



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El 22 de octubre de 2019 fue expedida la *“Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor”*; posteriormente, el 29 de octubre de 2021 fue promulgada la *“Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor”*; y, finalmente, el 12 de julio de 2022 se expidió una nueva *“Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor”*, todas ellas actualmente en vigencia y sobre las cuales se regula solamente la fijación y el cobro de los cánones de arrendamiento de locales municipales que hasta esa fecha se encontraban habilitados, sin regular su administración y funcionamiento.

Con base en este antecedente, en el que se evidencia una urgente necesidad de actualizar esta normativa en razón de haber transcurrido más de 5 años de haberse promulgado la ordenanza principal, y aproximadamente 3 años de haberse promulgado su última reforma, surge la necesidad principal de crear una nueva ordenanza, completa y actualizada, que no sólo regule la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal, sino también su administración y funcionamiento; con el agregado de que en los años transcurridos la legislación ecuatoriana se ha ampliado y reformado en muchos aspectos, y se han construido nuevos espacios públicos con nuevos locales comerciales a disposición de la ciudadanía.

Adicionalmente, la Disposición General Décimo Sexta contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrán su publicación en sus respectivas gacetas oficiales y en el dominio web de cada institución, constituyéndose esto en una motivación mandatoria para actualizar la ordenanza referida al inicio de esta exposición de motivos.

En virtud de lo expuesto, el ejecutivo consciente de esta necesidad y con base en sus atribuciones constitucionales y legales, ha procedido a elaborar el presente proyecto de **“ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES”**, a fin de ser puesto a consideración del órgano legislativo y de fiscalización para su respectiva aprobación, conforme al procedimiento establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Luego de la aprobación de este proyecto de ordenanza en dos debates, facultad que le corresponde al concejo municipal, y con la respectiva sanción de la máxima autoridad del ejecutivo, el órgano legislativo y de fiscalización podrá contar con una normativa más amplia, actualizada y debidamente fundamentada en la Constitución y la ley.



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el nuestro es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;

Que, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador señala, que el sector público comprende a las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece, 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, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe, que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y que, constituyen gobiernos autónomos descentralizados los concejos municipales;

Que, el artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador determina, que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala, que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y que, todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador establece, que cada cantón tendrá un concejo cantonal, el mismo que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde; y que, la alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta, que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe, que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados 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, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica, que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización describe la naturaleza de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, señalando que son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina, que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal, el mismo que estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejales elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como atribuciones del Concejo Municipal: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, según lo dispuesto en el artículo 60 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el alcalde o alcaldesa tiene la atribución de presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la potestad a los concejos municipales de aprobar ordenanzas cantonales con el voto conforme de la mayoría de sus miembros; para lo cual los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza;

Que, el artículo 417 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica, que son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía;

Que, el artículo 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código;

Que, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 460 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública; y, los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social;





Que, el inciso primero del artículo 461 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala, que para proceder a la suscripción de cualquiera de los contratos a los que se refiere el artículo anterior, deberá darse garantía de cumplimiento, a satisfacción de la entidad contratante;

Que, la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución;

Que, el artículo 125 del Código Orgánico Administrativo define al Contrato Administrativo, como el acuerdo de voluntades productor de efectos jurídicos, entre dos o más sujetos de derecho, de los cuales uno ejerce una función administrativa; agregando que los contratos administrativos se rigen por el ordenamiento jurídico específico en la materia;

Que, el artículo 1856 del Código Civil prescribe define al Arrendamiento como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales;

Que, el artículo 1857 del Código Civil indica, que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso; que puede arrendarse aún la cosa ajena; y que el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción;

Que, el artículo 1858 del Código Civil establece que: “El precio puede consistir, ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámese renta cuando se paga periódicamente”;

Que, el artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública prescribe, que los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que una institución pública tenga la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de dicha Ley;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, sobre el carácter de los contratos a los que se refiere dicha ley celebrados por las Entidades Contratantes son contratos administrativos;

Que, el artículo 220 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública respecto a las Normas Supletorias menciona, que en todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio; que en la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato; y que, lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;

Que, el artículo 17 de la Ley de Inquilinato, menciona, que la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que





dicho inmueble conste en el catastro municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana; que, para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador; que, cuando se arrienda sólo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte; y que, para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble y los requisitos exigidos en el Art. 3;

Que, el artículo 29 de la Ley de Inquilinato, regula la forma del contrato de más de un salario básico unificado del trabajador en general mensual, estableciendo que dichos contratos se celebrarán por escrito, debiendo el arrendador registrarlos, dentro de los treinta días siguientes a su celebración, ante un notario o notaría, los mismos que llevarán un archivo numerado y cronológico de los contratos registrados, bajo la responsabilidad personal de los mismos;

Que, la “*Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor*”, fue puesta en vigencia el 22 de octubre de 2019, habiendo sido publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 404, de fecha 03 de marzo de 2020;

Que, la “*Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor*”, fue puesta en vigencia el 29 de octubre de 2021, habiendo sido publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1923, de fecha 02 de febrero de 2022;

Que, una nueva “*Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor*”, fue puesta en vigencia el 12 de julio de 2022;

El Concejo Municipal del Cantón Vinces en uso de la facultad legislativa prevista en la Constitución de la República; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y demás normativas conexas y vigentes.

Expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto crear el marco jurídico que permita regular de manera óptima y oportuna la administración, arrendamiento y funcionamiento de todos los locales comerciales que son de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

ARTÍCULO 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones contenidas en la presente ordenanza serán de aplicación inmediata y obligatoria a partir de su promulgación, para todos los actores involucrados en las actividades de administración, arrendamiento y funcionamiento de los locales comerciales de



GAD MUNICIPAL DE VINCES

 vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



propiedad municipal, ubicados en plazas, mercados, parques, malecón, y otros espacios comprendidos en la jurisdicción cantonal de Vinces, provincia de Los Ríos.

ARTÍCULO 3.- Fines.- La presente ordenanza cantonal persigue los siguientes fines:

- Regular los aspectos relevantes de la administración, arrendamiento y funcionamiento de los locales comerciales de propiedad municipal.
- Establecer el marco normativo para los procesos de solicitud, adjudicación y contratación de los locales comerciales que pertenecen a la Municipalidad.
- Fijar los cánones de arrendamiento para todos los locales comerciales municipales, de acuerdo a su ubicación y finalidad comercial.
- Determinar cuáles son los derechos, obligaciones y prohibiciones de los arrendatarios.
- Garantizar que los locales comerciales municipales brinden un servicio óptimo de calidad y calidez a los usuarios.
- Garantizar que los locales comerciales reciban buen uso por parte de los arrendatarios, y el mantenimiento adecuado y permanente por parte de la institución municipal.
- Mejorar la recaudación por concepto de arrendamiento de los locales comerciales municipales, ejerciendo un mejor control administrativo.

ARTÍCULO 4.- Principios.- El contenido de la presente normativa y los fines que se persiguen con su aplicación, se fundamentan en los principios de: calidad, calidez, competitividad, continuidad, desconcentración, eficacia, eficiencia, equidad, igualdad, oportunidad, participación, responsabilidad, solidaridad, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

ARTÍCULO 5.- Participación.- Todas las personas tienen derecho a solicitar y a participar con igualdad de oportunidades, en los procesos de arrendamiento de locales comerciales municipales, siempre y cuando cumplan con todas las condiciones y requisitos previstos en esta ordenanza.

ARTÍCULO 6.- Calidad del servicio.- Todas las personas tienen derecho a recibir los servicios que brinden los locales comerciales municipales en el marco de las condiciones contractuales; a exigir que dichos servicios sean de óptima calidad; a elegirlos con absoluta libertad; y, a recibir información precisa y no engañosa sobre los productos que ofrezcan los arrendatarios.

ARTÍCULO 7.- Marco legal.- Las disposiciones contenidas en esta ordenanza se han elaborado con base y fundamento en el marco legal siguiente: Constitución de la República del Ecuador; Código Civil; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código Orgánico Administrativo; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General; Ley de Inquilinato; y, otras normativas conexas y vigentes.

ARTÍCULO 8.- Ejecución y supervisión.- La ejecución y supervisión de las disposiciones contenidas en esta ordenanza serán de responsabilidad de las siguientes unidades administrativas, conforme a sus competencias determinadas en el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Vinces, y, de aquellas que les sean delegadas por la Máxima Autoridad a través de la presente normativa: Dirección de Gestión Administrativa; Procuraduría Síndica; Dirección de Gestión Financiera; Dirección de Higiene y Gestión Ambiental; Comisaría; Tesorería y Rentas.

CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN



GAD MUNICIPAL DE VINCES

     vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



ARTÍCULO 9.- Responsabilidad.- La administración de todos los locales municipales de uso comercial será responsabilidad primaria de la Dirección de Gestión Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces; y, complementariamente de la Procuraduría Síndica; Dirección de Gestión Financiera; Dirección de Higiene y Gestión Ambiental; Dirección de Gestión Social; Comisaría; y Coordinación de Rentas.

ARTÍCULO 10.- Administradores específicos.- Sin perjuicio de la responsabilidad asignada de manera general a los funcionarios de las unidades administrativas señaladas en el artículo precedente, la máxima autoridad municipal podrá designar administradores específicos de los espacios públicos en los que se encuentran los locales comerciales que son objeto de regulación en la presente normativa cantonal.

ARTÍCULO 11.- Mantenimiento.- Las Direcciones de Gestión Administrativa, Gestión Financiera, y de Planificación y Gestión Estratégica, de manera conjunta y coordinada incluirán en el Plan Operativo Anual y Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, los recursos que posibiliten los gastos de operación y mantenimiento general de los bienes inmuebles que se encuentren dados en arrendamiento, con la finalidad de mantenerlos siempre en buenas condiciones y evitar su deterioro.

ARTÍCULO 12.- Seguridad.- El control del orden y vigilancia de los espacios públicos en los que se encuentran ubicados los locales comerciales municipales objeto de arrendamiento, estará bajo la responsabilidad de la Comisaría Municipal, cuyo responsable o quien hiciera sus veces deberá distribuir a los agentes municipales en dichos espacios, e informar a la Dirección de Gestión Administrativa sobre las novedades que se presentaren en los horarios de atención.

ARTÍCULO 13.- Servicios básicos.- La Dirección de Higiene y Gestión Ambiental y la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, serán las responsables de supervisar y dar mantenimiento continuo a las instalaciones de agua potable y alcantarillado, con la finalidad de brindar a la ciudadanía servicios en óptimas condiciones de higiene y salubridad.

