



GAD Parroquial de

Bulán

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
PARROQUIAL RURAL DE BULÁN**

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa 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. Las Juntas Parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Que, el Art 267 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador expresa es competencia exclusiva de los Gobiernos Parroquiales, la de Planificar, construir y mantener la infraestructura física, los equipos y los espacios públicos de la parroquia, contenido en los planes de desarrollo e incluidos en los presupuestos participativos

Que, el 19 de octubre del año 2010, en el registro oficial número 303 se publica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, norma que rige para los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Que, el Art. 65 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina expresa es competencia exclusiva de los Gobiernos Parroquiales, la de planificar, construir, mantener la infraestructura física, los equipamientos y los espacios públicos de la parroquia, contenidos en los planes de desarrollo e incluidos en los presupuestos participativos anuales.

Que, el Art.419 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa: *"Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado: a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público."*

Que, el Art.417 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habla al respecto d ellos Bienes de uso público expresa: *"Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración."*



GAD Parroquial de

Bulán

Constituyen bienes de uso público: g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario."

Que, la Codificación de Resoluciones del SERCOP en el Art. 372, determina Casos especiales en los cuales fungen las entidades contratantes como arrendadoras e indica: *"Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, **como mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros**, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, **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. Los contratos que correspondan **a hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros**, de propiedad de las entidades contratantes, cuyas características de uso no sean de largo plazo, tampoco se regirán por las normas del presente capítulo sino por los usos y costumbres de la actividad."*

Que, la Codificación de Resoluciones del SERCOP Art. 373 indica que normas son supletorias en la materia de arrendamiento, y dice: *"En todo lo no previsto en este capítulo, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y de la Codificación del Código Civil."*

Que, el Art 67 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización expresa que es atribución de la Junta Parroquial: Expedir acuerdos resoluciones y normativa reglamentaria en las materias de su competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural, conforme este código.

Que, el Art. 70 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina entre una de las atribuciones del Presidente de la Junta Parroquial Rural, la de presentar a la junta parroquial proyectos de acuerdos, resoluciones y normativa reglamentaria, conforme a las materias que son de su competencia del gobierno autónomo descentralizado parroquial rural.;

Que, el en uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

EL REGLAMENTO INTERNO QUE REGULA EL COBRO DE ESPACIOS PUBLICOS Y SU ORDENAMIENTO EN LA PARROQUIA DE BULÁN



GAD Parroquial de

Bulán

TÍTULO I

OBJETO FINALIDAD Y NATURALEZA

Art.1.- Objeto: El presente reglamento tiene como objeto el establecimiento de los parámetros para arreglar las actividades que conllevan la administración de los contratos de arrendamiento de locales comerciales y demás espacios públicos pertenecientes del GAD Parroquial Rural de Bulán.

Art.2.- Finalidad: La finalidad del presente reglamento es atender las solicitudes presentadas por los interesados para el arrendamiento de los espacios pertenecientes al GAD Parroquial de Bulán en un control de los contratos de arrendamiento emitidos y el efectivo cumplimiento de los mismos.

Art.3.- Contrato de Arrendamiento: Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el goce de una cosa y la otra pagar por este goce un precio determinado, todo contrato se tendrá incorporadas las leyes vigentes el tiempo de su celebración. El contrato legalmente celebrado es ley para las partes y no puede ser invalidado, sino por consentimiento mutuo o por causales legales.

TÍTULO II

DE LOS LOCALES Y ESPACIOS DE ARRENDAMIENTO

Art.4.- Condiciones de los locales: Los locales y espacios destinados al arrendamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Disponer permanentemente los servicios de agua potable y luz eléctrica;
2. No generar situaciones de riesgo que amenacen el peligro o ruina; y,
3. Estar aptos para la ocupación inmediata, luego del procedimiento establecido.

Art.5.- Reparaciones a las que está obligado. - El arrendatario está obligado a realizar reparaciones por los deterioros, que ordinariamente se producen por culpa de su persona o de sus dependientes, como intervenciones o daños de paredes, canales, puertas, de manera intencionada o fortuita.

Art.6.- Intervenciones en los locales: Si el arrendatario necesita algún cambio en el local, intervención o colocación de letreros, publicidad o anuncios, deberá estar debidamente autorizado por el administrador del GAD parroquial de Bulán.

TÍTULO III

PROCEDIMIENTO



GAD Parroquial de

Bulán

Art.7.- La selección de las personas a las que se les concederá en arrendamiento los espacios físicos que son materia de este Reglamento, será a través de un concurso que podrá ser:

- a) Público, mediante convocatoria por escrito en carteles de la parroquia; y,
- b) Privado, mediante por lo menos tres invitaciones directas que serán realizadas por el Presidente de la Institución.

