



GACETA OFICIAL

Darío Macas Salvatierra
Alcalde de Machala

**AÑO 25 · EDICIÓN
MACHALA, ENERO DE 2025**

ORDENANZA N° 017-2024

EL I. CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Con Registro Oficial N° 691 de fecha 28 diciembre de 2018, consta publicada la **ORDENANZA QUE REGULA EL FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE LOS MERCADOS Y CENTROS COMERCIALES MUNICIPALES DEL CANTÓN MACHALA**, expedida por el I. Municipio del Cantón Machala, la misma que rige para los mercados y centro comerciales que administra Mercados Machala EP.

Que dentro de la ordenanza que se menciona en el párrafo que antecede, constan los derechos, obligaciones de los arrendatarios, regula el uso, funcionamiento y administración de todos los mercados y centros comerciales bajo la administración de Mercados Machala EP, pero esta ordenanza no regula ni fija el procedimiento para la contratación de los locales, es decir no contiene un procedimiento interno de arrendamiento y funcionamiento de los locales, de los centros comerciales, mercados minoristas o mayoristas, administrados y de propiedad de la Empresa Pública, así como tampoco contienen la regulación de locales o espacios comerciales destinados para el arriendo de oficinas administrativas tanto al sector público, privado, o instituciones del sistema financiero ecuatoriano.

La ordenanza constante en el considerando que se antepone, si bien es cierto regula el uso, funcionamiento y administración de los mercados y centros comerciales, también es cierto que necesita de un cuerpo de normas, que regule entre otros, el procedimiento para el arrendamiento de los locales comerciales, delimitando, determinando, estableciendo y fijando entre otros, las condiciones contractuales dentro de cada contrato administrativo de

arriendo.

Así también la Ordenanza referida al comienzo de la exposición de motivos, dentro de su Tercera Disposiciones Transitoria, ha dispuesto que se debería contar con un cuerpo de normas que fijen el procedimiento para la adjudicación o arriendos de los locales y puestos de los mercados y centros comerciales.

Los contratos de arrendamiento de locales comerciales de los mercados y centro comercial, celebrado por esta institución pública como arrendadora y por estar dentro de su giro del negocio, no están normados en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por ser contratos de carácter administrativo.

El Art. 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.

Para la empresa pública constituye una herramienta importante, contar con una ordenanza que regule el procedimiento de los contratos y su terminación como una herramienta que le va a permitir a la empresa pública, actuar conforme a derecho en las relaciones contractual y de ejecución del contrato administrativo de arriendo.

Se cuenta con la aceptación, autorización y la no objeción del Directorio de Mercados Machala EP, para la propuesta de ordenanza.

En consecuencia; se espera que, en sesión de Concejo del GAD Municipal de Machala, se apruebe el Proyecto de **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP.**

CONSIDERANDO:



Que, el Art. 315 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que el Estado constituirá empresas públicas, para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. Así mismo las empresas públicas, estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes;

Que, conforme al Art. 5 numeral 2 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, están facultados para la creación de empresas públicas mediante acto normativo;

Que, mediante sesión de consejo discutida y aprobada el 27 de octubre y 24 de noviembre del 2016 en su orden, la I. Municipalidad del Cantón Machala, resuelve expedir la ordenanza de constitución y creación de la Empresa Pública Municipal de Centros Comerciales y Camal de Machala (EPMCCC-EP). Con Registro Oficial Edición Especial N° 393 del 05 de abril del 2018, se expide la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Creación, Organización y Funcionamiento de la mencionada empresa pública;

Que, según la ordenanza de creación y su sustitutiva, Mercados Machala EP tiene como objetivos entre otros, el de planificar, ejecutar, operar, administrar y supervisar los procesos de comercialización en los mercados y centros comerciales municipales de la ciudad de Machala, garantizándose el abastecimiento continuo y permanente de alimentos. Entre las atribuciones consta el de contratar, arrendar o concesionar los diferentes servicios, para la operación y comercialización debidamente planificada, así como aplicar tarifas, multas y demás contribuciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos internos debidamente aprobados para el normal funcionamiento de la empresa pública;

Que, el Art. 264 inciso último de la Constitución de la República del Ecuador, faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias exclusivas y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, otorga la facultad normativa, 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, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...);

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en el literal a), determina que es atribución del Concejo Municipal "El ejercicio de la facultad normativa en materia de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

Que, conforme a lo determinado en el Art. 460 Inciso tercero del COOTAD, los contratos de arrendamiento, se consideran contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social;

Que, los contratos de arrendamiento de locales comerciales de los mercados y centro comercial, celebrado por esta institución pública como arrendadora y por estar dentro de su giro del negocio, no están normados en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por ser contratos de carácter administrativo;

Que, el Art. 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. Los contratos administrativos se rigen por el ordenamiento jurídico de la materia;

Que, el Art. 23 del Código Orgánico Administrativo manifiesta que, en el caso de las empresas públicas, estas se guían por las normas especiales que la rigen, y sólo se aplicaran las normas del COA en lo que no afecten a sus normas especiales;

Que, la ordenanza que regula el FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE LOS MERCADOS Y CENTROS COMERCIALES MUNICIPALES DEL CANTÓN MACHALA, expedida por el I. Municipio del Cantón Machala, publicada en el Registro Oficial N° 691 de fecha 28 diciembre de 2018, rige para los mercados y centro comerciales que administra Mercados Machala EP;

Que, la ordenanza constante en el considerando que se antepone, si bien es cierto regula el uso, funcionamiento y administración de los mercados y centros comerciales, también es cierto que necesita de un cuerpo de normas, que regule entre otros, el procedimiento para el arrendamiento de los locales, puesto e islas comerciales, delimitando, determinando, estableciendo y fijando entre otros, los derechos, obligaciones y prohibiciones dentro de cada contrato administrativo;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República prescribe que la Administración Pública se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, planificación y transparencia;

En ejercicio de las facultades que otorga el artículo 240 y 264 inciso último de la Constitución de la República del Ecuador y artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPEDIR LA:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS



COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP.

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.-Objeto y ámbito. - La presente norma regula el procedimiento interno de arrendamiento y funcionamiento de los locales, cancel, puestos, e islas de los centros comerciales, mercados minoristas o mayoristas, administrados y de propiedad de la Empresa Pública Municipal de Mercados Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del Cantón Machala EPMCCF-EP (Mercados Machala EP); así como la relación contractual entre la mencionada empresa pública y las personas naturales o jurídica que sean beneficiadas para el arriendo.

Su aplicación será de carácter obligatoria y general para todos los arrendatarios y usuarios de los mercados minoristas o mayoristas y centros comerciales, así como para todos aquellos mercados que el GAD Municipal del Cantón Machala o Mercados Machala EP, llegaren a crear en un futuro dentro del cantón Machala, sean estos permanentes o provisionales según el caso.

Su alcance abarca también la regulación de locales o espacios comerciales destinados para el arriendo de oficinas administrativas tanto al sector público, privado, o instituciones del sistema financiero ecuatoriano, sean Cooperativas o Bancos y demás negocios similares; así como arriendo para supermercados, pudiendo sus contratos guiarse en formatos que sean proporcionados por la entidad solicitante o a su vez, sea Mercados Machala EP la que a través de su unidad correspondiente, la que elabore el contrato a ser legalizado, a elección de la empresa pública. Para el caso de la institución del sector público, que solicitare un local comercial en calidad de arrendataria, se deberá cumplir con el procedimiento establecido, en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento de aplicación, debiendo Mercados Machala EP revisar los pliegos y Términos de Referencia de la contratación para participar en el arrendamiento, con la respectiva presentación de la oferta.