ARTÍCULO 14.- Aseo y limpieza.- La Dirección de Gestión Administrativa dispondrá a la Unidad de Administración de Talento Humano, realizar la distribución del personal encargado del aseo y limpieza de los espacios públicos municipales, de tal manera que esta actividad sea permanente en beneficio de la ciudadanía que acuda a proveerse de los servicios que se oferten en los locales comerciales arrendados.

CAPÍTULO III DEL ARRENDAMIENTO

SECCIÓN I TRÁMITE ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 15.- Trámite.- El trámite administrativo para el arrendamiento de locales comerciales será personal e indelegable; y comprenderá las siguientes etapas:

- a) Solicitud
- b) Calificación de la solicitud
- c) Adjudicación y Contratación
- d) Entrega-recepción



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



ARTÍCULO 16.- Gratuidad.- El trámite administrativo para el arrendamiento de locales comerciales desde la presentación de la solicitud con los respectivos requisitos obligatorios hasta la entrega – recepción del local será totalmente gratuito.

ARTÍCULO 17.- Convocatoria.- El funcionario municipal responsable de la Dirección de Gestión Administrativa, luego de verificar los cupos y necesidades de arrendamiento, de manera coordinada con las unidades de Tecnologías de la Información y de Comunicación Social y Relaciones Públicas, realizará una Convocatoria Pública a través de la página web institucional y de las redes sociales de la Municipalidad, ofertando el arrendamiento de locales comerciales municipales habilitados totalmente listos para su uso.

ARTÍCULO 18.- Periodo.- El periodo de vigencia de la convocatoria y recepción de solicitudes será fijado a criterio del funcionario municipal responsable de la Dirección de Gestión Administrativa, para cuyo efecto tomará en cuenta el número de locales habilitados; el tipo de negocio a implementarse, y la cantidad de solicitudes que se reciban.

SECCIÓN II SOLICITUD Y REQUISITOS

ARTÍCULO 19.- Solicitud.- Todas las personas interesadas en el arrendamiento de locales comerciales de propiedad municipal, cualquiera que sea su ubicación y actividad comercial, deben elaborar una solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa e ingresarla por Secretaría General, en la cual harán constar claramente los siguientes datos mínimos:

- a) Nombres y apellidos completos
- b) Número de cédula de ciudadanía
- c) Ubicación específica del local que desea arrendar
- d) Descripción del servicio que desea brindar
- e) Dirección domiciliaria
- f) Contactos personales: celular y correo electrónico
- g) Firma manual del solicitante

ARTÍCULO 20.- Requisitos obligatorios.- La solicitud de arrendamiento debe ir acompañada de los siguientes documentos exigidos al solicitante como requisitos obligatorios:

- a) Copia a colores de cédula de ciudadanía.
- b) Planilla de pago actualizado de energía eléctrica y/o agua.
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Vinces.

ARTÍCULO 21.- Documentación opcional.- Adicionalmente y de manera opcional, las personas interesadas en el arrendamiento de locales comerciales municipales, podrán adjuntar a la solicitud cualquier otra documentación que acredite experiencia en el servicio que se pretende ofrecer, o que certifique pertenecer a uno de los grupos considerados de atención prioritaria y/o encontrarse en algún grado de vulnerabilidad.

ARTÍCULO 22.- Inicio.- Las solicitudes que cumplan con las formalidades establecidas en el artículo 19 y que estén acompañadas de los requisitos determinados en el artículo 20, serán admitidas a trámite,





para cuyo efecto con sumilla inserta del alcalde o de su delegado, serán despachadas a la Dirección de Gestión Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

ARTÍCULO 23.- Archivo.- Las solicitudes que no cumplan con las formalidades establecidas en el artículo 19 y/o que no estén acompañadas de los requisitos determinados en el artículo 20, no serán admitidas a trámite y serán devueltas al solicitante por parte del Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

SECCIÓN III CALIFICACIÓN DE SOLICITUDES

ARTÍCULO 24.- Comisión Calificadora.- El funcionario responsable de la Dirección de Gestión Administrativa una vez que por despacho reciba las solicitudes, y habiéndose cumplido el periodo conforme lo previsto en el artículo 18, convocará a la Comisión Calificadora a fin de que sean analizadas y calificadas, de las cuales las de mayor puntaje serán consideradas para su adjudicación y contrato, de acuerdo a los cupos resultantes de las necesidades de arrendamiento.

ARTÍCULO 25.- Integración.- La Comisión Calificadora de las solicitudes de arrendamiento de locales comerciales de propiedad municipal, estará integrada por los funcionarios responsables de las siguientes unidades administrativas:

- a) Dirección de Gestión Administrativa.
- b) Dirección de Gestión Social.
- c) Dirección de Higiene y Gestión Ambiental.

ARTÍCULO 26.- Parámetros.- La Comisión Calificadora revisará y analizará el cumplimiento de las formalidades de las solicitudes y de los requisitos, asignando la siguiente puntuación por cada uno de los parámetros que se mencionan a continuación:

- a) Cumplimiento de las formalidades de la solicitud (01-05 PUNTOS)
- b) Cumplimiento de los requisitos adjuntos a la solicitud (01-05 PUNTOS)
- c) No tener vigente contrato de arrendamiento con la Municipalidad (01-03 PUNTOS)
- d) Experiencia acreditada en el servicio que se pretende ofrecer (01-03 PUNTOS)
- e) Pertenecer a grupos de atención prioritaria o vulnerabilidad comprobada (01-02 PUNTOS)
- f) Certificaciones laborales actualizadas (01-02 PUNTOS)

ARTÍCULO 27.- Informe de resultados.- La Comisión Calificadora luego de realizada la calificación de solicitudes de arrendamiento, elaborará por duplicado un informe de resultados que deberá estar suscrito por todos sus miembros. El primer ejemplar será para la Dirección de Gestión Administrativa y el segundo para la Procuraduría Síndica.