Art.8.- Se adjudicará los locales disponibles para arrendamiento mediante sorteo, de entre las solicitudes presentadas.

Art.9.- El adjudicatario del contrato de arrendamiento deberá en el término de 24 horas, contadas a partir de la adjudicación, consignar en la cuenta Institucional de BanEcuador, el monto de USD \$100 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), valor que se cancelará una vez por año por concepto de arrendamiento, y USD \$30 (TRIENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), en concepto de garantía por el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y proceder a la suscripción del respectivo contrato en el término de cinco días contados desde la mencionada adjudicación, siendo su obligación acercarse a conocer los resultados del proceso que se deja señalado, particulares que se deberán constar en la convocatoria o invitación.

En tal virtud, el adjudicatario no podrá ocupar el espacio físico a él adjudicado en arrendamiento, mientras no haya dado cumplimiento a lo que se deja señalado en esta disposición reglamentaria. De no suscribir el contrato de arrendamiento en el término señalado, el presidente del GAD podrá adjudicar por sorteo el local a otra persona.

Art.10.- La solicitud: La persona que tenga interés por un local o espacio de los diferentes espacios públicos del GAD Parroquial de Bulán, deberá dirigir una solicitud a la máxima autoridad de la Institución.

Art.11.- Renovación del contrato de arrendamiento: Se hará constar específicamente giro de negocio junto con todos los productos de servicios que se ofrecerán, datos que se extraerán de la solicitud de arriendo, si el arrendatario incumple con escrito en el giro u ofertare productos distintos será causal suficiente para que el GAD Parroquial de Bulán de forma anticipada y unilateralmente de por terminado el contrato.

Todos los contratos de arrendamiento de espacios físicos deberán ser suscritos por el plazo de un año, los que podrán ser renovados.

Art.12.- Elaboración del contrato de arrendamiento: La Administración de espacios públicos del GAD Parroquial de Bulán, se encargará de proceder con elaboración del respectivo contrato arrendamiento, tomando en cuenta los parámetros establecidos acerca de la fecha de inicio, el valor y el tiempo de duración del mismo.



Art.13.- De la entrega recepción del espacio: La administración de espacios públicos del GAD Parroquial de Bulán, es la encargada de realizar un acta de entrega recepción de local especificando las condiciones de las que está se encuentra el mismo.

Art.14.- Efectos del contrato: Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de obligación, o que por ley o costumbre pertenecen a ella.

Art. 15.- Inhabilidades generales: No podrán celebrar contratos:

1. Quienes se hallaren incurso en las incapacidades establecidas en el código civil o normativa vigente para el efecto.
2. El presidente y los vocales del GAD Parroquial de Bulán, así como sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad indicados en este numeral.
3. También los servidores públicos, en general todos los funcionarios y empleados que teniendo directa o indirectamente vinculación cualquier etapa del procedimiento de contratación, o tengan algún grado de responsabilidad en el procedimiento o que por su actividades o funciones se podría presumir cuentan con información privilegiada.

Art. 16.- Terminación del contrato de arrendamiento: El GAD Parroquial de Bulán podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento antes del vencimiento del plazo en el caso que se requiera el espacio arrendado para la realización de obra o servicio público. Adicionalmente se podrá dar por terminado el contrato, si el arrendatario se encontrará inmerso en cualquiera de las causales de la Ley de Inquilinato o en el caso de existir algún impedimento como enfermedad, fuerza mayor u otras circunstancias, que le impidan administrar el espacio asignado en el contrato.

Para dar por terminado el contrato antes de su vencimiento el GAD Parroquial de Bulán, deberá presentar una comunicación por lo menos con 30 días de anticipación sin que deba pagar indemnización alguna por esta terminación o más de los valores adeudados hasta dicha fecha.

Art. 17.-Del fallecimiento del arrendatario: En caso de fallecimiento del arrendatario, el contrato subsistirá en los términos en los que fue celebrado (objeto, duración, etc.), respecto de los miembros de su familia o de las personas legalmente a su cargo, siempre que estos así lo deseen, enviando una comunicación por escrito al administrador de espacios públicos GAD Parroquial de Bulán, dentro del término de 30 días posteriores a la fecha del deceso juntando la partida de defunción.

Art. 18.-De la devolución del local o espacio: El arrendatario y sus dependientes se comprometen a devolver el espacio al administrador de espacios públicos, en las mismas condiciones de las que lo recibieron, el administrador elaborará un acta.



GAD Parroquial de

Bulán

Art. 19.-De la renovación de contratos: El GAD Parroquial de Bulán, deberá comunicar al arrendatario su resolución de dar por terminado el contrato de arriendo con 30 días de anticipación, si él se encuentra inmerso en cualquiera de las causales previstas en este reglamento o por temas de utilidad pública.