Se exceptúan de esta ordenanza, los contratos, actas de compromisos, derechos y obligaciones, que tengan como origen, los convenios, acuerdos y más compromisos similares, celebrados por Mercados Machala EP y otras instituciones del sector público, del sector privado o gremiales, en la que se tenga como objeto la colaboración o participación, para ordenar el comercio informal del cantón Machala; más sin embargo las presentes normas pueden ser acogidas por las partes, como normas supletorias dentro de estas contrataciones, siempre y cuando en este tipo de convenios y contrataciones, se refiera o se remita a esta ordenanza o a una norma determinada.

Para la aplicación de esta ordenanza se establece que Mercados Machala EP, tiene en propiedad los siguientes mercados: Mercado 25 de Junio, mercado Buenos Aires,

mercado de Puerto Bolívar, Mercado de El Cambio, Mercado Mayorista de Víveres, así mismo tiene a cargo el Centro Comercial Las Palmeras y Plaza Bicentenario una vez que se entregue este último mercado.

Art. 2.-Definiciones. - Con el propósito de dar a conocer la interpretación y expresiones a las que se refiere la presente ordenanza, ténganse en cuenta las siguientes definiciones:

• **ARRENDADOR/A.**- Es la Empresa Pública Municipal de Mercados, Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del Cantón Machala EPMCCF-EP.

• **ARRENDATARIO/A.**- Es la persona natural o jurídica, nacional o extranjero/a debidamente legalizado, que le ha sido dado en arriendo por parte de la entidad Arrendadora, un local, puesto, isla, o espacio físico - (según corresponda)- para su uso y/o explotación comercial de los mismos, por un periodo determinado, a cambio de una prestación o pago del valor económico debidamente establecido por el Directorio de la Arrendadora.

• **ÁREAS COMUNES.** - Se entiende por áreas comunes, aquellos espacios que, al interior del mercado o centro comercial, la entidad ha destinado para el uso público como: Los pasillos, balcones, patios de comida, estacionamiento vehicular, veredas, graderíos y más.

• **COACTIVA.** - Es el procedimiento legal y abreviado, que permite el cobro de las deudas o créditos, que un arrendatario/a o tercera persona debe a favor de Mercados Machala EP.

• **COMERCIO MINORISTA** – Es toda actividad comercial debidamente autorizada, que consiste en la venta de su producto al público al por menor.

• **COMERCIO MAYORISTA** – Es toda actividad comercial debidamente autorizada, que consiste en la venta de su producto al público al por mayor.

• **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE ARRIENDO.** - Es el instrumento legal suscrito tanto por la Arrendadora y el Arrendatario, el mismo que fija y establece entre otros aspectos, el canon de arriendo, los derechos y obligaciones de las partes, así como las prohibiciones y plazos de contratación.

• **ESPACIO PUBLICITARIO.** - Es un área física de Mercados Machala EP, destinada a la exposición de publicidad con fines comerciales, debidamente autorizada por la empresa pública.

• **ESTACIONAMIENTO.** - Son espacios destinados exclusivamente al parqueadero de vehículos para los usuarios de los mercados a cargo de Mercados Machala EP a cielo abierto o cerrado.

• **EXPENSAS.** – Es la parte proporcional que paga el arrendatario a la Empresa Pública Municipal de Mercados Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del



Cantón Machala EPMCCF-EP, para solventar los gastos comunes, pagos o tarifario que quedará a discreción del Directorio de la Empresa, el de cargarlos para el pago a los comerciantes.

• **GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MACHALA.** - Se refiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala.

• **ISLAS COMERCIALES.** - Son espacios comerciales físicos, abiertos situados entre los corredores dentro del centro comercial y mercado municipal, destinados a actividades comerciales que pueden ser igual o distintas de las previstas en los literales precedentes.

• **LOCALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMERCIALES.** - Son espacios físicos cerrados o abiertos de carácter comercial, ubicados dentro de los mercados, destinados para la comercialización de productos distintos a los previstos en el párrafo que antecede, prestación de servicios, como bancarios, Courier y más de servicios comerciales atinentes a estas actividades.

• **LOCALES DE EXPENDIO DE PRODUCTOS DE CONSUMO CORRIENTE.** - Son aquellos espacios físicos cerrados o abiertos, ubicados dentro de los centros comerciales y mercados municipales minoristas o mayoristas, destinados para la comercialización de productos de la canasta básica de alimentos.

• **MERCADOS MACHALA EP.** - Se refiere a la Empresa Pública Municipal de Mercados, Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del Cantón Machala EPMCCF-EP.

• **ORDENANZA DE FUNCIONAMIENTO Y CONTROL DE MERCADOS.** - Es la vigente Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 691 del 28 de diciembre del 2018.

• **PUESTOS DE EXPENDIO DE PRODUCTOS DE CONSUMO CORRIENTE.** - Son aquellos espacios físicos abiertos de carácter social, ubicados dentro del mercado, destinados para la comercialización de productos de la canasta básica de alimentos, numerados y establecidos según los catastros levantados por Mercados Machala -EP.

• **SERCOP. – Servicio Nacional de Contratación Pública.**

• **VALOR MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.** - Es el canon o valor de arrendamiento convenido, que se paga por la ocupación del local, puesto, isla, cancel o espacio físico a la entidad Arrendadora, de acuerdo a la manera fijada en el contrato y por el tiempo fijado en el mismo.

Las definiciones descritas en el presente artículo, deberán ser consideradas en todos los documentos que se generen por parte de la administración de la empresa pública y en especial dentro de los distintos contratos administrati-

vos de arriendo, que se celebren entre los arrendatarios y la Empresa Pública Municipal de Mercados, Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del Cantón Machala EPMCCF-EP.

CAPITULO II

CONSIDERACIONES LEGALES Y DOCUMENTOS NECESARIOS

Art. 3.-Consideraciones legales. - Con la finalidad de que las personas que deseen someterse al procedimiento de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de Mercados Machala EP y otros en las cuales intervenga esta empresa pública como administradora de espacios y mercados provisionales según convenios de cooperación, las partes intervinientes en los contratos de arriendo, deben tener en cuenta los preceptos legales que delimitan la contratación de un puesto, local, espacio o isla comercial, debiendo tomarse en cuenta, a parte de la reglamentación interna con la que cuenta Mercados Machala EP, las siguientes instituciones jurídicas:

a) El procedimiento para la contratación de un local, puesto o isla comercial se regirá y guiará por las normas de esta ordenanza.

b) Dentro del Código Orgánico Administrativo, se define en el Art. 125 la naturaleza jurídica de este tipo de contrataciones (...) Art. 125.- Contrato administrativo. Es el acuerdo de voluntades productor de efectos jurídicos, entre dos o más sujetos de derecho, de los cuales uno ejerce una función administrativa...

c) La Ley de Inquilinato, Código de Comercio y Código Civil se aplicará cuando la entidad Mercados Machala EP se refiera y recurra a ella dentro de esta ordenanza, y dentro de los contratos administrativos de arriendo para los casos específicos.

Art. 4.-Las contrataciones objeto de esta ordenanza que se realicen, son de carácter administrativo, teniendo como propósito, la ocupación de un puesto, local, isla o espacio físico dentro de los mercados o centros comerciales, estas contrataciones están basadas, a parte de la presente regulación, en las siguientes instituciones jurídicas:

- Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 691 del 28 de diciembre del 2018.

- Resoluciones dictadas por la Gerencia General de la Empresa Pública Municipal de Mercados Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del Cantón Machala EPMCCF-EP, en relación a los locales o puestos de los mercados y centros comerciales de esta entidad arrendadora.

- Reglamento de Ejercicio de la Facultad Coactiva de la Arrendadora, aprobado mediante sesión de Directorio de la Empresa Pública Municipal de Centros Comerciales y Camal de Machala, de fecha 09 y 16 de octubre del 2019.



- En lo referente a la Ley de Inquilinato, solo será aplicable cuando en el correspondiente contrato administrativo de arriendo, se remitan a ella.

