

REPUBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.

CONSIDERANDO:

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 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

Que, el artículo 1864 del Código Civil establece que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a la Ley de Contratación Pública y otras leyes; y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente Título;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública señala que para la aplicación de esta Ley y de los contratos que de ella deriven, se observarán los principios de legalidad, trato justo, igualdad, calidad, vigencia

tecnológica, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad; y, participación nacional.

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

Que, los artículos 64 y 65 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública determinan el procedimiento que deberán seguir las entidades contratantes como arrendatarias;

Que, el artículo 10 de la Ley de Inquilinato determina que las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento;

Que, el artículo 1 de la Resolución RE-SERCOP-2016-0000072 establece que las disposiciones expedidas en la presente Codificación son de cumplimiento obligatorio para las entidades contratantes previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNCP, para la aplicación de los procedimientos de contratación pública establecidos en la mencionada Ley y su Reglamento General, para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría.

Que, el artículo 3 de la Resolución RE-SERCOP-2016-0000072 establece que las entidades contratantes deben aplicar de manera obligatoria las herramientas informáticas para los Procedimientos Especiales tales como la Adquisición de Bienes Inmuebles; y, el Arrendamiento de Bienes Muebles e Inmuebles.

Que, los artículos 370, 371, 372 y 373 de la Resolución RE-SERCOP-2016-0000072 establecen el procedimiento que deben seguir las entidades contratantes como arrendadoras.

En uso de las facultades conferidas por los artículos 238 y 264 de la Constitución de la República; y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

**“LA REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL
PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE
PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”**

CAPITULO I

Art. 1.- Objetivo.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el arrendamiento, uso, funcionamiento y administración de los bienes inmuebles de propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca; a través de la fijación de un canon mensual de arrendamiento acorde a la realidad actual local.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza tiene aplicación a los bienes inmuebles de propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca que se encuentren ubicados dentro de la jurisdicción cantonal San Pedro de Huaca.

CAPITULO II

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 3.- Definición.- Es un contrato por medio del cual una de las partes llamada ARRENDADOR, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble e inmueble a la otra parte llamada ARRENDATARIO, quien a su vez se obliga a pagar por este "uso y goce", un precio cierto y determinado. Bajo las condiciones establecidas en el mismo y de conformidad a lo que establece la Ley de Inquilinato, el código civil y demás leyes conexas.

Art. 4.- Naturaleza del Contrato.- El contrato de arrendamiento de los bienes Inmuebles de propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca, según sea el caso será intransferible, en consecuencia, no podrán ser cedidos, donados, vendidos, subarrendados o negociados a cualquier título por parte del arrendatario, la inobservancia de esta disposición dará lugar a la terminación automática del contrato, procediéndose a la devolución del local comercial, terrenos, y otros bienes inmuebles sin reclamo alguno.

Art. 5.- Arrendador.- El Arrendador es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca.

Art. 6.- Arrendatario.- El o los arrendatarios son todas las personas naturales o jurídicas de derecho privado que tengan un contrato de arrendamiento, estén catastradas y no adeuden a la municipalidad, paguen cumplidamente el canon de arrendamiento y hagan buen uso de los inmuebles de propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca.

CAPITULO III

DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 7.- Arrendamiento.- Los bienes inmuebles como son locales comerciales, terrenos, ferias libres, y demás inmuebles, serán entregados bajo la modalidad de contratos de arrendamiento, anual y mensual según sea el caso.

Art. 8.- Procedimiento.- Para proceder al arrendamiento de inmuebles señalados en el artículo anterior, la Dirección Financiera observará lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y la presente Ordenanza.

Art. 9.- Entidades.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicarán en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien.

En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento.

Adicionalmente se publicará la convocatoria por la prensa nacional o local, según sea el caso, por una sola vez.

Art. 10.- Ofertas.- La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor y de preferencia a los oriundos del Cantón San Pedro de Huaca.

Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego, ofrezca el mayor precio y al menos un año de vigencia del contrato.

Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el Registro Único de Proveedores -RUP.

Art. 11.- Requisitos para el Arrendamiento. - Conjuntamente con la solicitud y el pliego, el interesado presentará los siguientes requisitos:

- a) Ser de nacionalidad ecuatoriana; caso contrario, se tendrá que demostrar estar legalmente domiciliado en el Ecuador.
- b) Ser mayor de 18 años.
- c) Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación.
- d) Certificado de no adeudar a la Municipalidad.
- e) No estar incurso en prohibiciones que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

f) Determinar la clase de negocio que va a establecer o el Fin en que se será empleado el bien Inmueble.

Art. 12.- Falta de Requisitos.- El solicitante que no cumpla con los requisitos de los Artículos 9, 10,11, de la presente ordenanza no será tomado en cuenta para el arrendamiento.

Art. 13.- Deterioros o daños en la infraestructura.- Para garantizar y precautelar el buen uso de los locales y bienes inmuebles municipales arrendados, sobre posibles deterioros que se ocasionaren, los arrendatarios de un local comercial, puestos dentro del mercado, o bienes inmuebles se responsabilizarán y se comprometerán a cubrir todos los costos que demanden la reparación de las zonas en donde se hubieren causado desperfectos. Se evaluarán y cuantificarán los daños ocasionados y se emitirá el respectivo título de crédito para su cobro inmediato.

Art. 14.- Firma de Contrato.- El contrato de arriendo debe ser firmado por el adjudicatario en el término de cinco días, contados desde el día siguiente de notificación de la adjudicación, caso contrario la Dirección Financiera concederá al solicitante que siga en orden de preferencia. Toda la documentación precontractual y contractual se remitirá en copias a la Jefatura de Avalúos y Catastros, Tesorería, y Comisaría para efectos de la determinación, emisión y recaudación de los valores pactados.

CAPITULO IV

VALORACIÓN Y PRECIO

Art. 15.- Valoración del inmueble.- La jefatura de Avalúos y Catastros será la responsable de realizar la valoración sobre el uso y ocupación de los locales comerciales y bienes inmuebles de propiedad del GAD. Municipal San Pedro de Huaca; y emitirá el informe correspondiente de factibilidad para el arrendamiento.

Art. 16.- Precio del Arriendo.- La jefatura de Avalúos y Catastros será la encargada de establecer el precio y fijar el canon de arrendamiento mensual de cada local comercial, y bienes inmuebles de propiedad del GAD. Municipal San Pedro de Huaca, para lo cual se tomará en cuenta lo siguiente:

- a. El área total de cada bien inmueble.
- b. La ubicación y accesibilidad.
- c. El avalúo comercial.
- d. Individualidad
- e. Indicación y características de cada uno

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL "SAN PEDRO DE HUACA".

ANTECEDENTE

El Gobierno Autónomo Descentralizado de San Pedro de Huaca, es propietario de un lote de terreno signado con el N° Dos ubicado en Huaca, Barrio Centro, entre las Calles Eugenio Espejo y Rafael Guevara con clave catastral número 040650010105003000.

De acuerdo a LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA, de fecha 19 de Octubre de 2017.

OBJETO DE CONTRATACIÓN

De acuerdo a lo determinado en el Art. 435 del COOTAD, los bienes de dominio privado deben administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y con sus fines.

Dentro de este contexto la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad con el fin de obtener el máximo rendimiento financiero, presenta las bases con las que se determinará el ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN PEDRO DE HUACA

REFERENCIAS PARA ARRENDAMIENTO

La Municipalidad de acuerdo al Sistema Catastral Multifinalitario del Cantón San Pedro de Huaca, es propietario de un bien inmueble y con la finalidad de darle un uso adecuado y rentable, se procede a ofertar en arrendamiento el lote de terreno que se detalla, según oficio dirigido al Señor Alcalde con fecha 8 de Noviembre de 2017 y sumillado a esta Jefatura.

| DETALLE | UBICACIÓN | CLAVE CATASTRAL | SUPERFICIE | CANON DE ARRENDAMIENTO |
|------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|
| LOTE DE TERRENO Nº DOS | Huaca, Barrio Centro | 040650010105003000 | 31.269,26 m2 | 400,00 USD |

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE DE TERRENO

Topografía regular, pendiente moderada, linderos definidos, arbustiva propia del sector, con una característica especial de poseer agua del Río Obispo.

