



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

PROPUESTA DE ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y SIMILARES EN PLAZA GUAYARTE

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 85 numeral 1, establece que las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y se formularán bajo el principio de solidaridad;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

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

Que, la Constitución de la República establece en el artículo 253 que cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por el alcalde y los concejales elegidos por votación popular; siendo el alcalde la máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente;

Que, el artículo 264, numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, establece entre otras como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las de: "Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 277 numeral 4, establece que serán deberes del estado para la consecución del buen vivir, producir bienes, crear y mantener infraestructura y proveer servicios públicos;



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU INDEPENDENCIA

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Que, el artículo 393 de la Constitución de la República del Ecuador indica que el Estado garantizará la seguridad humana a través de políticas y acciones integradas, para asegurar la convivencia pacífica de las personas, promover una cultura de paz y prevenir las formas de violencia y discriminación y la comisión de infracciones y delitos. La planificación y aplicación de estas políticas se encargará a órganos especializados en los diferentes niveles de gobierno;

Que, el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 3 literal d) del COOTAD reafirma el principio de subsidiariedad el cual supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil (M. I. Municipalidad de Guayaquil o GADM-G) es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, con capacidad para realizar los actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y competencias, al tenor de lo establecido en el artículo 53 del COOTAD;

Que, el COOTAD en el artículo 54 establece como una de las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir mediante la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales (letra a), y la de regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización (letra m);

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD establece que al Concejo Municipal le corresponde -entre otras cosas- el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, en cumplimiento con lo dispuesto en el art. 60 literales a) y b) del COOTAD, le corresponde al alcalde ejercer la representación legal del GADM-G; así como ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva de la M. I. Municipalidad de Guayaquil;



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU AYUNTAMIENTO INDEPENDIENTE

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesggye



+593 4 3911300

Que, el artículo 225 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los ingresos tributarios comprenden los impuestos, las tasas, las contribuciones especiales de mejoras y de ordenamiento;

Que, el artículo 417 del COOTAD, define los bienes de uso público de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; y en ese contexto, los literales a) y b) establecen con precisión que, las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; así como, las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística, constituyen bienes de uso público, 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;

Que, el artículo 322 del COOTAD indica, que los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros;

Que, el artículo 568 del COOTAD señala que, las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de -entre otros- servicios administrativos;

Que, el Código Orgánico Administrativo (COA) establece los principios bajo los cuales se rige el ejercicio de la administración pública, tales como: principio de interdicción de la arbitrariedad establecido en el artículo 18; imparcialidad e independencia establecido en el artículo 19; principio de control establecido en el artículo 20; principios de seguridad jurídica y confianza legítima establecido en el artículo 22; principio de racionalidad establecido en el artículo 23; principio de protección de la intimidad establecido en el artículo 24; principio de tipicidad establecido en el artículo 29; principio de irretroactividad establecido en el artículo 30;

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina los fines de esta ley, entre los cuales constan el orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio (numeral 1); y,

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, LOEP, en su Art. 4, establece que las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, así como personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Que, la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, en su Art. 1 inciso segundo, establece que para los efectos de esta Ordenanza se entenderá por vía pública, a las calles, plazas, parques, pasajes, portales, aceras, parterres, malecones, puentes y todos los lugares públicos de tránsito vehicular o peatonal; así como también los caminos y carreteras que intercomunican las parroquias urbanas de la cabecera cantonal de Guayaquil, hasta seis metros de cada costado de la superficie de la rodadura. Se entenderá como espacio público todo el entorno necesario para que el desplazamiento de las personas por vía pública no sea afectado, en forma directa o indirecta, por olores, ruidos, insalubridad u otras situaciones similares que afecten la salud y seguridad de los habitantes, o que atenten al decoro y a las buenas costumbres.

Que, mediante la Ordenanza que Regula la Creación y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial No. 1301 de fecha 19 de enero de 2024, se crea la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil (PARQUES EP), como sociedad de derecho público, con personería jurídica, con patrimonio propio, dotada de autonomía presupuestaria, económica, financiera, administrativa y de gestión.

Que, mediante Registro Oficial Edición Especial Nro. 1683 se publicó la “PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL”, la cual señala en su Art.2: *“Objeto.- Esta Empresa Pública Municipal tiene por objeto la gestión y administración de todos los parques y áreas verdes del cantón Guayaquil, así como de determinados espacios públicos cuya delegación le sea otorgada por el M.I. Concejo Municipal de Guayaquil, en virtud de haberse determinado que dichos espacios públicos son aprovechables de manera sustentable y puedan producir utilidad económica o por alguna otra determinación que el Concejo Municipal considere adecuada y pertinente, en función de las características del espacio público. Se considerarán para efectos de la presente ordenanza que los espacios públicos son todos aquellos bienes de uso público: tales como casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas, plazas y demás espacios de análoga función destinados a la recreación u ornato público y promoción turística”.*

Que, la ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, menciona en su Art. 7, literal b) Construir, repotenciar y habilitar la infraestructura de los parques, áreas verdes y/o espacios públicos sujetos a su administración, con especial énfasis en proyectos que puedan incidir de manera efectiva en la mitigación del cambio climático y, de manera concreta, en proyectos que puedan incidir de manera efectiva en la mitigación del efecto isla de calor; y, c) Administrar, mantener, arrendar, desarrollar y aprovechar de forma sustentable la infraestructura y equipamiento de los bienes y servicios de los parques, áreas verdes y espacios públicos sujetos a su administración.