En caso de no existir notificación alguna y llegare la fecha de expiración de contrato, se entenderá este, renovado automáticamente a sus partes, por periodo de un año y por una sola vez.

Cumplido este presupuesto descrito en el párrafo precedente, el ex arrendatario ha de iniciar un nuevo proceso para el arrendamiento del espacio.

TÍTULO IV

DEL USO DE LOCAL

Art.20.-De la apertura de los locales: Los locales deben atenderse de Lunes a Domingo en un horario de 08h00 a 18h00.

Art.21.-Del pago: El pago debe realizarse conjuntamente con la firma del contrato por una sola vez en el año por un valor de USD\$100 (CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Si el arrendatario incumple con esta disposición, no se podrá proceder con la entrega del local.

Art.22.-Del Desahucio: La petición de desocupación del inmueble que será notificada por la persona Administradora de espacios públicos del GAD parroquial para que sea la máxima autoridad, quién dirigirá una solicitud al notario, acompañando prueba de su pretensión, para el trámite pertinente.

Art.23.-De los ocupantes del local: El arrendatario podrá disponer de uno o más empleados para que atiendan local permanentemente, sin embargo, no podrá ceder la administración y representación del mismo a terceras personas.

Art.24.- De los casos fortuitos o imprevistos: Si el arrendatario determinare situaciones de fuerza mayor o enfermedad que imposibiliten la administración de local, deberá él o quién lo represente (familiar directo o persona legalmente autorizada), notificar por escrito a la Administrador de espacios públicos, solicitando que se autorice a una tercera persona que haga sus veces de manera temporal, por un plazo no mayor a 3 meses desde de la fecha de notificación, o mientras dure el hecho.

En caso exista una circunstancia relevante de carácter permanente o definitiva el procedimiento indicado en el titulo III del presente reglamento es decir terminación del contrato.



GAD Parroquial de

Bulán

Art.25.- Prohibición de subarrendar: Prohíbese celebrar contratos de subarrendamiento de espacio que le fue concedido de así hacerlo, será suficiente para que el GAD parroquial de Bulán, anticipada y unilateralmente de por terminado el contrato de arrendamiento.

TÍTULO V

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 26.- Designación del administrador: El presidente de la institución, podrá delegar a un funcionario del GAD parroquial como administrador de espacios públicos del GAD parroquial quién se encargará de supervisar coordinar y evaluar el estado de los espacios públicos, así como el cumplimiento de los contratos y el pago de los rubros que generen los mismos. Las actuaciones deberán ser reportadas a la máxima autoridad del GAD de Bulán o a la junta parroquial en pleno.

Art. 27.- Funciones del administrador: El administrador de espacios públicos de Bulán tendrá las siguientes funciones:

1. Conocer y autorizar las propuestas de los arrendatarios lo que se pretenda efectuar cambios de locales para hacer las adecuaciones, intervenciones o colocación de letreros, publicidad o anuncios.
2. Verificar constantemente que los arrendatarios destinen el espacio que se les fue concedido, a lo que se acordó en el objeto contractual y giro de negocio.
3. Vigilará que el sistema interno del GAD parroquial de Bulán que los catastros de arrendamiento de locales y espacios están generados en base a los valores estipulados.
4. Elaborar un acta de entrega recepción de locales especificando las condiciones de las que esté se encuentra el momento de entrega y el estado del bien al momento de su recepción.
5. Conocer y autorizar la administración temporal de espacio en los casos en los que el arrendatario se encuentra imposibilitado de acuerdo a lo establecido en el título tercero.
6. Conocer los casos de fallecimiento arrendatario, brindando las facilidades necesarias para que el contrato preexistente subsista en los mismos términos.
7. Velar por fiel el cumplimiento de las cláusulas contractuales, en caso de no cumplimiento de alguna de ellas, deberá notificar por escrito de manera inmediata cuyo intervalo y deberá notificarlo inmediatamente notificar al Presidente del GAD Parroquial de Bulán.
8. Notificar a la máxima autoridad del GAD Parroquial de Bulán en caso desahucio.
9. Resolver las reclamaciones y dudas de los arrendatarios.