ARTÍCULO 28.- Ejecución inmediata.- Los resultados que consten en el informe elaborado y suscrito por los miembros que conforman la Comisión Calificadora son de ejecución inmediata y no son susceptibles de apelación por parte de los solicitantes.

CAPÍTULO IV DE LA ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN



GAD MUNICIPAL DE VINCES

     vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



ARTÍCULO 29.- Adjudicación.- Para efecto de aplicación de la presente ordenanza, se entenderá por adjudicación al acto administrativo a través del cual el funcionario responsable de la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces, procede a notificar al solicitante, por correo electrónico o por cualquier otro medio que haya proporcionado, que ha sido adjudicado a su favor el local comercial solicitado en arriendo.

ARTÍCULO 30.- Término para adjudicar.- El funcionario responsable de la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces, en el término de 5 días contados a partir de la fecha de suscripción del informe de resultados, deberá notificar al solicitante adjudicado.

ARTÍCULO 31.- Contratación.- Para efecto de aplicación de la presente ordenanza, se entenderá por contratación al acto administrativo a través del cual el funcionario responsable de la Procuraduría Síndica o quien hiciera sus veces, procede a elaborar y a legalizar el contrato de arrendamiento, previo cumplimiento de las solemnidades de rigor por parte del adjudicatario.

ARTÍCULO 32.- Término para contratación.- El contrato de arrendamiento debe ser elaborado conforme a las solemnidades legales y debidamente suscrito por el adjudicatario en el término de cinco (5) días, contados a partir de haberse hecho efectiva la notificación de adjudicación. Si el beneficiario no suscribe el contrato en el tiempo estipulado, la adjudicación quedará sin efecto sin mediar ningún tipo de justificación; y, se notificará con la adjudicación al solicitante que le haya seguido en puntuación. El Procurador Síndico remitirá una copia del contrato a la Dirección de Gestión Administrativa y a la Dirección de Gestión Financiera para el registro y control pertinente.

ARTÍCULO 33.- Potestad jurídica.- El Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, queda facultado para incluir en los contratos de arrendamiento las cláusulas que estime necesarias y pertinentes a favor de la entidad municipal.

ARTÍCULO 34.- Locales amoblados.- En el contrato de arrendamiento de locales amoblados, se hará constar en el contrato el inventario y avalúo de los muebles y la determinación de su valor de uso. De no constar, se estimará que el valor de uso de los muebles corresponde al 25% de la pensión de arrendamiento estipulada.

ARTÍCULO 35.- Garantía.- Previo a la suscripción del contrato, el adjudicatario deberá presentar ante el Procurador Síndico Municipal el certificado original de pago por concepto de garantía, la misma que será equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento del local comercial adjudicado.

ARTÍCULO 36.- Prohibición de uso y ocupación.- El adjudicatario que habiendo sido notificado en el término previsto en esta ordenanza y que no tenga el contrato legalmente firmado, no podrá hacer uso ni ocupación provisional del local comercial adjudicado, pudiendo la entidad municipal recurrir al uso de la fuerza pública para su desalojo.

ARTÍCULO 37.- Plazo.- El plazo estipulado en el contrato de arrendamiento será obligatorio tanto para la parte arrendadora como para el arrendatario. Sin embargo, en todos los contratos el arrendatario tendrá derecho a una duración mínima de dos años.

ARTÍCULO 38.- Renovación.- La entidad municipal en calidad de arrendadora comunicará al arrendatario su resolución de terminar el contrato con noventa días de anticipación, por lo menos, a la fecha de expiración del mismo. Si no lo hiciere, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes por el período de un año y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo.





ARTÍCULO 39.- Terminación.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, a través de la Procuraduría Síndica podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento; y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal, por una de las siguientes causas:

- a) Por falta de pago de dos pensiones locativas mensuales;
- b) Destrucción o ruina del local arrendado que haga necesaria su reparación;
- c) Algarazas o reyertas en el interior del local arrendado;
- d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido;
- e) Subarriendo o traspaso de derechos sin autorización escrita;
- f) Ejecución de obras nuevas y/o remodelaciones no autorizadas;
- g) Mantener cerrado el local por tres (3) días consecutivos;
- h) Traspasar o ceder derechos de arrendamiento a terceras personas;

ARTÍCULO 40.- Cánones de arrendamiento.- Los arrendatarios de locales comerciales de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Vinces pagarán el canon de arrendamiento de manera mensual en las ventanillas de la Unidad de Rentas, pago que se realizará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Los cánones de arrendamiento de acuerdo a la ubicación de los locales serán los siguientes:

- 1. MERCADO CENTRAL DE LA CABECERA CANTONAL:** Los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en el Mercado Central de la cabecera cantonal de Vinces, se darán en arrendamiento bajo las siguientes características:

**TABLA N° 1
MERCADO CENTRAL DE LA CABECERA CANTONAL**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	SERVICIOS BÁSICOS
EXTERIORES INTERMEDIOS DE LA PLANTA BAJA	GRANDES	26% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
EXTERIORES INTERMEDIOS DE LA PLANTA BAJA	PEQUEÑOS	15% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
EXTERIORES ESQUINEROS DE LA PLANTA BAJA	ESTÁNDAR	30% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
INTERIORES DE LA PLANTA BAJA	ESTÁNDAR	18% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO





INTERIORES DE LA PLANTA ALTA	ESTÁNDAR	18% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
---------------------------------	----------	---------	--------------------------------

2. **CENTRO COMERCIAL “LA CASCADA”:** Los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en el Centro Comercial “La Cascada”, calle Bolívar y Callejón Urdaneta de la cabecera cantonal, se darán en arrendamiento bajo las siguientes características:

**TABLA N° 2
CENTRO COMERCIAL “LA CASCADA”**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
CON VISTA A LA CALLE BOLÍVAR PLANTA BAJA	ESTÁNDAR	51% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
CON VISTA AL CALLEJÓN URDANETA PLANTA BAJA	ESTÁNDAR	26% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
INTERIORES PLANTA BAJA	GRANDES	20% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
INTERIORES PLANTA BAJA	PEQUEÑOS	12% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
“GRAN SALÓN DEL PUEBLO” PLANTA ALTA	ESTÁNDAR	26% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

3. **MALECÓN ELOY ALFARO”:** Los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en el Malecón Eloy Alfaro de la cabecera cantonal, se darán en arrendamiento bajo las siguientes características:

**TABLA N° 3
MALECÓN ELOY ALFARO**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
-----------	-----------	--	------------------------------



CAFETERÍA-MIRADOR MUNICIPAL PLANTA BAJA	GRANDE	60% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
KIOSKOS DESDE LA CAFETERÍA HASTA EL PUENTE PEATONAL CENTRAL	PEQUEÑOS	10% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
KIOSKOS DESDE LA CALLE 9 DE OCTUBRE HASTA LA CALLE WEINZA	PEQUEÑOS	10% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
BAJOS DEL PUENTE PEATONAL CENTRAL	PEQUEÑOS	20% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
CAFETERÍA – BAR DE LA CASA DE LA JUVENTUD	GRANDE	51% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
KIOSKOS CON VISTAS AL MALECÓN Y A LA CALLE SUCRE	ESTÁNDAR	10% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

4. **PLAZA COMERCIAL “LOS MIRTO”**: Los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en la Plaza Comercial “Los Mirtos” de la cabecera cantonal, se darán en arrendamiento bajo las siguientes características:

**TABLA N° 4
PLAZA COMERCIAL “LOS MIRTO”**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
LOCALES INGRESO PRINCIPAL PUERTAS ENROLLABLES	ESTÁNDAR	10% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
LOCALES INGRESO PRINCIPAL PUERTAS DE MADERA	ÉSTNDAR	8% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

5. **MALECÓN “CHIPIPE”**: Los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en el Malecón “Chipepe” de la cabecera cantonal, se darán en arrendamiento bajo las siguientes características:



**TABLA N° 5
MALECÓN “CHIPIPE”**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
LOCALES UBICADOS DESDE EL PUENTE VERDE HASTA EL FINAL DEL MALECÓN ELOY ALFARO	ESTÁNDAR	28% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

6. **CASTILLO TURÍSTICO MUNICIPAL:** El local de propiedad municipal ubicado en la terraza del Castillo Turístico Municipal de la cabecera cantonal, se dará en arrendamiento bajo las siguientes características:

**TABLA N° 6
CASTILLO TURÍSTICO MUNICIPAL**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
LOCAL UBICADO EN LA TERRAZA DEL CASTILLO TURISTICO	ESTÁNDAR	100% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

7. **PARQUE TEMÁTICO “CRISTO REDENTOR”:** Los locales de propiedad municipal ubicados en el Parque Temático “Cristo Redentor” de la parroquia Balzar de Vinces, se dará en arrendamiento bajo las siguientes características:

**TABLA N° 7
PARQUE TEMÁTICO “CRISTO REDENTOR”**

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
LOCALES UBICADOS EN EL PARQUE TEMÁTICO “CRISTO REDENTOR”	ESTÁNDAR	10% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

8. **PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR:** Los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en la parroquia Antonio Sotomayor, se darán en arrendamiento bajo las siguientes características:



TABLA N° 8
PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR

UBICACIÓN	DIMENSIÓN	CANON DE ARRENDAMIENTO (MENSUAL)	PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS
MERCADO CENTRAL INTERMEDIOS	ESTÁNDAR	8% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
MERCADO CENTRAL ESQUINEROS	ESTÁNDAR	11% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
C.C. AB. MAURO LEONEL FUENTES	ESTÁNDAR	15% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
BAJOS DEL PUENTE PEATONAL	GRANDE	12% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
BAJOS DEL PUENTE PEATONAL	PEQUEÑO	6% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
TERRENO DEL SISTEMA DE AA.PP.	PEQUEÑO	6% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO
AVENIDA PRINCIPAL VIA A BAGATELA	PEQUEÑO	6% SBU	POR CUENTA DEL ARRENDATARIO

CAPÍTULO V **DE LA ENTREGA - RECEPCIÓN**

ARTÍCULO 41.- Generalidades.- En el término de cinco (5) días contados a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento, el responsable de la Unidad de Guardalmacén del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, previa notificación al adjudicatario, formalizará la entrega – recepción del local comercial objeto del arrendamiento, para cuyo efecto levantará un acta que será suscrita de conformidad con ambas partes. Un ejemplar de dicha acta será remitido a la Dirección de Gestión Administrativa para el registro y archivo correspondiente.

