No. 10-2014

ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL DE HIGIENE Y ABASTO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El sistema de arrendamiento constituye uno de los más importantes beneficios que el Ayuntamiento de Loja brinda a la sociedad, sin embargo se le ha dado muy poca importancia a tal punto que no se cuenta con una adecuada regulación normativa para el arrendamiento de todos los bienes inmuebles municipales. Cabe destacar que la modernización actual de los sistemas de arrendamiento obliga a las instituciones públicas a aplicar alternativas de solución de la problemática propia de cada jurisdicción y al ser política institucional del Municipio de Loja el emprender en los grandes retos del desarrollo del cantón, es necesario contar con los medios legales que viabilicen y/o promuevan el desenvolvimiento de actividades arrendaticias.

El Código Municipal de Higiene y Abasto en la actualidad solamente regula el arriendo de los locales de mercados y no toma en cuenta otros lugares como parqueaderos, terminales terrestres, entre otros; ante esto se presenta la imperiosa necesidad de actualizar e incluir en dicho Código todos los bienes inmuebles del Municipio que están considerados para este servicio. Cabe destacar además que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización exige que se norme y reglamente los procedimientos de arrendamiento de dichos bienes inmuebles.

En fin, para conseguir un sistema de arrendamiento adecuado e idóneo que promueva el Buen Vivir, la Municipalidad de Loja promueve e impulsa la ordenanza reformatoria al Código de Higiene y Abasto, con la finalidad de ajustar este cuerpo legal a las leyes vigentes y regular conforme a derecho los procesos de adjudicación y/o renovación de los contratos de arrendamiento de los edificios municipales, mercados, terminales terrestres, parqueaderos y otros.

Ante esto,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.

QUE, la Constitución de la República en el artículo 238, dispone 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.

QUE, la Constitución de la República en su artículo 240 señala que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los gobiernos autónomos

descentralizados municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

QUE, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

QUE, el artículo 336 ibídem, señala: "El Estado impulsará y velará por el comercio justo como medio de acceso a bienes y servicios de calidad, que minimice las distorsiones de la intermediación y promueva la sustentabilidad. El Estado asegurará la transparencia y eficiencia en los mercados y fomentará la competencia en igualdad de condiciones y oportunidades, lo que se definirá mediante ley".

QUE, el artículo 7 del COOTAD, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

QUE, el literal l) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé entre las funciones municipales, las de: "Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de mercado y otros".

En ejercicio de la facultad conferida en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo que establece los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en uso de las facultades que le otorga la ley,

EXPIDE:

LA ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL DE HIGIENE Y ABASTO

Artículo 1.- Remplácese el Título II DEL SISTEMA DE ABASTO, el Capítulo I DE LOS MERCADOS y la Sección I De la organización y funcionamiento, por las siguientes:

"TÍTULO II
DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

CAPÍTULO I
DE LOS MERCADOS, TERMINALES TERRESTRES Y OTROS

Sección I
De la Organización y Funcionamiento de los Mercados, Terminales Terrestres, parqueaderos municipales y otros."

Artículo 2.- Sustitúyase el Art. 97 por los siguientes:

Art. 97.- La organización, control y funcionamiento de los mercados, terminales terrestres, parqueaderos y otros, existentes y los que se construyeren a futuro se regirán por el COOTAD, y la presente ordenanza reformatoria

Para tal efecto, créase la Junta de Remates, integrada por: El Alcalde o su delegado, Director Financiero, Procurador Síndico; y, Secretario, con voz, sin voto y elegido fuera de su seno (Funcionario Municipal); y, la votación será por mayoría simple.

Art. 97.1**.-** La Junta de Remates se encargará de adjudicar y/o revocar los contratos de arriendo de los edificios, mercados, terminales terrestres, parqueaderos municipales y otros de conformidad con el Artículo 445 del COOTAD.

Art. 97.2.- Atribuciones de la Junta de Remates:

- Constituirse en el día y en la hora señalada para el efecto.
- Dar fe de los actos que se hagan ante la misma.
- Receptar las solicitudes de arrendamiento y/o revocatoria de contratos de los bienes inmuebles municipales.
- Adjudicar y/o revocar los contratos de arriendo de los bienes inmuebles municipales.
- Fijar y actualizar anualmente los cánones de arriendo de los locales de los mercados, terminales terrestres, parqueaderos municipales y otros.
- Dar por terminados los contratos de arrendamiento en los casos establecidos en el Artículo 11 de ésta reforma que sustituye el Artículo 109 de este Código.

