

## **EL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL**

### **CONSIDERANDO**

- QUE**, de conformidad con lo previsto en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos municipales tienen competencia exclusiva, sin perjuicio de otras previstas en la Carta Suprema y en la ley, para expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio;
- QUE**, diversas obras de propiedad del Municipio de Guayaquil son administradas por fundaciones o corporaciones municipales o en las cuales el municipio tiene participación;
- QUE**, la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el artículo 13 ha previsto que los municipios pueden participar en la conformación de entidades privadas sin fines de lucro, individualmente o mancomunadas con otras municipalidades o entidades del sector público;
- QUE**, la existencia de este tipo de entes y su vinculación con la administración pública se encuentra reconocida en el Derecho Público ecuatoriano, y más recientemente en la Constitución de la República. Así, en el artículo 18 al definir como uno de los derechos de todas las personas en forma individual o colectiva, a acceder libremente a la información generada en entidades públicas, o en las privadas que manejen fondos del Estado o realicen funciones públicas; así también al referirse en el artículo 96 párrafo primero al control social de las entidades públicas y de las privadas que presten servicios públicos; en el artículo 204 al tratar sobre la Función de Transparencia y control social en su relación con las personas naturales o jurídicas del sector privado que presten servicios o desarrollen actividades de interés público. A nivel de Ley el reconocimiento de tales entes privados y su vinculación con la realización de funciones administrativas se encuentra reconocido, entre otros, en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que se aplica a los mismos, así como en la Ley Orgánica Transparencia y Acceso a la Información Pública;
- QUE**, para la Municipalidad de Guayaquil constituye un importante factor de eficiencia, de especialidad y de descongestión el que ciertas infraestructuras municipales sean administradas por fundaciones o corporaciones municipales o en las que el municipio tiene participación. Tal el caso del terminal terrestre de Guayaquil, de la infraestructura de la metrovía.
- QUE**, en las referidas infraestructuras existen locales destinados al comercio en cuya gestión a cargo de los referidos entes privados debe maximizarse los ingresos correspondientes, sin alejarse de la realidad del mercado;
- QUE**, el marco de las relaciones jurídicas respecto de tales locales no se encuentra regida por la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;
- QUE**, es necesario que la Municipalidad de Guayaquil establezca un marco regulatorio para regir la explotación comercial de tales locales destinados al comercio o actividades productivas;

**QUE,** la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal define entre las atribuciones y deberes del concejo cantonal ejercer la facultad legislativa cantonal a través de ordenanzas, y demás actos legislativos necesarios para el buen gobierno del municipio, al tenor del artículo 63 numerales 1 y 49;

**QUE,** la facultad legislativa cantonal así como la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados se encuentra reconocida en la Constitución de la República, en los artículos 240 y 238, párrafo primero en ambos casos;

**EN,** ejercicio de las atribuciones invocadas

### **EXPIDE:**

**La "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN"**

**Artículo 1: Ámbito.-** Están sometidos a esta Ordenanza todas las personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro municipales y en las que tenga participación la M. I. Municipalidad de Guayaquil, que administren, operen, mantengan bienes de propiedad de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

**Artículo 2: Explotación Comercial.-** Las entidades señaladas en el artículo anterior podrán autorizar la explotación comercial de los locales destinados al comercio o actividades productivas, parte de la infraestructura de propiedad de la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

La autorización de explotación comercial otorgará a las personas, jurídicas o naturales, el derecho a destinar el bien entregado, por el tiempo definido por la respectiva entidad, única y exclusivamente a los fines comerciales o productivos preestablecidos, sin que tal derecho comprenda o pueda interpretarse que comprende un derecho real o derechos propios de la relación de inquilinato. La autorización de explotación comercial se perfeccionará con la firma de conformidad de la persona natural o jurídica al texto de la autorización elaborada por la correspondiente entidad privada.

**Artículo 3: Extinción de la explotación comercial.-** La autorización de explotación comercial se extinguirá por la resolución motivada de la persona jurídica privada que otorgó dicha autorización, en caso de incumplimiento probado de los términos de la autorización, entre ellos la mora en el pago de dos mensualidades por el derecho a la explotación comercial.

También será causal de extinción de la explotación comercial el destinar el local a un fin distinto al predefinido por la entidad que otorga la autorización, la extinción de la persona jurídica autorizada, la resolución del derecho de la entidad privada a otorgar la autorización, la muerte de la persona natural autorizada, la renuncia al derecho a

la explotación comercial; la quiebra o insolvencia o interdicción del autorizado, y las demás que establezca el texto de la autorización.