GAD Parroquial de

Bulán

10. Controlar que el mantenimiento de los espacios se atienda por los propios ocupantes.

TÍTULO VI

DE LA CONVIVENCIA

Art. 28.-De la convivencia: Todos los arrendatarios, los empleados o trabajadores que tienen los espacios arrendados, guardarán normas de respeto, convivencia y buenas costumbres dentro de los predios de la parroquia De Bulán, que se basarán en el cumplimiento de:

1. Aseo de los espacios interiores al local y espacios comunes;
2. Mantener un ambiente de cordialidad y respeto entre comerciantes;
3. Mantener letreros e información de los espacios autorizados por el administrador;
4. Mantener una lista de precios de los productos que ofertan el interior del local
5. Ofrecer los productos de su local sin alterar el orden y sin gritos;
6. Todo local o espacio de tener un extintor de incendios;
7. En todo momento los locales deben estar limpios;
8. Los productos que se ofrecen deberán ser de calidad y ajustados a estándares de higiene;
9. Los desechos deben ser eliminados de horarios establecidos por el Municipio;
10. Las personas que atienden el local deben mantener una buena presentación personal y su actitud de respeto frente a los usuarios, comerciantes y personal que labora en el GAD Parroquial de Bulán y en general con toda la población de la parroquia; y,
11. Lo demás que Determine la administración del GAD Parroquial de Bulán.

TÍTULO VII

DEL PROCESO SANCIONADOR

Artículo 29.- Sanciones: El arrendatario o sus dependientes que incumplieren con lo dispuesto en el artículo precedente, serán sujetos a las sanciones que a continuación se detallan:

Primera falta: Llamado de atención verbal.

Segunda falta: Llamado de atención por escrito y cierre del local por tres días.

Tercera falta: Cierre del local por siete días.

Cuarta falta: Cierre del local definitivo, se rescindirá el contrato de arriendo.

Artículo 30.- Del proceso sancionador: El administrador del contrato, un usuario o cualquier funcionario del GAD Parroquial de Bulán, que observe o constate faltas a las



GAD Parroquial de

Bulán

Normas de convivencia descritos en el presente reglamento, deberán notificar mediante oficio a la máxima autoridad.

El arrendatario tendrá un plazo de un día para presentar documentos y descargas dirigidos a la máxima autoridad, quien ha de resolver la misma o designará una comisión para el efecto. La comisión no podrá tardar más de cinco días termino para comunicar su resolución.

En función de los argumentos de la Comisión el Presidente del GAD parroquial, dispondrá la sanción correspondiente, misma que deberá ser notificada al arrendatario para su inmediato cumplimiento.

TÍTULO VIII

ARRENDAMIENTO OTROS ESPACIOS PROPIEDAD DEL GAD PARROQUIAL

Artículo 31.- De los puestos para las festividades parroquiales: Los puestos de ventas se encontrarán alrededor a la plaza central.

Se colocará unas cintas a la entrada a la plaza central y otra al final de la plaza para evitar el ingreso de vehículos

Los arrendatarios deben promover la limpieza de los puestos al igual que el aseo para la venta de productos, y en caso de no cumplir se establece una multa de USD\$20,00 (VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), para la persona que utilice el espacio.

Artículo 32.- De los valores a cobrar por los puestos: Los valores para el cobro de los puestos estarán gravados de la siguiente manera:

DESCRIPCION	VALOR POR ESPACIOS PEQUEÑOS	ESPACIO
Comida rápida, tortillas, papas fritas, jugos.	\$4.00 USD.	2m2
Comida tradicional, almuerzos, pollo asado, cuyes, hornado, carnes asadas	\$10 USD.	4m2
Juegos: rueda moscovita, futbolines, carrusel, globos inflables.	\$10.00 USD.	4m2
Ropa	\$6.00 USD.	2m2
Artesanías de barro, esteras	\$3.00 USD.	2m2



GAD Parroquial de

Bulán

Artículo 33.- Del uso de otros espacios del GAD Parroquial: Por el uso del salón Parroquial se requerirá una solicitud por escrito a la máxima autoridad, al momento que se entregue el salón por parte del solicitante, debe dejar en el salón limpio y ordenado.

Para el arrendamiento de un quiosco de madera, procederá conforme lo previsto para los demás locales, el costo por arrendamiento será de USD \$40,00 (CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Para el uso de las canchas de la parroquia, se presentará una solicitud a la máxima autoridad de la entidad. Para el uso de las canchas con finalidad de llevar cabo campeonatos, además de la solicitud antes indicada se cancelará el monto de USD \$25 (VEINTE Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

Para el uso de las carpas de propiedad del GADPR de Bulán, se suscribirá un acta entrega recepción, las mismas que luego serán devueltas, el solicitante se hará cargo de todos los daños causados a la infraestructura del escenario.

DISPOSICIÓN FINAL. - El presente reglamento entrará en vigencia desde su aprobación.

Dado y firmado en la parroquia de Bulán, cantón Paute provincia del Azuay con fecha dos de diciembre del año 2022.



Firmado electrónicamente por:
**NELSON RENE BARRERA
BAUTISTA**

**Sr. Rene Barrera
PRESIDENTE DEL GADPR DE BULÁN**