Artículo 3.- Sustitúyase el Artículo 101 por el siguiente:

"Los aspirantes a ocupar un local de arriendo en los edificios, terminales terrestres, parqueaderos y otros se inscribirán y solicitarán en la Dirección Administrativa Municipal; y, en el caso de los locales internos y externos de los mercados municipales lo harán en la Dirección de Higiene. Estas dependencias, serán las responsables de suministrar la información respecto de las inscripciones y demás novedades a la Junta de Remates, semanalmente.

Los adjudicatarios, previo a la suscripción del contrato de arriendo para ocupar un local municipal, deberán cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza reformatoria.

Los contratos a los que se hace referencia tendrán el carácter de administrativos".

Artículo 4.- Sustitúyase el Artículo 102 por el siguiente:

"Cuando existan dos o más personas interesadas en el arrendamiento de un mismo local vacante, la Junta de Remates resolverá en la forma más favorable, caso contrario procederá a la adjudicación, previa subasta o remate.

Podrá obviarse la subasta o remate de los locales de arrendamiento previo informes técnicos y económicos, elaborados por las respectivas direcciones municipales siendo de su exclusiva responsabilidad el velar por el interés municipal.

Los contratos de arrendamiento de los locales de los mercados, terminales terrestres, parqueaderos y otros cuya cuantía anual sea superior de la base para el procedimiento de cotización serán celebrados mediante escritura pública; exceptuándose los contratos de menor cuantía conforme lo establece el Artículo 460 del COOTAD".

Artículo 5.- Sustitúyase el Artículo 103, por el siguiente:

"Las pensiones o cánones de arrendamiento de los locales de los mercados municipales, terminales terrestres, parqueaderos y otros serán fijados por la Junta de Remates. En el caso de locales sometidos a subasta o remate la Junta adoptará la propuesta más alta como canon arrendaticio".

Artículo 6.- Sustitúyase el Artículo 104, por el siguiente:

a. Requisitos para la adjudicación de locales comerciales

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Higiene o Dirección Administrativa según corresponda.
2. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación actualizado.
3. Certificado de solvencia Municipal.
4. Certificado de no poseer un local en los mercados, terminal terrestre, parqueamientos u otras actividades de orden económico, otorgado por la Jefatura de Rentas Municipales.
5. Certificado de no poseer cargo público otorgado por el Ministerio de Relaciones Laborales.
6. Las demás que establezcan las Direcciones correspondientes.

b. Requisitos para la renovación de los contratos de arriendo de locales comerciales:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Higiene o Dirección Administrativa según corresponda.

2. Certificado de solvencia municipal

3. Permiso de funcionamiento actualizado.

Artículo 7.- Sustitúyase el Artículo 105, por el siguiente:

"El plazo de arrendamiento de los bienes inmuebles municipales a personas particulares será mínimo de dos años y máximo cinco años, pudiendo renovarse el contrato por periodos iguales, mientras los arrendatarios cumplan con lo establecido en los contratos, respetando las leyes, ordenanzas, reglamentos y demás disposiciones de las autoridades municipales.

En el caso de los contratos cuyo plazo sea mayor a cinco años, el arrendatario cancelará el canon de arriendo fijado por la Junta de Remates correspondiente, con un nuevo canon arrendaticio a partir del tercer año en el valor que estableciere la Junta.

En el contrato se hará constar este procedimiento en concordancia con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Inquilinato, esto es el incremento automático del 10% al canon establecido por cada año de vigencia".

Artículo 8.- Agréguese al Artículo 106, a partir de las palabras "mercados municipales", la expresión: "terminales terrestres, parqueaderos y otros".

Artículo 9.- Sustitúyase el Art. 107, por el siguiente:

"Cuando el arrendatario tenga que ausentarse del local por una semana, el inspector, administrador o quienes hicieren sus veces concederán dicha licencia. Si la ausencia fuera de hasta treinta días o más, la autorización le concederá la Dirección de Higiene Municipal para el caso de los mercados; y, el Director Administrativo en los casos de terminales terrestres, parqueaderos y otros.

Por ningún caso el local permanecerá cerrado, siendo obligación del arrendatario encargar a una persona de buena conducta la cual deberá cumplir con los mismos requisitos exigidos al titular del local arrendado".

Artículo 10.- Sustitúyase el Artículo 108 por el siguiente:

"Mientras el adjudicatario, tramite o renueve el permiso de funcionamiento de su actividad económica el inspector de mercado o el administrador de la terminal terrestre, parqueaderos y otros, concederá al solicitante un certificado provisional para ocupar el local. Tal certificado se lo exhibirá en un lugar visible y se lo conservará aún después de suscribir el contrato respectivo".