El texto de la autorización tendrá los elementos necesarios que permitan asegurar a la entidad contratante el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las personas naturales o jurídicas autorizadas.

Los entes privados encargados de la subasta reglarán a ésta sobre la base de los siguientes principios: transparencia, publicidad, buena fe, igualdad, competitividad, conveniencia institucional.

**Artículo 4: Subasta.-** Las entidades descritas en el artículo 1 de esta Ordenanza, llevarán a cabo subasta para la autorización de los bienes que van a ser objeto de la explotación comercial por parte de los interesados. El Comité de subasta estará integrado por tres miembros: un delegado del Alcalde de Guayaquil, que lo presidirá, el representante legal de la entidad privada o su delegado y el asesor jurídico o su delegado, también del ente convocante. El Comité nombrará un secretario.

Para este efecto, deberá publicarse la convocatoria en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad /y o en la página web o portal del ente convocante detallando los requisitos necesarios para participar en la subasta. Será adjudicada la persona, natural o jurídica que, habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos por la entidad correspondiente, hubiere ofertado el mayor valor mensual o periódico, según se haya determinado en las bases de la convocatoria.

Las mejoras que realice la persona natural o jurídica autorizada quedarán en beneficio del local o infraestructura.

Para el caso de que el interesado en la autorización sea un ente público o una entidad privada municipal se podrá otorgar la autorización en forma directa, sin que exista ninguna ventaja de la entidad autorizada respecto de las normas que rigen la relación jurídica.

Si el nivel de la inversión realizado con anterioridad a la expedición de la presente ordenanza por una persona natural o jurídica ocupante de un local comercial a los que se refiere la presente ordenanza, fuere de magnitud, se podrá autorizar por una sola vez la explotación comercial en forma directa.

**Artículo 5: De los espacios públicos.-** Para el caso de espacios públicos, éstos no estarán sujetos a subasta. Su utilización por parte de particulares, de entidades del sector público o de entidades privadas que cumplan funciones administrativas se efectuará previo el pago de un valor determinado por las entidades a las cuales se aplica la presente ordenanza. El tiempo de ocupación, las características de ésta, la revocabilidad de la autorización, y demás elementos complementarios serán definidos por los entes establecidos en el artículo 1. Si la ocupación implicare exclusividad se aplicará la subasta aquí establecida.

**Artículo 6: Administración.-** Los recursos que se reciban como consecuencia de las autorizaciones para explotar comercialmente las áreas o locales administrados por los entes señalados en el artículo 1 de esta Ordenanza, se incorporarán al

presupuesto de dichos entes, para que sirva parcial o totalmente para su sustentación.

**Artículo Final.-** En lo no previsto en la presente ordenanza se estará a las normas jurídicas aplicables. En todo caso las personas jurídicas referidas en el artículo 1 de esta ordenanza podrán regular los aspectos no detallados en la presente ordenanza, debiendo informar al Concejo Cantonal de Guayaquil sobre el contenido de las normas dictadas, las cuales se publicitarán en la página web o portal de la respectiva entidad.

**Vigencia:** Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la ciudad.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.**

Dr. Guillermo Chang Durango  
VICEPRESIDENTE DEL M.I.  
CONCEJO CANTONAL

Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL

**CERTIFICO:** Que la presente "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN", fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Cantonal de Guayaquil, en sesiones ordinarias de fechas trece y veinte de agosto del año dos mil nueve, en primero y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 20 de agosto de 2009

Ab. Henry Cucalón Camacho  
SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 123, 124, 125, 126, 129 y 130 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, SANCIONO la presente "ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón.

Guayaquil, 21 de agosto de 2009

Jaime Nebot Saadi  
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, la presente **"ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LA EXPLOTACIÓN COMERCIAL DE LOCALES E INSTALACIONES MUNICIPALES ADMINISTRADOS POR ENTIDADES PRIVADAS MUNICIPALES O EN LAS QUE EL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL TIENE PARTICIPACIÓN"**, el señor abogado Jaime Nebot Saadi, Alcalde de Guayaquil, a los veintiún días del mes de agosto del año dos mil nueve.- LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 21 de agosto de 2009

Ab. Henry Cucalón Camacho  
**SECRETARIO DE LA M.I. MUNICIPALIDAD  
DE GUAYAQUIL**