ARTÍCULO 42.- Estado del inmueble.- En el acta de entrega – recepción del local comercial el responsable de la Unidad de Guardalmacén del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces hará constar el estado en el que se entrega; y, en el caso de que el arrendamiento incluya también bienes muebles, estos deberán estar obligatoriamente inventariados con la descripción del bien, el estado actual, cantidad, y valor estimado.



GAD MUNICIPAL DE VINCES

 vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



ARTÍCULO 43.- Entrega de llaves.- El responsable de la Unidad de Guardalmacén del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces entregará la o las llaves del local al arrendatario, de lo cual se dejará constancia en el acta; además dejará para su custodia una copia de la o las llaves para futuras eventualidades.

ARTÍCULO 44.- Inspecciones.- El responsable de la Dirección de Gestión Administrativa conjuntamente con el responsable de la Unidad de Guardalmacén del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, podrán realizar inspecciones en los locales comerciales sin previo aviso a sus arrendatarios, con la finalidad de constatar la calidad del servicio, el estado de los bienes y evitar su destrucción o deterioro.

CAPÍTULO VI DEL FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN I DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 45.- Requisitos para funcionamiento.- La persona a quien se adjudique el contrato de arrendamiento, debe cumplir con los siguientes requisitos para el respectivo funcionamiento del local comercial:

- a) Permiso de funcionamiento otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
- b) Permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Salud.
- c) Pago de patente municipal.
- d) Poseer RUC, o RIMPE.
- e) Permiso otorgado por la Comisaría Municipal.

ARTÍCULO 46.- Costos de operación y trabajos de infraestructura.- En el caso de requerirse un trabajo adicional, de arreglo en mantenimiento o infraestructura, por algún evento adverso en la parte exterior del inmueble y que corresponda a un área que competa a varios arrendatarios, en el caso de realizar dicho arreglo debe ser autorizado por la Municipalidad y consensado por quienes intervengan y prorrateado el valor para todos.

ARTÍCULO 47.- Responsabilidad personal.- Los arrendatarios cuya calidad la adquieren al suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento, serán personalmente responsables de brindar atención en los locales comerciales de propiedad municipal, salvo en los siguientes casos emergentes:

- a) Por enfermedad, para lo cual deben presentar el respectivo certificado médico a la Dirección de Gestión Administrativa.
- b) Por calamidad doméstica, la cual deberá justificarse en la Dirección de Gestión Administrativa, por no más de 5 días consecutivos.
- c) Por caso fortuito o fuerza mayor, lo cual debe ser justificado por escrito en la Dirección de Gestión Administrativa.

ARTÍCULO 48.- Titularidad.- Los locales comerciales de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, serán dados en arrendamiento a una sola persona por familia; de comprobarse la duplicidad o afinidad de ocupación de puestos por parte de cualquier beneficiario, se revocarán y dejarán sin efecto los permisos otorgados con posterioridad al primero.





ARTÍCULO 49.- De los servicios básicos.- Los costos por concepto de planillas de consumo de los servicios básicos (energía eléctrica y agua potable) serán asumidos y cancelados individualmente y de forma mensual por los arrendatarios de los locales comerciales de propiedad municipal.

SECCIÓN II LOS ARRENDATARIOS

ARTÍCULO 50.- De los derechos.- Los arrendatarios tienen los siguientes derechos:

- a) Ejercer sus actividades comerciales conforme al objeto del contrato de arrendamiento, con sujeción a las leyes y ordenanzas municipales.
- b) Ser atendidos oportunamente por los responsables de cada área, en el mantenimiento de los servicios de agua potable y alcantarillado, colocación de tachos para basura, baterías sanitarias, seguridad en los locales y arreglo de los mismos.
- c) Ser informados oportunamente de cualquier resolución del Concejo Municipal, a través de la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces.
- d) Denunciar por escrito ante el alcalde o alcaldesa, cualquier irregularidad cometida por los agentes de control municipal o servidores municipales responsables de la administración y cuidado de los inmuebles municipales.

ARTÍCULO 51.- Obligaciones.- Los arrendatarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Cancelar de manera oportuna el canon de arrendamiento establecido en el contrato, así como la patente municipal anual y las tasas por servicios técnicos administrativos de conformidad con lo dispuesto en el COOTAD y la normativa legal vigente.
- b) Mantener buena presentación con la utilización del gorro, mandil y guantes en los locales, expresar una esmerada limpieza en los espacios y las instalaciones, con las debidas condiciones de higiene y salubridad.
- c) Exhibir la lista de precios de venta de los productos.
- d) Ingresar la mercadería a través de los lugares asignados y corredores habilitados para tal fin.
- e) Colaborar con el personal de las entidades públicas en funciones de inspección, suministrando toda clase de información sobre instalaciones, precios, calidad de los productos o documentación justificativa de las transacciones realizadas.
- f) Cumplir con las disposiciones vigentes que regulan el comercio, así como con la normativa higiénico-sanitaria vigente.
- g) No utilizar aparatos musicales o de perifoneo al interior de sus locales.
- h) Cubrir los gastos por daños y deterioros causados en el local arrendado.
- i) Contribuir con la conservación de la higiene en sus puestos, depositando la basura y desperdicios en un colector adecuado.
- j) Informar a la Dirección de Gestión Administrativa, por lo menos con treinta días de anticipación, su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento.
- k) Asistir de manera obligatoria a las reuniones de trabajo, campañas de limpieza, cursos de capacitación y otras actividades convocadas por la Alcaldía en coordinación con la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces.
- l) Responder por las acciones u omisiones de sus colaboradores.
- m) Observar las normas de disciplina, cortesía y buen trato a los demás arrendatarios, autoridades y usuarios,
- n) Prohibido colocar lonas cubriendo los productos de expendio, con unificación de colores;





- o) Cada arrendatario tendrá en su local un depósito de basura con tapa, de color y modelo sugerido por la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces.
- p) Todos los establecimientos arrendados se sujetarán al cumplimiento del contrato y a la presente ordenanza.