- Código Civil, en lo que fuere pertinente, y

- Demás normas y conexas que se crearen por Mercados Machala EP, para regular de manera ordenada los arrendamientos, dentro de los mercados y centros comerciales que la empresa pública administra.

Art. 5.- Requisitos y documentos necesarios para el arrendamiento. – Previo a la elaboración del respectivo contrato administrativo de arriendo, es necesario que los arrendatarios administrativos, cumplan con los requisitos determinados en la presente ordenanza, en la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales; y la Ley, para lo cual se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Los requisitos para el arrendamiento administrativo de un local, puesto, isla o espacio físico -según corresponda- referente a los mercados de propiedad y administrados por Mercados Machala EP, ya sea minorista o mayorista, los centros comerciales y mercados en la que participa como administradora de dichos establecimientos, deberán a más de los que se necesite, reunir los siguientes requisitos:

-Solicitud dirigida a Mercados Machala EP.

-Copia de cédula y certificado de votación.

-Copia del registro único de contribuyentes RUC o su equivalente.

-Certificados de no adeudar a Mercados Machala EP y del GAD Municipal del Cantón Machala.

-Certificado de salud o su equivalente, conferidos por los dispensarios médicos, en coordinación con las autoridades de salud (Este requisito aplica para los arrendatarios que van a manipular alimentos, como fondas, restaurantes, puestos y locales de expendio de alimentos preparados, venta de cárnicos, venta de pollos, mariscos y afines).

-Dos fotos tamaño carnet del titular y del alterno en caso de solicitarlo.

-Una carpeta colgante.

-Copia de planilla de servicios básicos.

-Dirección domiciliaria del arrendatario/a con referencia y croquis.

-Se proporcionará un correo electrónico del arrendatario/a, para efectos de notificaciones.

-Ficha de control de arrendamiento administrativo (se proporciona en la entidad).

-Cualquier otro documento necesario, solicitado por el área legal de Mercados Machala EP a la hora de elaboración del contrato.

Para el caso de personas jurídicas, a parte de los requisitos constantes en el párrafo que antecede según aplique, se deberá presentar:

-Copia del nombramiento del representante legal, debidamente inscrito, adjuntando copia de cédula de ciudadanía.

-Copia de la escritura de constitución de la compañía, empresa o copia de su registro legal correspondiente y

documentación relacionada de ser el caso.

Para el caso de extranjeros ya sea persona natural o jurídica, deberá estar legalmente establecido en el Ecuador y contar con la correspondiente cédula de identificación, emitida por la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación del Ecuador, no se contratará con extranjeros que estén ilegalmente radicados en nuestro país y no cuenten con los permisos o requisitos necesarios al respecto.

b) Información técnica económica.– En razón de las actividades, esta información será emitida por el Administrador General de Mercados y la o el Analista de Comercialización de la entidad, en forma conjunta y dentro del término de tres días a través de informe, ficha u oficio, en la que especificará: 1) generalidades de los locales a dar en arriendo, incluyendo la ubicación e identificación del local, puesto o isla, del mercado o centro comercial, superficie e infraestructura de ser el caso; 2) disponibilidad de los mismos, el detalle de las actividades que podrán realizar los arrendatarios; 3) las características técnicas de los bienes que se pretendan arrendar, determinación de servicios básicos; la determinación del canon de arriendo según el mercado y centro comercial y las condiciones del arrendamiento; 4) plazo del arriendo, conclusiones y recomendaciones. Esta información será puesta a consideración de la o el Gerente General de Mercados Machala EP o su delegada o delegado de ser el caso, para luego del trámite pertinente y una vez que el comerciante arrendatario haya facilitado la documentación de rigor, autorice al área legal la elaboración del contrato requerido.

Este informe será considerado documento habilitante y esencial para iniciar el proceso de arrendamiento siendo todo trámite nulo e inexistente si el mismo faltare.

CAPITULO III

DEL ARRENDAMIENTO, PROCEDIMIENTO, DE LA SUBASTA, DEL ALTERNO Y DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A SER INCLUIDAS EN LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS DE ARRIENDOS

Art. 6.- Del arrendamiento. – La o el Gerente General de Mercados Machala EP o su delegado o delegada, previo el cumplimiento de todas las formalidades establecidas en esta ordenanza y en las Leyes o normas que se expidan al respecto, decidirá según conveniencia institucional, arrendar el local, puesto, espacio físico o isla comercial, del mercado minoristas, mayoristas o del centro comercial, autorización que se plasmará luego del debido proceso, con la suscripción del correspondiente contrato administrativo de arriendo.

Excepto para el mercado mayorista de víveres, no se arrendará ningún local, puesto o isla comercial de los mercados minoristas o centros comerciales, a las personas sean naturales o jurídicas, que tengan como su giro del negocio, la venta de productos al por mayor, en



relación con la actividad que pretenda comercializar, prohibición que se hace extensiva a sus parientes, hasta el segundo grado de consanguinidad y primero de afinidad; para estos efectos Mercados Machala EP verificará en sus registros y líneas base, a fin de controlar y hacer cumplir lo dispuesto en este inciso.

Art. 7.- Del procedimiento. – Los locales, puestos, espacios físicos o islas comerciales, de los mercados minoristas, mayoristas o del centro comercial a cargo de la institución, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el portal institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales, debiéndose tener en cuenta lo siguiente:

a) Toda persona ya sea natural o jurídica, nacional o persona extranjera con estatus de legal, podrá presentar su solicitud para el arriendo administrativo de un local, puesto o isla comercial, para lo cual Mercados Machala EP emitirá la correspondiente invitación individual, documento dentro del cual, se dejan establecidas y se hacen conocer, las condiciones de la contratación

Recibida la invitación, el solicitante del arriendo, decidirá dentro del término de dos días, si acepta o no las condiciones sobre las cuales se regirá la contratación, de aceptarse los requisitos y condiciones, emitirá el comerciante solicitante, su carta de aceptación y compromiso, dando paso a la etapa de entrega de documentos según los requisitos determinados en el artículo 5 de esta ordenanza, para la elaboración del respectivo contrato.

b) Previo al arrendamiento de un local, puesto, espacio físico o islas del centro comercial o de los mercados minoristas o mayoristas, una vez que se haya cumplido con lo determinado en el literal que antecede y cumplido con lo previsto en el artículo cinco de esta ordenanza según corresponda, se enviará la documentación a la Dirección legal de esta empresa pública, para que se elabore u ordene a quien corresponda, la redacción del respectivo contrato administrativo de arriendo, el Gerente General o su delegado procederá a la suscripción del mismo, siempre que no exista observación al respecto, documento generador de derechos y obligaciones recíprocas para las partes, quedando las mismas sujetas a los términos del contrato, de la Leyes y de esta Ordenanza.

Art. 8.- De la subasta. - Cuando dos o más personas solicitaren en arriendo un mismo local, puesto o isla comercial, se realizará una subasta pública, para lo cual se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

Con las solicitudes recibidas, la Arrendadora notificará a los interesados, con el día y la hora para la diligencia de apertura de sobres, para lo cual una vez notificados, solicitantes del local o puesto comercial, concurrirán y entregarán dentro del término de dos días, las propuestas al funcionario indicado en la notificación; propuestas que deberá estar en sobre cerrado y abrirse en el día y hora señalado para la mencionada diligencia. Los participantes no deberán adeudar a Mercados Machala EP y no tener

ninguna clase de impedimento legal para participar,

Dentro de cada oferta los requirentes deberán señalar correo electrónico para sus correspondientes notificaciones. De la subasta se levantará el acta de los resultados que deberá ser elaborada por el Administrador General de Mercados con asistencia del Departamento Legal de Mercados Machala EP y comunicada a los interesados.

