicación. Esta realidad ha afectado notablemente el proceso de traspaso de dominio y por ende la gestión de la ACDC.</i></p> <p><i>b) El Registro de la Propiedad no tiene un concepto unificado en el momento de inscribir las escrituras de los locales comerciales, y cada vez existen nuevas observaciones, teniendo en cuenta que las minutas de los centros comerciales tienen un mismo formato consensuado por varias instancias municipales.</i></p>	<p>-Realizar mesas de trabajo con el Registro de la Propiedad para tener un concepto unificado a fin de que las escrituras sean gestionadas en el plazo establecido por la normativa referida.</p> <p>-Se debe informar al comerciante que la minuta no es un título translativo de dominio, que el proceso termina con la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad y la entrega de una copia en la ACDC.</p> <p>-Realizar talleres informativos del proceso de traspaso de dominio.</p>
<p><b>La Disposición General Primera del Reglamento de Adjudicación de Locales Comerciales a Comerciantes Minoristas del Centro Histórico de Quito dice en su inciso segundo:</b>" La adjudicación individual de los locales comerciales, se</p>	<p><i>La mayoría de los comerciantes de los centros comerciales ocupan los locales en calidad de mero tenedores o aspirantes, realizar el sorteo de un local generaría una problemática social, pues los</i></p>	<p><i>Reformar la normativa para que el Comité de Adjudicaciones pueda adjudicar directamente los locales comerciales a quienes ocupan en un tiempo determinado el local respectivo.</i></p>

efectuará mediante sorteo".	<i>locales que han sido ocupados por años se entregarían a nuevos aspirantes.</i>	
-----------------------------	---	--

### PROBLEMÁTICA ADMINISTRATIVA

Problemática	Descripción	Solución
No se puede adjudicar directamente a comerciantes meros tenedores	La normativa actual solicita que los locales hayan sido adjudicados por sorteo. Sin respaldo de adjudicación anterior no se puede perfeccionar el proceso a favor de los meros tenedores	Reformar la Resolución C0038 en el sentido que no se pueda adjudicar un local a un comerciante que haya sido adjudicado con anterioridad
Dificultad para realizar los estudios socioeconómicos	Los comerciantes no abren sus locales comerciales o están ausentes cuando se realizan las visitas	Socializar los procesos con los comerciantes para que permanezcan atentos a las visitas en sus locales
Desinterés de los comerciantes por el proceso de adjudicación	Los comerciantes no se acercan a las oficinas de la Dirección de Centros Comerciales Populares para hacer seguimiento de su trámite	Instalación de oficina de atención al cliente in situ en los Centros Comerciales Populares para atender a los comerciantes que tienen dificultades desplazándose a las oficinas de la Dirección de Centros Comerciales Populares
El Registro de la Propiedad no tiene un concepto unificado en el momento de inscribir las escrituras de los locales comerciales y cada vez existen más observaciones, teniendo en cuenta que las minutas de los centros comerciales tienen un mismo formato consensuado por varias instancias municipales	Los comerciantes no pueden cumplir con el plazo de 90 días otorgado para la entrega de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad.	Mantener una reunión con el Registro de la Propiedad para tener un concepto unificado y que las escrituras salgan sin ninguna observación



Dr. Manuel Salgado Vallejo

**DIRECTOR DE CENTROS COMERCIALES POPULARES  
AGENCIA DE COORDINACIÓN DISTRITAL DEL COMERCIO**