ARTÍCULO 52.- Prohibiciones.- Se prohíbe a los arrendatarios:

- a) Provocar algarazas, gritos y escándalos que alteren el orden público.
- b) Ingerir, introducir o vender bebidas alcohólicas para su consumo o a terceros dentro de la instalación.
- c) Almacenar y vender materiales inflamables o explosivos.
- d) Instalar toldos, tarimas, cajones, canastos y cualquier otro objeto que dé mala imagen a los puestos.
- e) Obstruir puertas y pasillos, obstaculizar el tránsito del público o impida la visibilidad.
- f) Lavar y preparar las mercancías en áreas de uso común.
- g) Modificar los locales sin el permiso respectivo.
- h) Utilizar los puestos y locales para fin distinto al autorizado.
- i) Arrojar basura fuera de los depósitos destinados para este propósito.
- j) Portar cualquier tipo de armas de fuego dentro de los locales.
- k) Usar pesas y medidas no aprobadas oficialmente.
- l) Criar o mantener en el local animales domésticos o cualquier tipo de mascotas.
- m) Ejercer la actividad comercial en estado de ebriedad.
- n) Mantener presencia permanente de niños en los puestos comerciales y áreas comunes.
- o) Tener un comportamiento hostil con los demás arrendatarios o clientes.
- p) Vender de una manera ambulante.
- q) Que los locales comerciales permanezcan cerrados en los horarios establecidos.
- r) Subarrendar los locales comerciales otorgados en arrendamiento, a su cónyuge o conviviente en unión de hecho, hijos, sobrinos o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, o cualquier otra persona, para lo cual bastará la presentación del informe pertinente de la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces.
- s) Utilizar las instalaciones de los locales comerciales municipales dados en arrendamiento, para celebrar reuniones por no existir un local apropiado para dichos actos.
- t) Exender productos en general en lugares no autorizados.
- u) Modificar, remodelar o cambiar la fachada del local.
- v) El expendio de alimentos por comerciantes ambulantes en las afueras de las instalaciones.

Las prohibiciones comprobadas por la Dirección de Gestión Administrativa, o por la Unidad que por delegación haga sus veces, serán causa suficiente para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento, lo cual se hará constar en el contrato.

**SECCIÓN III
CONTROL MUNICIPAL**

ARTÍCULO 53.- Agentes de control municipal.- Son deberes y atribuciones de los agentes de control municipal los siguientes:



GAD MUNICIPAL DE VINCES

 vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



- a) Vigilar permanentemente la seguridad íntegra de las instalaciones de los bienes inmuebles dados en arrendamiento por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.
- b) Desalojar al comercio informal que se ubicare en los alrededores de los locales comerciales.
- c) Presentar el parte de novedades sobre los trabajos de control a su jefe inmediato e informar oportunamente a la Dirección de Gestión Administrativa, para tomar acciones en coordinación con las direcciones involucradas.
- d) Ejercer un trabajo responsable y realizar controles en los inmuebles públicos que se encuentran en arrendamiento, de forma permanente durante las jornadas que le sean asignadas por su jefe inmediato.
- e) Apoyar en la verificación del cumplimiento y control de precios y calidad, control de pesas y medidas y otras disposiciones emanadas en la Ley de Defensa del Consumidor en conjunto con la Comisaria Municipal.
- f) Los agentes de control municipal que incumplan con los deberes y obligaciones descritas en la normativa legal vigente, el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, se les levantará el correspondiente proceso para las acciones sancionatorias, previo a la presentación del informe de incumplimiento de la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad que por delegación haga sus veces, para que a través de la máxima autoridad disponga a la Unidad de Administración de Talento Humano el inicio de las acciones según corresponda.

CAPÍTULO VII DE LAS FALTAS Y SANCIONES

ARTÍCULO 54.- Generalidades.- La autoridad competente para aplicar las sanciones por infracciones a las disposiciones establecidas en esta ordenanza será el Comisario Municipal, previo informe presentado por los agentes de control municipales, o por denuncia de cualquier ciudadano. En el trámite se observará el debido procedimiento administrativo sancionador establecido en el Código Orgánico Administrativo, la presente ordenanza, y demás normas legales conexas y vigentes.

ARTÍCULO 55.- De las faltas.- Para efecto de aplicación de sanciones, las faltas en las que pueden incurrir los arrendatarios han sido clasificadas en dos grupos:

- a) Leves; y,
- b) Graves.