Abiertas las ofertas en presencia de los asistentes, el arrendamiento se adjudicará a la oferta más alta en relación al canon de arriendo, notificándose en los correos señalados los respectivos resultados entre otros al ganador. En caso de que la persona que resulte ganadora de la subasta, se rehusare a firmar el contrato, se dará preferencia y se continuará con el orden de mejor propuesta.

Una vez que exista ganador, el mismo deberá cumplir con los requisitos exigidos en esta ordenanza para la suscripción del contrato respectivo.

Art. 9.- Obligaciones del arrendatario/a. – El arrendatario deberá cumplir según corresponda, con todas las obligaciones contractuales y con las constantes en el Art. 38 de la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 691 del 28 de diciembre del 2018.

Art. 10.- Obligaciones de la arrendadora. – Son obligaciones de Mercados Machala EP, las siguientes:

a) Entregar el bien inmueble objeto del presente instrumento en perfecto estado, listo para ser utilizado por el arrendatario con la actividad autorizada por la Arrendadora.

b) Emitir la factura correspondiente por concepto de arrendamiento del bien inmueble a nombre del arrendatario/a.

c) Notificará al Arrendatario por escrito, sobre la voluntad de terminar el contrato de arrendamiento, con un mínimo de sesenta (60) días calendarios de plazo, de anticipación a la fecha de vigencia del contrato.

d) La Arrendadora se obliga a garantizar la entrega pacífica del local arrendado.

Art. 11.- Prohibiciones al arrendatario/a. – Los arrendatarios no deberán incurrir en las prohibiciones contractuales y en las constantes en el Art. 39 de la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 691 del 28 de diciembre del 2018.

Art. 12.- Del alterno o reemplazo. - Los locales, puesto, espacio físico o islas de los mercados minoristas y mayoristas y del centro comercial, deben ser atendidos y explotados únicamente por el arrendatario/a titular, en caso de que el mismo necesite un alterno o reemplazo, éste deberá ser debidamente autorizado y registrado por Mercados Machala EP.



La presencia del remplazo o alerno dentro del local, puesto o isla comercial, es por ausencia del titular principal y su permanencia es sólo temporal, teniendo como un plazo máximo de 30 días para suplir al titular, por situaciones de emergencia o necesidades originadas por caso fortuito o fuerza mayor, ocurridas al comerciante titular y comunicadas a Mercados Machala EP.

El alerno o reemplazo debidamente registrado y autorizado por la entidad, deberá también observar y cumplir con las obligaciones y prohibiciones fijadas para el comerciante arrendatario titular del puesto, en lo que le aplique y fuere pertinente, las mismas que se encuentran establecidas en las ordenanzas, reglamentos, leyes y contrato administrativo de arriendo.

Mercados Machala EP está en la facultad de revocar la autorización y consecuentemente sacar del registro al alerno o reemplazo, por haber participado el mismo en alteración del orden público o por no cumplir con las obligaciones e incurrir en las prohibiciones que se detallan en esta ordenanza y en los demás cuerpos de leyes que regulan a Mercados Machala - EP.

En caso de que el alerno debidamente registrado, no pueda reemplazar por circunstancias de salud, o cuando el mismo ya no se encontrare presente temporalmente o por muerte del mismo, el titular del puesto pedirá a Mercados Machala EP se considere el nombre de otra persona a efecto de que supla o reemplace por el tiempo solicitado por el titular del puesto, procediéndose luego al debido registro del nuevo alerno.

CAPITULO IV

DEL CONTRATO, SU VIGENCIA, TERMINACIÓN, CANON Y DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN DE LOS LOCALES, PUESTOS, ISLAS O ESPACIOS COMERCIALES.

Art. 13.- Del contrato administrativo de arriendo. – Es el instrumento legal que debidamente suscrito por las partes, entre otros fija los derechos, obligaciones y prohibiciones a las cuales las partes se someten de manera libre y sin presión de ninguna naturaleza. Sólo con la suscripción del contrato, faculta al comerciante arrendatario utilizar el puesto, local, isla o espacio comercial, quedando el mismo autorizado para la ocupación de los mismos.

Cumplida con las etapas correspondientes, en especial la determinada en el artículo cinco y siete de esta ordenanza, se dispondrá a la Dirección Legal de Mercados Machala EP, proceda realizar el contrato administrativo de arriendo, para lo cual proporcionaran al departamento legal, los antecedentes de la contratación y de ser necesario cualquier documento que requiera el área legal, constante en el artículo quinto de esta ordenanza.

El contrato se suscribirá dentro del término de ocho (08) días, contados desde la fecha en se ha dispuesto, al

Departamento Legal de Mercados Machala EP la elaboración del mismo, dentro de la cual deberá estar presentada la documentación exigida al arrendatario/a.

Los contratos administrativos de arriendo, se otorgarán por escrito, sólo aquellos contratos, cuyo canon de arrendamiento mensual, exceda de un salario básico mensual unificado de un trabajador en general, se registrarán ante un notario público, los gastos notariales correrán por cuenta y riesgo del Arrendatario/a.

Una vez suscrito el contrato, la Administración General de Mercados, conformará una carpeta del comerciante arrendatario, donde se archivarán todas las novedades que surjan dentro de la contratación, debiendo llevar un archivo numerado y cronológico de cada arrendatario/a, sin perjuicio de su archivo digital, mismo que deberá estar actualizado y concordante con el físico.

En los contratos sometidos a este procedimiento a más de la cláusula general, obligatoriamente se estipulará las cláusulas de: multas, sanciones, derechos, obligaciones, prohibiciones, plazo, canon de arriendo, forma de pago y terminación de los contratos.

Art. 14.- Entrega de un solo local. - A cada comerciante arrendatario no podrá entregarse en arriendo, más de un local, área o espacio del respectivo mercado o centro comercial, esta prohibición se hace extensiva, no solo dentro de un mismo mercado o centro comercial, sino a todos los establecimientos administrados por esta empresa pública.

Art. 15.- Prohibición especial. - Queda prohibido arrendar locales comerciales a los cónyuges o a quienes mantengan unión de hecho, entre sí, o a nombre de hijos solteros, de los arrendatarios comerciantes de esta empresa pública.

Art. 16.- De la vigencia. - Los contratos administrativos de arriendo en cuanto a su plazo, tendrán una vigencia de dos años calendarios, pudiendo ser renovados de acuerdo a esta ordenanza, se exceptúa del mencionado plazo, a los contratos que se mencionan en el inciso tercero del artículo primero de esta ordenanza, los mismos que serán de acuerdo al plazo establecido por las partes.

El Analista Jurídico de Mercados Machala EP, tiene la obligación de informar al Director Legal, con un mínimo de ochenta días de anticipación, el vencimiento del plazo de los contratos administrativos de arriendo de la persona o lista de personas arrendatarias, para fines correspondientes de coordinación con Gerencia General y Dirección Financiera.

En el caso de que la entidad no notificare al comerciante arrendatario con el tiempo debido, por lo menos con 60 días de anticipación, respecto a la decisión de no renovar el contrato de arriendo, el contrato se renovará automáticamente con las mismas condiciones y plazo establecido en el mismo, la renovación automática solo aplicará una sola vez; en consecuencia, una vez cumplido el plazo de



la renovación automática, la entidad podrá notificar en cualquier momento la desocupación del local, isla o espacio físico comercial.

Al finalizar el contrato, en caso de no convenir su renovación, el arrendatario entregará el bien inmueble en buenas condiciones, y en caso de existir reparaciones asumirá el costo correspondiente.

Art. 17.- Requisitos para la renovación del contrato administrativo de arriendo. - Una vez finalizada la vigencia del contrato, se podrá renovar el contrato administrativo de arriendo, para lo cual se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Certificado conferido por el Administrador General de Mercados, de no haber sido sancionado, por más de cuatro ocasiones por cualquier infracción constantes en las ordenanzas y reglamentos que rigen a Mercados Machala EP;
- b) Certificado de no adeudar a Mercados Machala EP.