Artículo 11.- Sustitúyase el Artículo 109, por el siguiente:

> "Los arrendatarios de los locales internos y externos de los mercados municipales, terminales terrestres, parqueaderos y otros que no hubieren solicitado la renovación del contrato de arrendamiento con 30 días de anticipación a la fecha de terminación, se le suspenderá por diez días el uso del local. En caso que no renovare en el lapso de la suspensión, se declarará vacante el local y se dará por terminado el contrato.
>
> Los contratos que hubieren sido suscritos con evidente error de procedimiento u omisión de requisitos y demás formalidades indispensables para la legalidad del mismo, la Dirección Administrativa o Dirección de Higiene Municipal, previo informe de los administradores de los locales de arriendo, notificarán al arrendatario la obligación de rectificar y ajustarse al procedimiento establecido, acto que deberá realizarlo en el plazo de diez días contados a partir de la notificación. En caso que el arrendatario no acatare la decisión dentro del plazo establecido se lo dará por terminado y el puesto se declarará vacante"

Artículo 12.- En el Artículo 110, luego de la palabra "contrato y" reemplácese la palabra "matricula" por "permiso de funcionamiento".

Artículo 13.- Sustitúyase el Artículo 111, por el siguiente,

> "Si el adjudicatario de un local lo traspasare a otro sin la debida autorización y trámite pertinente, automáticamente se dará por terminado dicho contrato y permiso de funcionamiento".

Artículo 14.- Reemplácese en el primer inciso, del Art. 113 después de la frase "abandonado por un lapso mayor de diez días" por "por un lapso de siete días consecutivos"; y en el último inciso, después de la palabra del "mercado"; agréguese "el administrador de la terminal terrestre, parqueaderos y otros".

Artículo 15.- Agréguese en el Artículo 115, luego de la expresión "inspector del mercado" lo siguiente: "o del administrador de la terminal terrestre, parqueaderos y otros".

Artículo 16.- Sustitúyase el literal d) del Artículo 118, por el siguiente:

> "Informar a la administración del mercado, de la terminal terrestre, parqueaderos y otros cualquier irregularidad que se presentare en el servicio del local que arrienda, en forma oportuna a fin de que se adopten las medidas del caso por parte de la autoridad correspondiente".

Artículo 17.- Sustitúyase el inciso primero del Artículo 119, por:

> "Se prohíbe a los adjudicatarios de locales de mercados municipales, terminales terrestres, parqueaderos y otros:"

Sustitúyase el literal j), por el siguiente: "Pernoctar en el mercado, la terminal terrestre, parqueaderos u otros, ya sea en su local o en cualquier otro lugar de sus instalaciones";

Reemplácese el literal r), por el siguiente: "Tomarse o irrumpir violentamente las instalaciones de los mercados municipales, terminales terrestres, parqueaderos u otros"; e incorpórense los literales:
s) "Poseer más de un local en los mercados, terminales terrestres, parqueaderos y otros; y,
t) "Los demás actos que establezcan las autoridades municipales".
En los literales b), d), h), i), p), q); y, n) del mismo artículo, sustituir la palabra "puesto" por "local".

Artículo 18.- En el Artículo 120, sustitúyase el literal a) por el siguiente:

"a) Multa del 3% del salario básico unificado hasta el 13% del salario básico unificado, dependiendo de la gravedad de la falta, y estado del negocio"; y, en el literal b) reemplácese la palabra "puesto" por "local".

Artículo 19.- En el segundo inciso del Artículo 122, luego de la expresión "ferias libres" agréguese:

"Los vendedores informales reubicados en los espacios de las ferias libres deberán dar buen trato al usuario, mantener el orden, la disciplina, evitar colectas o cuotas. Las agresiones físicas o verbales dentro o fuera de los recintos de las ferias libres, será sancionado conforme se estipula en este capítulo, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas y penales, que pudieren derivarse de su comportamiento entre adjudicatarios y de estos con los usuarios".

Artículo 20.- Sustitúyase en el Artículo 124 la palabra "asignatario" por "adjudicatario"; y, agréguese luego de la palabra "víveres" lo siguiente: "terminales terrestres, parqueaderos y otros".

Artículo 21.- Agréguese en el Artículo 125, luego de la palabra "municipales" la expresión: "terminales terrestres, parqueaderos y otros". Elimínese el inciso segundo.

Artículo 22.- Elimínese en el Artículo 126 la palabra "puesto o".

Artículo 23.- Sustitúyase el Artículo 128 por el siguiente:

"Los que incumplieren con lo dispuesto en el presente capítulo serán sancionados con multa del 3% del salario básico unificado al 6% del salario básico unificado.

Los vendedores ambulantes que por dos ocasiones hubieren sido reubicados por la administración municipal y hubieren desobedecido y/o incumplido con la disposición municipal, no podrán acceder a reubicaciones o adjudicaciones de puestos dentro de los mercados municipales, terminales terrestres, parqueaderos y otros".