ARTÍCULO 56.- Faltas leves.- Se considerarán como faltas leves las siguientes:

- a) El cierre no autorizado de los locales comerciales en forma injustificada, por el lapso ininterrumpido por más de 5 días;
- b) La falta de limpieza de las áreas y mobiliario de uso común del frente y el interior del local;
- c) No depositar la basura en el lugar destinado para ello;
- d) Vestir de manera indecorosa, que afecte a la moral y buenas costumbres.

ARTÍCULO 57.- Faltas graves.- Se considerarán como faltas graves las siguientes:

- a) Las discusiones o altercados que produzcan molestias a los usuarios de los locales;
- b) La reincidencia de cualquier falta leve en el transcurso de un año;





- c) No asistir a las reuniones de trabajo, campañas de limpieza, cursos de capacitación y otras actividades convocadas por la alcaldía en coordinación con la Dirección de Gestión Administrativa o la Unidad que por delegación haga sus veces, sin justificación alguna;
- d) La inobservancia de las instrucciones emanadas por la Dirección de Gestión Administrativa o la Unidad que por delegación haga sus veces.
- e) Exender bebidas alcohólicas o sustancias estupefacientes psicotrópicas dentro del local arrendado para consumo dentro o fuera del mismo.
- f) Causar en forma dolosa o negligente daños al edificio o sus instalaciones;
- g) Obstaculizar con cualquier objeto las áreas comunes;
- h) La modificación no autorizada en la estructura o instalaciones de los locales;
- i) La utilización de los puestos para fines no autorizados;
- j) Subarrendar o transferir los derechos de ocupación del local;
- k) La infracción de las normativas sanitarias y de consumo vigentes; y,
- l) Falta de palabra y obra a una autoridad municipal, funcionario, y/o agente de control municipal.

ARTÍCULO 58.- De las sanciones.- El cometimiento de faltas, sean estas leves o graves, dará lugar a las siguientes sanciones:

- a) Las faltas leves se sancionarán con una multa equivalente al 10% del Salario Unificado Vigente para el Trabajador en General; y,
- b) Las faltas graves se sancionarán con una multa equivalente al 25% del Salario Unificado Vigente para el Trabajador en General.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces ejecutará la presente ordenanza a través de la Dirección de Gestión Administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces o de la Unidad Administrativa que por delegación haga sus veces; y, complementariamente y de manera coordinada con la Procuraduría Síndica; Dirección de Gestión Financiera; Dirección de Higiene y Gestión Ambiental; Dirección de Gestión Social; Comisaría; y Unidad de Rentas.

SEGUNDA.- En todo lo que no se encuentre regulado en la presente normativa se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código Civil, Código Orgánico Administrativo; Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General; Ley de Inquilinato; y demás instrumentos legales, conexos y vigentes.

TERCERA.- Todo lo que no se encuentre regulado en la presente normativa en materia de los arrendamientos de locales comerciales de propiedad municipal, deberá ser sustanciado y resuelto por la Dirección de Gestión Administrativa o de la Unidad Administrativa que por delegación haga sus veces, con el apoyo jurídico de la Procuraduría Síndica Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA: Los contratos de arrendamiento de locales comerciales de propiedad municipal que se hubieren suscrito con anterioridad a la expedición de esta ordenanza continuarán teniendo vigencia



GAD MUNICIPAL DE VINCES

 vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



hasta la fecha de su culminación; y, de solicitarse una renovación contractual esta se realizará bajo las disposiciones de la presente normativa cantonal.

SEGUNDA: Una vez que entre en vigencia la presente ordenanza, en el término de quince (15) días será publicada en la gaceta oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, y en el dominio web de la institución, bajo la responsabilidad de las unidades administrativas de Comunicación Social y Tecnologías de la Información, de acuerdo a sus competencias.

TERCERA: En el término de quince (15) días contados a partir de la fecha que entre en vigencia la presente ordenanza, el Secretario/a General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, será responsable de su publicación en el Registro Oficial del Ecuador.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA.- Deróguese la “*Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor*”, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 404, de fecha 03 de marzo de 2020;

SEGUNDA.- Deróguese la “*Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor*”, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1923, de fecha 02 de febrero de 2022;

TERCERA.- Deróguese la “*Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta la fijación y cobro de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de propiedad municipal ubicados en Vinces y en la parroquia Antonio Sotomayor*”, en vigencia desde el 12 de julio de 2022;

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA: La presente ordenanza entrará en vigencia luego de ser aprobada por el órgano legislativo en segunda y definitiva instancia y debidamente sancionada por el ejecutivo municipal; sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: De la difusión y notificación a todas las direcciones, coordinaciones y unidades administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, se encargará el Secretario/a General de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces, a los cuatro días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

Tnlgo. Juan Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE

Abg. Juan Gabriel Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL



GAD MUNICIPAL DE VINCES

 vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vinces en las sesiones celebradas a los catorce de marzo y cuatro días del mes de abril del dos mil veinticinco; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vinces, 14 de abril del 2025.

Abg. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la presente ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES y ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

Vinces, 14 de abril del 2025.

Tnlgo. Juan Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES



GAD MUNICIPAL DE VINCES



vinces.gob.ec



Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA



CERTIFICO: Que el señor Tnlgo. Juan Alfonso Montalván Cerezo, alcalde del cantón Vinces, sancionó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, ARRENDAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES, a los catorce días del mes de abril del año dos mil veinticinco, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vinces, 14 de abril del 2025.

Lo certifico.-

Abg. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL



GAD MUNICIPAL DE VINCES

     vinces.gob.ec

 Sucre y 9 de Octubre (Esquina)

ALCALDÍA