Art. 18.- Causales de terminación del contrato. - A más de las causales establecidas en los literales b), c), d), e), f), y g) del Art. 30 y Art. 31 de la Ley de Inquilinato, el contrato podrá terminar mediante acto administrativo, por las siguientes causas:

- a) Por la llegada del plazo contractual, debidamente notificada al arrendatario;
- b) Por mutuo acuerdo de las partes;
- c) Cuando la falta de pago de tres meses del canon de arrendamiento, se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la notificación de inicio del procedimiento de terminación de la contratación;
- d) Termina consecuentemente el contrato, por incurrir el arrendatario/a en lo dispuesto en el Art. 27 de la Ordenanza de Funcionamiento y Control de los Mercados, para lo cual deberá tenerse en cuenta el procedimiento establecido en la mencionada norma;
- e) Podrá también terminar el contrato administrativo de arriendo, por incurrir el arrendatario de manera reiterativa y reincidente en las prohibiciones, y no acatar las obligaciones, a las que se refieren los artículos 9 y 11 de esta ordenanza, según aplique;
- f) El contrato administrativo arriendo termina, por lo señalado en el artículo 45 inciso segundo de la Ordenanza de Funcionamiento y Control de los Mercados;
- g) Terminará el contrato también, por acto administrativo emanado mediante resolución del Arrendador, de demoler el local para nueva edificación. En ese caso, la arrendadora notificará legalmente al arrendatario con el pedido de desocupación, con dos meses de anticipación por lo menos, a la fecha fijada, para la demolición. Esta causal podrá ser tramitada, cuando se acompañen los

estudios debidamente aprobados por Mercados Machala EP;

- h) Por muerte del comerciante arrendatario;
- i) Podrá también terminar la contratación, por devolución del local, puesto, o isla comercial, solicitada por el arrendatario/a., para este caso el arrendatario titular para retirar y sacar del local sus pertenencias, tendrá que presentar como requisito el certificado de no adeudar a Mercados Machala EP; así mismo estará bajo la facultad de la arrendadora, el de autorizar o no, formas de pago a través de convenio de pago de ser el caso;
- j) La rotura del sello de clausura del local o puesto comercial, por parte del Arrendatario/a o por interpuesta persona para atención al público;y,
- k) Por cualquier otra causal o circunstancia establecida en la presente ordenanza y en la Ordenanza de Funcionamiento y Control de Mercados.

Para el caso señalado en el Art. 31 de la Ley de Inquilinato, se observará el procedimiento establecido en la mencionada Ley, sin más trámite administrativo.

En cuanto a la causal señalada en el literal c) de este artículo, queda a potestad discrecional de la Gerencia General, aceptar alguna solución de conciliación, en relación al pago de los cánones de arriendo impagos, lo que suspendería el procedimiento administrativo de terminación de la contratación y eventual desocupación de local o puesto comercial; en el caso de que el comerciante arrendatario incumpliere con los pagos de los valores económicos, detallados y determinados en el acuerdo conciliatorio, Mercados Machala EP notificara al arrendatario, manifestándole que ejecutará y procederá directamente con la terminación de la contratación y la desocupación e intervención del local o puesto comercial, elaborándose el correspondiente inventario, en presencia de un testigo.

Art. 19.- Del canon de arriendo y su forma de pago. - El canon de arriendo por la utilización de un local, puesto, isla o espacio comercial, dentro de los mercados minoristas y mayorista, incluido el centro comercial, es el fijado por el Directorio de Mercados Machala EP, tomando en cuenta los gastos de mantenimiento, operación y demás valores directos que produzcan los locales y espacios, para el establecimiento de un nuevo canon de arriendo para los mercados y centro comercial, previamente se deberá contar con un informe técnico económico de la Dirección Financiera de Mercados Machala EP, en consecuencia el canon de arriendo, que deban cancelar los arrendatarios, no podrá ser menor al costo de operación y mantenimiento de cada mercado o centro comercial.

Las partes acuerdan someterse al canon de arriendo fijado por el Directorio de la Arrendadora, en caso de no convenir con el canon de arriendo fijado por el mencionado Directorio, el comerciante arrendatario tiene el pleno derecho de terminar las relaciones comerciales con la



Arrendadora. Las partes libremente renuncian al canon fijado por la oficina de arrendamientos del Municipio de Machala o quien haga sus veces, sea mayor o menor, sujetándose a lo dispuesto en el artículo once del Código Civil.

Para el caso de los locales más grandes, constantes y determinados en el inciso tercero del artículo primero de esta ordenanza, el canon de arriendo será establecido por Mercados Machala EP, para lo cual previamente el responsable del área de Comercialización de la empresa pública en coordinación con la dirección financiera de la empresa, emitirá el respectivo informe técnico económico, tomando en cuenta los gastos de mantenimiento y operación que generen los mencionados locales, por lo tanto, se tendrá en cuenta el informe determinado por el mencionado/a servidor público, para el establecimiento del canon correspondiente.

FORMA DE PAGO, el pago del canon de arriendo se establecerá dentro del contrato administrativo de arriendo y su forma de pago podrá ser diario, semanal, quincenal o mensual, pago que deberá ser por anticipado.

PROCEDIMIENTO GENERAL DE LAS CONTROVERSIAS EN SEDE ADMINISTRATIVA REFERENTE A LA TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS Y DESOCUPACIÓN DE UN LOCAL O PUESTO COMERCIAL

Art. 20.- Procedimiento para la restitución del local.- Cuando por cualquiera de las causas contempladas en los literales b, d, e, f, g, h, i, j, del Art. 18 de la presente ordenanza, de lugar a la terminación del contrato administrativo de arrendamiento, previo al debido proceso y consecuentemente una vez dictado el acto administrativo por la Arrendadora, el Arrendatario se obliga a cesar, automáticamente en el uso y explotación del local, espacio físico o isla comercial; y a restituirlo inmediatamente a la Arrendadora, de no hacerlo la Arrendadora queda autorizada y plenamente facultada para remover los bienes del Arrendatario, decisión que será tomada en el correspondiente acto administrativo con fuerza de sentencia.

Para estos efectos la Arrendadora notificará al comerciante Arrendatario, dándole hasta un término máximo de cinco días, para que haga utilización de su derecho a la defensa y conteste con las justificaciones o descargas pertinentes de ser el caso, podrá además dentro de su contestación inicial, pedir o que se evacue alguna prueba solicitada, con la evacuación de la prueba, etapa que no podrá durar más de cinco días desde su petición, la Gerente General o el delegado de Mercados Machala EP, resolverá emitiendo el correspondiente acto administrativo.

En lo relacionado a los terminos y plazos, se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones del Código Orgánico Administrativo en sus artículos: 158, 159, 160 y 161.

En lo relacionado a la notificación, se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones del Código Orgánico Administrativo en sus artículos: 164, 165, 166, 167, 171 y 174.

La persona interesada, al momento de comparecer al proceso, determinará donde recibirá las notificaciones, serán idóneos: 1) Una dirección de correo electrónico habilitada, o 2) En sede de la administración pública, en cuyo caso, el acto administrativo se entenderá notificado a los tres días de que el órgano competente lo haya puesto a disposición de la persona interesada.

Mientras la persona interesada no haya fijado su domicilio de conformidad con este artículo, la administración pública dejará constancia de esto en el expediente y continuará con el procedimiento.

Art. 21.- En esta fase se podrán utilizar los recursos administrativos de apelación y extraordinario de revisión, los mismos que serán tramitados y resueltos por Mercados Machala EP, en los términos previstos en el Código Orgánico Administrativo, exceptuándose el término para la interposición del recurso de apelación, el mismo que se establece en tres días, contados a partir de la notificación del acto administrativo.