Que, la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

GUAYAQUIL, determina en su artículo 10 lo siguiente: **“Artículo 10.- Agréguese como disposiciones generales las siguientes: *SÉPTIMA.* – A través de la presente ordenanza, se delega expresamente la gestión y administración de “Plaza Guayarte” a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil. (...)”.**

Que, la Disposición Reformativa Única de la Primera Reforma a la Ordenanza establece: **“DISPOSICIÓN REFORMATIVA ÚNICA.- Una vez publicada la presente Ordenanza en el Registro Oficial, refórmese el Artículo 3 de la “Ordenanza Que Regula la Administración; La Concesión de Espacios; y, la Autorización de Uso en las instalaciones de Plaza Guarte” publicada en la Gaceta Municipal Oficial No. 52 de fecha 7 de septiembre del 2022, por el siguiente texto: “Artículo 3.- De la Administración.- La Administración de Plaza Guayarte estará a cargo de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil. (...)”.**

Que, el Decreto Ejecutivo No. 436 de fecha 24 de octubre de 2024, publicado en el Noveno Suplemento Nro. 673 del Registro Oficial del 28 de octubre de 2024, estableció una "REFORMA AL REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA", donde se agregó después del artículo 219, el siguiente texto: (...) Art. 219.1.- Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, **en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior.** Los contratos de corto plazo o por evento, de inmuebles de propiedad de las entidades contratantes, tales como hoteles, salones para recepciones o eventos, restaurantes, entre otros, tampoco aplicarán lo previsto en el artículo anterior y se regirán por los usos y costumbres de la actividad. En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. Una vez realizada la contratación, será obligación de la entidad contratante publicar la información del contrato en la herramienta que el SERCOP determine para el efecto”.

ORDENANZA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y SIMILARES EN PLAZA GUAYARTE

CAPÍTULO I DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto regular el arrendamiento de locales comerciales tales como quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares instalados en la Plaza Guayarte.



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU INDEPENDENCIA

**Ciudad
de todos**



**ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL**



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán para el arrendamiento de locales comerciales, tales como quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares instalados en la Plaza Guayarte.

CAPÍTULO II DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 3.- Arrendamiento. - Los locales comerciales, tales como quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares ubicados en la Plaza Guayarte, serán entregados bajo la modalidad de contratos de arrendamiento, cumpliendo el procedimiento legal vigente.

Artículo 4.- De la recaudación. - Deléguese la gestión de recaudación y cobranza que surja de los contratos de arrendamiento de la Plaza Guayarte a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil.

Artículo 5.- Procedimiento.- Considerando que los locales comerciales de Plaza Guayarte se encuentran emplazados en un bien de uso público, para proceder a su arrendamiento, la Coordinación de Plaza Guayarte y la Dirección de Compras Públicas de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, observarán lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente ordenanza y las resoluciones que emita el SERCOP.

Artículo 6.- Canon de arriendo. - El canon de arrendamiento será determinado por el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, con base en el informe técnico de la Coordinación de Plaza Guayarte aprobado por la Gerencia de Operaciones y el informe económico de la Dirección Financiera, todos ellos de la Empresa Pública Municipal.

Artículo 7.- De las multas.- En este tipo de contratos se estipulará obligatoriamente cláusulas de multa conforme a la normativa legal vigente.

Artículo 8.- Vigencia del contrato.- La duración del contrato podrá establecerse por hasta cinco años, lo que se determinará en la invitación individual.

Una vez culminado el plazo de vigencia del contrato, la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil podrá considerar al arrendatario saliente como primera opción para un nuevo contrato, previo al informe emitido por el Administrador del contrato.



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR SU INDEPENDENCIA

**Ciudad
de todos**



**ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL**



PARQUES EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL



Parque Samanes, Bloque 7
Av. Francisco de Orellana y Av. Paseo del Parque.



/parquesgye



+593 4 3911300

Art. 9.- Deterioros o daños en la infraestructura. - Para garantizar el buen uso de los locales arrendados y precautar los bienes sobre posibles deterioros que se ocasionaren, los arrendatarios de un local comercial quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares ubicados en Plaza Guayarte, se responsabilizarán y se comprometerán a cubrir todos los costos que demanden la reparación de las zonas en donde se hubieren causado desperfectos. Se evaluarán y cuantificarán los daños ocasionados.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- Las personas naturales o jurídicas arrendatarias de la Plaza Guayarte, previo al inicio de las actividades económicas, deberán obtener los permisos municipales necesarios para su funcionamiento, de acuerdo a su actividad, tales como tasa de habilitación, publicidad exterior, y demás permisos establecidos en el ordenamiento jurídico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - Una vez que entre en vigencia la presente ordenanza, la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en el término de treinta días, deberá elaborar y aprobar el Manual de Procedimiento y los demás instrumentos que se requieran para su aplicación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese: *“LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN; LA CONCESIÓN DE ESPACIOS; Y, LA AUTORIZACIÓN DE USO EN LAS INSTALACIONES DE PLAZA GUAYARTE”*, publicada en el Registro Oficial - Suplemento Nro. 163, de fecha 5 de octubre de 2022.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Guayaquil y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia desde su publicación en este último.



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Ciudad
de todos



ALCALDÍA
DE GUAYAQUIL