PRESUPUESTO REFERENCIAL

Según el Art. 16.- Precio de Arriendo de Reforma De La Ordenanza Que Reglamenta El Procedimiento De Arrendamiento De Bienes Inmuebles De Propiedad Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón San Pedro De Huaca, el presupuesto referencial para considerar el canon de arrendamiento por la reserva del predio ubicado en Huaca, Barrio Centro, entre las Calles Eugenio Espejo y Rafael Guevara es de CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 400,00) más IVA, el mismo que será aprovechado de una superficie de 15.634,63 m² de pasto para uso de ganado, reajutable cada año de acuerdo a la tasa de inflación establecido a la fecha por parte del Banco Central del Ecuador.

El canon referencial de arrendamiento fue establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros en 400,00 USD.

| ESPECIFICACIÓN | VALOR | FORMA DE CÁLCULO |
|--------------------------------|------------|----------------------------|
| TERRENOS CON HIERBAS NATURALES | 266,00 USD | POR HECTÁREA (UNA RESERVA) |
| TERRENOS CON PASTOS MEJORADOS | 300,00 USD | POR HECTÁREA (UNA RESERVA) |

| ESPECIFICACIÓN | VALOR | FORMA DE CÁLCULO |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| TERRENOS CON HIERBAS NATURALES | 1.000,00 USD /Ha. | POR UN AÑO |
| TERRENOS CON PASTOS MEJORADOS | 1.200,00 USD /Ha. | POR UN AÑO |

INFORME TÉCNICO DEL LOTE DE TERRENO NÚMERO DOS

| UBICACIÓN | SUPERFICIE CONTRATADA | ÁREA TOTAL | DURACIÓN O VIGENCIA | CUMPLIMIENTO | RENTA O CANON DE ARRENDAMIENTO |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--|---|
| Barrio Norte, Sector el Pozo | 15.634,63 m ² | 31.269,26 m ² | Se rige por lo expresamente acordado por las partes | Goce, uso, disfrute del bien arrendado; pero en ningún caso la propiedad del mismo | Pago que el arrendatario paga al arrendador |

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Es un contrato que recae sobre una finca y que se concierta entre propietario o arrendador y el inquilino o arrendatario, generalmente con la finalidad del aprovechamiento ganadero, concierdo entre la Jefatura de Avalúos mediante Reforma De La Ordenanza Que Reglamenta El Procedimiento De Arrendamiento De Bienes Inmuebles De Propiedad Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón San Pedro De Huaca, de fecha 19 de Octubre de 2017, cuyo valor está dado por el método de comparación. Vencido el periodo el arrendatario restituirá el inmueble al arrendador en las mismas condiciones que lo recibió.

SITUACIÓN ACTUAL / JUSTIFICACIÓN

La Municipalidad adquiere este predio a la Señora Diana del Consuelo Ruiz Enríquez el mismo que servirá para la construcción de un Proyecto Parque Lineal de la ciudad de Huaca, según escritura pública número 20150406000P00124 de fecha 20 de marzo 2015 y registrada el 16 de Abril de 2015, este predio no se le ha dado uso por lo que se procede en dar en Arrendamiento.