No proceden los recursos antes mencionados, cuando el asunto ha sido resuelto en vía judicial.

Los actos de simple administración por su naturaleza no son propiamente impugnables, salvo el derecho a impugnar el acto administrativo que omitió un acto de simple administración, necesario para la formación de la voluntad administrativa.

En la impugnación se observarán las siguientes reglas: 1. Solo el acto administrativo puede ser impugnado en vía administrativa por las personas interesadas, con independencia de que hayan comparecido o no en el procedimiento, mediante el recurso de apelación. 2. El recurso extraordinario de revisión cabe, exclusivamente, respecto del acto administrativo que ha causado estado en vía administrativa en los supuestos previstos. 3. La elección de la vía judicial impide la impugnación en vía administrativa.

Art. 22.- Una vez que el acto administrativo se encuentre ejecutoriado, la arrendadora notificará al comerciante arrendatario con un término prudencial para en presencia de un testigo, proceder a intervenir el local o isla comercial, debiendo elaborar un inventario de los bienes retirados, lo que serán depositados en una bodega de la Arrendadora o en el lugar que disponga, a costo y riesgo del Arrendatario. Una vez depositados dichos bienes podrán permanecer en ella por un periodo no mayor a 60 días, sin que este tenga derecho a reclamar por esta actuación, ni por el deterioro de los bienes.

En todo caso, previo al retiro de los bienes almacenados, el Arrendatario deberá cancelar todos los valores adeudados a la Arrendadora, así como aquellos en que hubiere incurrido para el respectivo levantamiento de los bienes a la bodega y el pago económico por bodegaje de ser el caso, valores que serán determinados por la Arrendadora. Así mismo el Arrendatario se somete a las normativas que para estos efectos dicte la Arrendadora Mercados Macha-



la EP en lo relacionado con el destino de los bienes que no han sido retirados, ni reclamados a consecuencia de la intervención de dichos locales, en razón del espacio que ocupan, y por razones de salubridad.

Art. 23.- Desocupación e intervención directa.- Para el caso de las causales a) y c) establecidas en Art. 18 de la presente ordenanza, para que se dicte el acto administrativo de desocupación y terminación de las relaciones comerciales, bastará únicamente con la sola notificación con el tiempo debido, con el cual la Arrendadora tiene a discreción, el de conceder según disponga, hasta un máximo de diez días de termino al arrendatario, para que justifique de ser el caso en lo relacionado al plazo y vigencia del contrato, los cánones de arriendo impagos; en el caso de que no se justifique o no se remedie, respecto a lo mencionado, se dará inicio a la terminación del contrato, mediante la expedición del correspondiente acto administrativo, ordenándose en el mismo, que desocupe el local por la llegada del plazo, incluida la renovación de ser el caso, por cánones de arriendo impagos, causales que dan derecho a la Arrendadora de intervenir directamente el local, puesto, isla o espacio comercial, para en presencia de un testigo proceder a intervenir el local, de igual manera se elaborará un inventario de los bienes retirados, lo que serán depositados en una bodega de la Arrendadora o en el lugar que disponga, a costo y riesgo del Arrendatario. Una vez depositados dichos bienes podrán permanecer en ella por un periodo no mayor a 60 días, sin que este tenga derecho a reclamar por esta actuación, ni por el deterioro de los bienes; para el retiro de estos bienes se tendrá en cuenta lo determinado en el inciso segundo del artículo 22 de esta ordenanza.

El vencimiento del plazo del contrato y la determinada en la causal c) del artículo 18 de la presente ordenanza, producirá la pérdida de los derechos de uso del local, puesto, isla, espacio físico - (según aplique)- debiendo el comerciante arrendatario/a cesar en la explotación del local comercial y restituirlo a Mercados Machala EP de manera inmediata.

En los procesos administrativos de terminación de la contratación, la intervención y desocupación de los locales estará a cargo del Administrador General de Mercados o su delegado, acompañado de los servidores que la Gerencia General disponga, pudiéndose oficiar también a la Policía Nacional del Ecuador y a la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia del GAD Municipal del Cantón Machala, a fin de que designen a los agentes del orden, acompañen y actúen de ser necesario, y de esta manera Mercados Machala EP pueda hacer cumplir el acto administrativo en firme, agentes del orden que actuaran como ente de apoyo, en las intervenciones, garantizando de esta manera el control del orden público.

CAPITULO V

DE LAS SANCIONES

Art. 24.- Potestad sancionadora. - Mercados Machala EP

en lo que respecta a los litigios y terminación de los contratos administrativos de arriendo, normados en la presente ordenanza, goza de la facultad sancionadora, siendo la encargada de aplicar el procedimiento previsto en esta ordenanza, en los términos señalados, correspondiéndole el juzgamiento y aplicación de la decisión y sanción de ser el caso, a quien infrinja esta ordenanza, las cláusulas contractuales del Contrato Administrativo de Arriendo y demás pertinentes.

En todo procedimiento, se respetarán las garantías básicas del debido proceso, de igual manera se podrán utilizar los respectivos recursos administrativos que se encuentran en el Código Orgánico Administrativo COA según como se ha determinado y referido en la presente ordenanza. Para el inicio de controversia judicial, no es necesario que el acto administrativo haya causado estado, pudiendo la persona que se sienta lesionado en sus derechos, demandar ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo competente que corresponda a la ciudad de Machala, fijando su domicilio en la misma.

EN CASO DE INFRACCIONES FLAGRANTES, solo para los casos de infracciones determinadas en la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, así como el incumplimiento de obligaciones e incurrir en las prohibiciones de las ordenanzas de Mercados Machala EP relacionadas con los mercados y centros comerciales, que sean consideradas flagrantes, el presunto infractor tendrá hasta el término de tres días, para contestar o formular alegaciones incluir o solicitar prueba alguna de ser el caso, notificaciones que se las realizará a través de una boleta de notificación de infracción, adhesivo o cualquier otro instrumento o documento disponible, que será entregado al presunto infractor, o se colocará en el objeto materia de la infracción o el lugar en que se produce.

Art. 25.- Mercados Machala EP, en lo relacionado al procediendo contractual y de ejecución del contrato se guiará por la presente ordenanza, y aplicará la Ley de Inquilinato, Código Orgánico Administrativo, Código del Comercio y Código Civil, sólo cuando dentro del contrato administrativo de arriendo, la entidad se refiera o se remita a las mencionadas leyes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Con respecto a los comerciantes arrendatarios, que se encuentran varios años en los distintos mercados y centro comercial que no tengan suscrito contratos de arriendo, o teniendo el mismo se encuentre vencido en cuanto a su plazo o vigencia, deberán dentro del término que se le comunique al comerciante arrendatario, suscribir los nuevos contratos administrativos de arriendos; el incumplimiento a esta disposición, da derecho a Mercados Machala EP previo al debido proceso a terminar las relaciones comerciales y la contratación a través de la expedición del correspondiente acto administrativo, sin necesidad de acudir al juzgado de Inquilinato. Para el procedimiento de restitución de los locales, se



deberá tener en cuenta entre otros, los artículos 20, 22 y 23 de la presente ordenanza.

Para los casos de acciones judiciales que se encuentren en trámite en los Juzgados de Inquilinato o quien haga sus veces y que tengan como objeto o pretensión, la terminación de la contratación y relaciones comerciales, con los comerciantes arrendatarios de los distintos mercados y centro comercial, queda a discrecionalidad de la Gerencia General de Mercados Machala EP, el de desistir de la acción judicial, para dar paso previo al debido proceso administrativo, a la terminación de la contratación y relaciones comerciales en la vía administrativa, a través del acto administrativo debidamente motivado, para lo cual se tomaran en cuenta las normas de la presente ordenanza.