Artículo 24.- Sustitúyase el Artículo 129, por el siguiente:

> "Los vendedores que expendieren mercancías o productos al por mayor y menor desde sus vehículos en sitios y horarios que no sean fijados ni determinados por la Dirección de Higiene Municipal, serán sancionados pecuniariamente con una multa mínima de 15% del salario básico unificado; y en caso de reincidencia con el 30% del salario básico unificado, sin perjuicio de suspender inmediatamente sus actividades".

Artículo 25.- Elimínese el Artículo 130.

Artículo 26.- Agréguese en el Artículo 131, después de la palabra "Higiene" lo siguiente: "y Comisario Municipal de Ornato en coordinación con la Jefatura de Rentas, para la emisión de la sanción pecuniaria impuesta". Eliminase la frase: "siguiendo el trámite establecido por el Código de Procedimiento Penal para las contravenciones".

Artículo 27.- En el Artículo 132 agréguese después de las palabras Higiene Municipal la expresión: "Comisaría de Higiene, Dirección Administrativa y Policía Municipal; y, elimínese la expresión: "y la Policía Nacional, al tenor de lo que establece el Art. 72, numeral 42 de la Ley de Régimen Municipal".

Artículo 28.- En el Artículo 139, elimínese el literal a), y sustitúyase el literal b) Las multas serán impuestas como mínimo del 10% de un salario básico unificado y en caso de reincidencia con el valor del 20% del salario básico unificado.

Artículo 29.- Después del artículo 139, agréguese el siguiente artículo innumerado:

> "Terminación anticipada del contrato: Dado el carácter administrativo de estos contratos, la Junta de Remates podrá dar por terminado el contrato de manera anticipada en los siguientes casos:
>
> 1. Ausencia en el local por más de tres días sin justificación alguna.
> 2. Mantener el local en condiciones de insalubridad.
> 3. Atender el local en estado etílico.
> 4. Cambio de la naturaleza inicial del contrato de arrendamiento.
> 5. No contar con el permiso de funcionamiento actualizado.
> 6. No cumplir las disposiciones legales escritas del administrador o Director departamental respectivo.
>
> En el caso de las causales 1, 2, 3 y 4 se requerirá informe previo del inspector, administrador o Director departamental. En el caso de la causal 5 y 6, la primera y segunda vez se sancionará con las multas establecidas en el artículo 28 de esta ordenanza, la tercera vez se procederá a la terminación anticipada".

DISPOSICIONES GENERALES:

Primera.- Fijación de nuevos cánones de arriendo.- La Junta de Remates en un plazo de treinta (30) días a partir de la aprobación de la presente reforma revisará y fijará nuevos cánones de arriendo, a través de una tabla establecida y diferenciada respecto de los servicios y ubicación de los locales en edificios, mercados, terminales terrestres, parqueaderos y otros, que se encuentran arrendados. Dichos cánones serán obligatoriamente asumidos por los arrendatarios previa notificación del Director Administrativo o Director de Higiene Municipal, o su delegado. En un plazo de sesenta (60) días, de manera obligatoria todos los actuales arrendatarios, procederán a renovar sus respectivos contratos ante la Dirección que corresponda.

Segunda.- De las garantías.- Para la adjudicación o renovación de contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles municipales, se exigirá una garantía equivalente a dos (2) meses del canon arrendaticio fijado, misma que se devolverá al finalizar el contrato, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas en los mismos.

Tercera.- Incumplimiento del nuevo canon de arriendo.- Los arrendatarios de los bienes inmuebles municipales que se opongan, se nieguen, promuevan actos de desobediencia o violencia, con el afán de entorpecer o incumplir el pago del nuevo canon arrendaticio y el normal funcionamiento de los locales, se los notificará con la terminación del contrato de arriendo y se declarará el local vacante.

Dada y firmada en el salón del Cabildo a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil catorce.

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco
ALCALDE DE LOJA

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Dra. Blanca Morocho Riofrío, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA**: que la **ORDENANZA REFORMATORIA AL CÓDIGO MUNICIPAL DE HIGIENE Y ABASTO,** fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del veintiséis de agosto y treinta de septiembre del año dos mil catorce, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde, Dr. José Bolívar Castillo Vivanco; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Loja, a los tres días del mes de octubre del año dos mil catorce.

Dra. Blanca Morocho Riofrío
SECRETARIA GENERAL

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, ALCALDE DE LOJA.-
Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los tres días del mes de octubre del año dos mil catorce.

Dr. José Bolívar Castillo Vivanco
ALCALDE DE LOJA