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución contractual de este contrato de arrendamiento es de (...) días a partir de la suscripción del respectivo contrato, pudiendo ser renovado si las partes lo consideran pertinente o dar por terminado el mismo por incumplimiento de las clausulas estipuladas por cualquiera de las partes, o el subarrendamiento del predio.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

- De conformidad a lo establecido en el Art. 460 del COOTAD estipula:
"Todo contrato que tenga por objeto la venta, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se hará por escritura pública; y los de venta....."
- Cabe señalar que el canon de arrendamiento no incluye el costo de los servicios básicos como son agua potable y energía eléctrica.
- Cualquier mejora que se realice al bien inmueble objeto del presente contrato, quedará en beneficio del arrendador, sin que por tal motivo el GADMSPH deba pagar ningún valor por reembolso o indemnización.
- Garantía equivalente a dos cánones de arrendamiento en efectivo o cheque, valor que será devuelto en el cien por ciento previo a la recepción del bien a satisfacción de la Municipalidad una vez terminado el contrato de arrendamiento.
- Dar estricto cumplimiento a las obligaciones establecidas en los contratos de arrendamiento suscritos con la Municipalidad.
- No sub arrendar

Art. 17.- El o la Guardalmacén conjuntamente con la Comisaría/o Municipal llevará el registro de arrendamiento de los bienes de propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca.

Art. 18.- La Jefatura de Avalúos y Catastros Municipal será la encargada de efectuar anualmente la actualización de los cánones de arrendamiento en base a un informe técnico y al análisis del mercado conforme la oferta y demanda de la localidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Jefatura de Avalúos y Catastro Municipal será a la encargada de efectuar anualmente la actualización de los cánones de arrendamiento en base a un informe técnico y al análisis de mercado conforme la oferta y demanda de la localidad.

SEGUNDA.- El o la Guardalmacén conjuntamente con la Comisaría/o Municipal será la encargada de llevar el registro de arrendamiento de los bienes de propiedad del GAD Municipal San Pedro de Huaca.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- En todo lo no previsto en esta Reforma de Ordenanza de manera supletoria se aplicará lo dispuesto en la Ley de inquilinato y del Código Civil.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Con la entrada en vigencia de esta Reforma de Ordenanza quedan automáticamente derogadas las demás normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan, la misma que fue publicada en el Registro Oficial N°. 53, Martes 08 de Agosto del 2017.

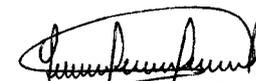
DISPOSICIÓN FINAL

La presente Reforma de Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, en la página Web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Dada y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Pedro de Huaca, a los 19 días del mes de Octubre del 2017.

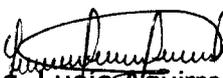



Sr. Nilo Reascos
ALCALDE


Abg. Lucía Aguirre.
SECRETARIA DEL CONCEJO.



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, Certifico que la presente **“REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA”**, fue discutida en primer debate en sesión ordinaria el 28 de Septiembre del 2017; y, en Segundo y definitivo debate, en sesión ordinaria realizada el 19 de Octubre del 2017.


Abg. Lucía Aguirre
SECRETARIA DEL CONCEJO.



SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- Huaca, 19 de Octubre del 2017.- Las 11H50.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), remito original y copias de la presente reforma de ordenanza ante el Señor Acaide para su sanción y promulgación. - ~~CÓMPLESE.~~


Abg. Lucia Aguirre.
SECRETARIA DEL CONCEJO.



ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA.- Huaca, a los 19 días del mes de Octubre, siendo las 12H10.- **VISTOS.-** De acuerdo a lo que dispone los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), la **SANCIONO**, la presente **"REFORMA DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE HUACA"**, para su publicación en la página Web de la Institución y la página web de la Institución.- **EJECÚTESE.**


Sr. Nilo Reascos
ALCALDE



CERTIFICACIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Huaca, **CERTIFICO** que el Señor Nilo Reascos, Alcalde del Cantón San Pedro de Huaca, sancionó la Reforma de Ordenanza que antecede el día de hoy 19 de Octubre del 2017, a las 12H30. **CERTIFICO.-**


Abg. Lucia Aguirre
SECRETARIA DEL CONCEJO