SEGUNDA. – En cuanto a los locales rotativos del Mercado Mayorista de Víveres, estos seguirán arrendándose conforme se lo ha venido realizando, desde que esta entidad administra el referido mercado, por turnos rotativos en los días autorizados, hasta que se emita un proyecto de reglamento u ordenanza relacionado con el Mercado Mayorista de Víveres, en consecuencia, el comerciante arrendatario, deberá cumplir con las obligaciones y evitar incurrir en las prohibiciones de la presente ordenanza y de la Ordenanza de Funcionamiento y Control de Mercados.

TERCERA. – Los contratos que han sido suscritos en base a la Resolución Administrativa N° EPMCCC-GG-NA-014-2020 de fecha 18 febrero 2020, deberán observar el procedimiento establecido en dicha resolución y terminar el plazo según lo estipulado en sus contratos, terminado dichos contratos se podrá comenzar la contratación de acuerdo a lo normado en la presente ordenanza.

CUARTA.- Los diferentes mercados y centros comerciales, que no cuenten o tengan paneles para medidores individuales, con instalaciones listas a los locales o puestos, ya sea de energía eléctrica o agua potable, deberán establecer dentro del contrato administrativo, un valor económico por estos servicios básicos, valores que serán determinados por el área de comercialización de Mercados Machala EP, hasta que se realicen los trabajos de adecuación en el mercado o centro comercial que carece de esta infraestructura.

QUINTA. – Una vez que el mercado Plaza Bicentenario, ubicado en esta ciudad de Machala circundando las calles Boyacá, Carrera Octava Oeste y Avenida Guabo, le sea transferido por parte del GAD Municipal del cantón Machala en propiedad a Mercados Machala EP o en su efecto hasta que se termine su construcción, le sea dada la administración mediante convenio interinstitucional, deberá tener en cuenta la empresa pública, en relación al canon de arriendo de la Plaza Bicentenario, la parte o porcentaje del canon de arriendo que contribuirá o subsidiará -previo trámite legal- el GAD Municipal del Cantón Machala a favor de los arrendatarios comerciantes en el plazo establecido, con el objetivo de impulsar el funcionamiento del mercado mencionado y en adopción de la

política pública que tiene como fin, que los comerciantes informales que fueron reubicados en los patios del mercado Plaza Bicentenario, no regresen a ocupar calles y veredas públicas de la ciudad de Machala.

Los valores económicos en contribución o subsidio referidos en esta transitoria, le serán transferido por parte del GAD Municipal del Cantón Machala a Mercados Machala EP, mediante asignación presupuestaria.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

PRIMERA. – Refórmese en la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, publicada en Registro Oficial Edición Especial N° 691 del 28 de diciembre del 2018, las siguientes disposiciones:

*Sustitúyase el Art. 14, por el siguiente:

“Art. 14.- ARRENDAMIENTO. – Los locales, puestos, espacios o islas comerciales de los mercados y centro comercial, serán entregados a los arrendatarios comerciantes, bajo la modalidad de contratos administrativos de arriendo, de conformidad con lo dispuestos por las ordenanzas y reglamentos que regulen a Mercados Machala EP.”

*Sustitúyase el Art. 20, por el siguiente:

“Art. 20.- Cuando dos o más personas solicitaren en arrendamiento un mismo local, puesto o isla comercial, se realizará una subasta pública, de acuerdo a lo determinado en el artículo 8 de la Ordenanza que Establece El Procedimiento Para el Arriendo y Funcionamiento de Los Locales, Puestos, Espacios e Islas Comerciales a Cargo y de Propiedad de La Empresa Pública Municipal de Mercados Centros Comerciales y Centro de Faenamiento del Cantón Machala EPMCCF-EP.

*Agréguese al Art. 27 después del tercer inciso, el siguiente inciso:

“En el proceso administrativo de intervención de los locales o puestos comerciales, de ser necesario se oficiará también a la Policía Nacional del Ecuador y a la Dirección de Justicia, Control y Vigilancia del GAD Municipal del Cantón Machala, a fin de que designen a los agentes del orden, acompañen y actúen de ser necesario, y de esta manera Mercados Machala EP pueda hacer cumplir el acto administrativo en firme, agentes del orden que actuaran como ente de apoyo, en las intervenciones, garantizando de esta manera el control del orden público”

*Sustitúyase el Art. 29, por el siguiente:

“Art. 29.- DEL CANON DE ARRIENDO.- El canon de arriendo por la utilización de un local, puesto, isla o espacio comercial, dentro de los mercados minoristas y mayorista, incluido el centro comercial, es el fijado por el Directorio de Mercados Machala EP, tomando en cuenta los



gastos de mantenimiento, operación y demás valores directos que produzcan los locales y espacios, para el establecimiento de un nuevo canon de arriendo para los mercados y centro comercial, previamente se deberá contar con un informe técnico económico de la Dirección Financiera de Mercados Machala EP, en consecuencia el canon de arriendo, que deban cancelar los arrendatarios, no podrá ser menor al costo de operación y mantenimiento de cada mercado o centro comercial.

Las partes acuerdan someterse al canon de arriendo fijado por el Directorio de la Arrendadora, en caso de no convenir con el canon de arriendo fijado por el mencionado Directorio, el comerciante arrendatario tiene el pleno derecho de terminar las relaciones comerciales con la Arrendadora. Las partes libremente renuncian al canon fijado por la oficina de arrendamientos del Municipio de Machala o quien haga sus veces, sea mayor o menor, sujetándose a lo dispuesto en el artículo once del Código Civil.

Para el caso de los locales o espacios comerciales más grandes, que se encuentran dentro de los mercados o centros comerciales, destinados para arriendo de oficinas administrativas al sector público o privado, y los locales o espacios comerciales que se arrienden a instituciones del sistema financiero ecuatoriano, sean Cooperativas o Bancos y demás negocios similares; así como el arriendo para supermercados, el canon de arriendo será establecido por Mercados Machala EP, para lo cual previamente el responsable del área de Comercialización de la empresa pública en coordinación con la dirección financiera de la empresa, emitirá el respectivo informe técnico económico, tomando en cuenta los gastos de mantenimiento y operación que generen los mencionados locales, por lo tanto, se tendrá en cuenta el informe determinado por el mencionado/a servidor público, para el establecimiento del canon correspondiente.

Par el caso de la adjudicación por subasta determinada en el artículo 20 de esta ordenanza, se tendrá como canon de arriendo, el valor constante en la oferta que haya ganado la subasta, conforme lo expuesto en el artículo 8 de la Ordenanza que Establece El Procedimiento Para el Arriendo y Funcionamiento de Los Locales, Puestos, Espacios e Islas Comerciales a Cargo y de Propiedad de La Empresa Pública Municipal de Centros Comerciales y Camal de Machala EPMCCC-EP.

*Sustitúyase el Art. 30, por el siguiente:

"Art. 30.- FORMA DE PAGO. - El pago del canon de arriendo se establecerá dentro del contrato administrativo de arriendo y su forma de pago podrá ser diario, semanal, quincenal o mensual, pago que deberá ser por anticipado.

*Sustitúyase el literal b) del Art. 38, por el siguiente:

"b) Cancelar el valor económico por expensas de las áreas comunes, siempre que el Directorio de Mercados Machala EP así lo determine."

*Sustitúyase el literal i) del Art. 38, por el siguiente:

"i) Vender productos de buena calidad y en buen estado de conservación, preservando los mismos del contacto con el polvo o con insectos, debiendo mantener bajo refrigeración aquellos que requieran condiciones de temperaturas adecuadas."

*Sustitúyase el literal o) del Art. 38, por el siguiente:

"o) Cumplir con las disposiciones vigentes reguladoras del comercio minorista y mayorista, así como con la normativa higiénico sanitaria vigente."

*Agréguese al Art. 38 después del literal x) el siguiente literal:

"y) En relación al servicio básico de energía eléctrica, para aquellos mercados que tengan panel para medidores, con instalaciones listas a los locales, deberá el arrendatario/a solicitar a la Empresa Eléctrica Pública CNEL EP o a quien haga sus veces, la instalación del correspondiente medidor para la provisión de energía eléctrica del local a arrendar"

*Sustitúyase el literal a) del Art. 39, por el siguiente:

"a) Incumplir con las disposiciones legítimas escritas o verbales, del administrador general de mercados o del inspector de mercado de turno"

*Sustitúyase el literal c) del Art. 39, por el siguiente:

"c) El consumo de bebidas alcohólicas y/o estupefacientes en el interior de los mercados municipales, así como su comercialización y/o tenencia; esta prohibición se extiende a los trabajadores, familiares y alternos del titular del puesto o de terceras personas que se encuentren libando dentro del local, o a la entrada del mismo, esta conducta se imputará al titular del puesto o local."

*Sustitúyase el literal i) del Art. 39, por el siguiente:

"i) Efectuar cambios de actividad comercial, variando la venta de la mercadería en el local o puesto, sin la respectiva autorización"

*Sustitúyase el literal r) del Art. 39, por el siguiente:

"r) Realizar proselitismo político al interior de los mercados municipales o efectuar reuniones sociales, políticas, gremiales o de cualquier otro género, sea cual fuere el organizador o convocante"

*Sustitúyase el literal u) del Art. 39, por el siguiente:

"u) Pernoctar en el mercado o centro comercial ya sea en el local, puesto o en cualquier otro lugar de sus instalaciones o utilizar el puesto como bodega, dormitorio u otras actividades no consideradas en los mercados y centros comerciales del cantón Machala"



*Sustitúyase el literal v) del Art. 39, por el siguiente:

“v) Atraer compradores con equipos y amplificadores de sonidos, que superen los decibeles normales de ruido permitido, o usar parlantes, radios y equipos audio visuales con volúmenes altos”

*Agréguese al Art. 39 después del literal aa) el siguiente:

“bb) Para el caso del Mercado Mayorista de Víveres, está prohibido comercializar sus productos al por menor, siendo el giro de su negocio la venta al por mayor. Para estos casos Mercados Machala EP está facultada para instruir vía notificaciones o comunicaciones a los arrendatarios, las cantidades y pesos de los productos que se consideran ventas al por mayor”

*Sustitúyase el literal a) del Art. 42, por el siguiente:

“a) Incumplimiento de las disposiciones legítimas escritas o verbales, del administrador general de mercados o del inspector de mercado de turno”

*Sustitúyase el literal c) del Art. 43, por el siguiente:

“c) Arrojar basura fuera de los depósitos destinados para este propósito, o no colocar sus desechos en fundas plásticas o ecológicas, para su depósito en el lugar destinado para los desechos comunes del respectivo mercado y centro comercial”

*Agréguese al Art. 43 después del literal g) el siguiente:

“h) No preservar del contacto con el polvo o de insectos sus productos, o no mantener bajo refrigeración aquellas que requieran condiciones de temperaturas adecuadas para el tiempo que permanecerán expuestos”

*Agréguese al Art. 43 después del literal h) el siguiente:

“i) Realizar conexiones eléctricas o telefónicas clandestinas, para el local o puesto en arriendo”

*Agréguese al Art. 44 después del literal h) el siguiente:

“i) Para el caso del Mercado Mayorista de Víveres,

se considera como infracción, el comercializar sus productos al por menor, siendo el giro de su negocio la venta al por mayor”

*Sustitúyase el Art. 45, por el siguiente:

“Art. 45.- DE LA CLAUSURA Y LA REINCIDENCIA. - En caso de reincidencia en el cometimiento de cualquiera de las infracciones tipificadas en la presente ordenanza, se podrá aplicar la clausura del local, puesto o isla comercial hasta por 30 días.

Sin perjuicio de la terminación del contrato administrativo de arriendo, establecida en la ordenanza correspondiente que rige a esta entidad, es motivo de clausura también, el

adeudar por parte del comerciante arrendatario, con más de tres meses el respectivo canon de arrendamiento; la clausura se mantendrá hasta por 30 días.

Si cualquiera de las infracciones determinadas en los artículos 42, 43 y 44 de la presente ordenanza, son reiteradas y repetitivas, Mercados Machala EP queda facultada, para terminar el contrato administrativo de arriendo y seguir el procedimiento determinado en la Ordenanza que Establece el Procedimiento Para el Arriendo y Funcionamiento de los Locales, Puestos, Espacios e Islas Comerciales a Cargo y de Propiedad de Mercados Machala EP.

*Sustitúyase el Art. 46, por el siguiente:

“Art. 46.- NORMA SUPLETORIA. – En lo no previsto en las ordenanzas que regulan a Mercados Machala EP, en especial para la aplicación de la sanción correspondiente vía acto administrativo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

En lo que corresponde el procedimiento interno de arrendamiento, ejecución contractual y terminación de los contratos administrativos de arriendo, se deberá tener en cuenta la Ordenanza que Establece el Procedimiento Para el Arriendo y Funcionamiento de los Locales, Puestos, Espacios e Islas Comerciales a Cargo y de Propiedad de Mercados Machala EP.

EN CASO DE INFRACCIONES FLAGRANTES, solo para los casos de infracciones determinadas en la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, así como el incumplimiento de obligaciones e incurrir en las prohibiciones de la presente ordenanza, que sean consideradas flagrantes, el presunto infractor tendrá hasta el término de tres días, para contestar o formular alegaciones, notificaciones que se las realizará a través de una boleta de notificación de infracción, adhesivo o cualquier otro instrumento o documento disponible, que será entregado al presunto infractor, o se colocará en el objeto materia de la infracción o el lugar en que se produce”.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. – Deróguense los artículos 16, 21, 22, 23, 29 y 30 de la Ordenanza que Regula el Funcionamiento y Control de los Mercados y Centros Comerciales, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 691 del 28 de diciembre del 2018, en razón de que los mismos se encuentran ya regulados en la presente ordenanza.

SEGUNDA. – Deróguense la Resolución Administrativa N° EPMCCC-GG-NA-014-2020 de fecha 18 febrero 2020, expedida por Mercados Machala EP.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipi-



pal, y página web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala a los 08 días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

Ing. Darío Macas Salvatierra,
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP**, fue debatida y aprobada por el I. Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Machala, en Sesiones Ordinarias de 27 de noviembre de 2024 y en sesión Extraordinaria 08 de diciembre de 2024, en primer y segundo debate, respectivamente.
Machala, diciembre 09 de 2024.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

SECRETARIA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD. MUNICIPAL DE MACHALA

De conformidad con lo prescrito en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde de Machala, el original y copias de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP**, para su respectiva sanción y aprobación.

Machala, diciembre 13 de 2024.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.

En uso de la facultad concedida en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, declaro sancionada la **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP**; y, ordeno su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y pág. web institucional de conformidad a lo establecido en el artículo 324 ibídem, en vista de que se han cumplido y observado los trámites legales pertinentes de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y las leyes vigentes.
Machala, diciembre 13 de 2024.

Ing. Darío Macas Salvatierra,
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MACHALA.

CERTIFICO:

Que, la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL ARRIENDO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES, PUESTOS, ESPACIOS E ISLAS COMERCIALES A CARGO Y DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MERCADOS CENTROS COMERCIALES Y CENTRO DE FAENAMIENTO DEL CANTÓN MACHALA EPMCCF-EP**, fue sancionada y ordenada su promulgación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y dominio web institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el Ing. Darío Macas Salvatierra-Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, en vista de que se han cumplido y observado los trámites constitucionales y legales pertinentes.

Machala, diciembre 13 de 2024.

Ab. Miguel Ángel Lozano Espinoza Msc,
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL DE MACHALA.