

**INFORME OBSERVACIONES PROYECTO ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL LIBRO III.3, DE LA COMERCIALIZACIÓN, TÍTULO I, CAPÍTULO I DE LOS MERCADOS MINORISTAS, Y FERIAS MUNICIPALES DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES (LOCALES ANCLA DE LOS MERCADOS DEL DMQ)**

**1. Base Legal**

**CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

*"(...) Art.417.- Bienes de uso público.- 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.*

*Constituyen bienes de uso público: (...)*

*g) Las casas comunales, canchas, **mercados**, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y, (...)"*. (Negrilla y subrayado me pertenece).

**LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

*"Art. 1.- Objeto y Ámbito.- Esta Ley establece el Sistema Nacional de Contratación Pública y determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la **adquisición o arrendamiento de bienes**, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que realicen: (...)*

*4. Las entidades que integran el Régimen Seccional Autónomo. (...)*

*Art. 6.- Definiciones. (...)*

*5. Contratación Pública: Se refiere a todo procedimiento concerniente a la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras públicas o prestación de servicios incluidos los de consultoría. (...)*

**SECCIÓN IV**

**DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**

*Art. 59.- Régimen.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley. (...)"*. (Negrilla y subrayado me pertenece).

**REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA SISTEMA NACIONAL CONTRATACIÓN PÚBLICA**

*“(...) Art. 10.- Uso de herramientas informáticas.- Las entidades contratantes deben aplicar de manera obligatoria las herramientas informáticas para los siguientes procedimientos: (...)”*

*4. Procedimientos Especiales: (...)*

*b) Arrendamiento de bienes muebles e inmuebles; (...)*

*Sección Tercera*

*ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (...)*

*Art. 219.- Procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, seguirán el siguiente procedimiento:*

- 1. La máxima autoridad o su delegado publicará en el portal COMPRASPÚBLICAS, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente deberá publicar la convocatoria en la página web de la institución, o el uso de otros medios de comunicación que se considere pertinentes;*
- 2. La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en el pliego, luego de lo cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor;*
- 3. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones del pliego y ofrezca el mayor precio; y,*
- 4. Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP.*

*Art. 220.- Normas supletorias.- En todo lo relacionado a la selección del arrendador o arrendatario por parte de las entidades contratantes enlistadas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aplicarán los requisitos y procedimientos que determine el Servicio Nacional de Contratación Pública, las normas contenidas en la Codificación del Código Civil, la Codificación de la Ley de Inquilinato y el Código de Comercio.*

*En la fase de ejecución contractual se estará a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato.*

*Lo no previsto en el contrato ni en la Ley de Inquilinato se regirá por lo establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. (...)”.*

### **Análisis**

El Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone en su artículo 417 que los mercados constituyen **bienes de uso público**, cuyo uso puede ser directo y general por parte de los particulares de forma gratuita y que este uso puede tornarse exclusivo y temporal a través del pago de una regalía.

La norma *ibídem* nos indica que los bienes de uso público se hallan fuera de mercado, lo que implicaría que no son bienes susceptibles de ser enajenados y dados en arrendamiento, como los bienes referidos en la LOSNCP.

De lo previamente expuesto se deduce que la regalía que da acceso a un uso exclusivo y temporal de un bien de uso público no constituye un símil de un canon de arrendamiento, ya que esta condición implicaría que el otorgamiento de estos bienes para una utilización que cumpla el presupuesto descrito se la debería realizar a través del procedimiento de arrendamiento establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General de Aplicación y la Normativa Secundaria del SERCOP.

Bajo este análisis consideramos necesario eliminar en el proyecto de ordenanza todo lo referente al arrendamiento de un puesto o local ancla, debido a que este tipo de bienes inmuebles se subsume en la letra g) del artículo 417 del COOTAD, lo que implica que son bienes que se encuentran fuera de mercado, por tal motivo no son susceptibles de ser enajenados o dados en arrendamiento.

Proponemos que el procedimiento de asignación mediante concesión con la contraprestación de un regalía sea el procedimiento adecuado para otorgar el derecho al uso de forma exclusiva y temporal de los puestos o locales ancla ubicados dentro de un Mercado Municipal.

### **Recomendaciones**

Con base al análisis previo se recomiendan las siguientes modificaciones en el proyecto para la "ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL LIBRO III.3, DE LA COMERCIALIZACIÓN, TÍTULO I, CAPÍTULO I DE LOS MERCADOS MINORISTAS, Y FERIAS MUNICIPALES DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO":

**En el Título I DE LOS MERCADOS, Capítulo I DE LOS MERCADOS, FERIAS Y PLATAFORMAS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, eliminar en el Artículo (...)- Definiciones:**

**"Arrendador.** - Es la autoridad facultada a conceder el aprovechamiento temporal de un espacio público en los mercados, a cambio del pago de un canon arrendaticio.

**Arrendatario.** – Persona natural o jurídica que, a través de un contrato escrito, se encuentra obligado a pagar de manera mensual un precio o canon de arrendamiento, por el uso temporal de un local ancla concedido en los mercados, figura jurídica que únicamente opera para conceder el espacio denominado local ancla. (...)

**Contrato de arrendamiento.** - Documento legal suscrito entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Comité de Asignación de Puestos, y el comerciante, en el que se establecen las condiciones para el uso de un puesto o local ancla, de manera temporal, en mercados, en el cual se fija el pago de un precio o canon arrendaticio."

**En el Capítulo III DE LA ASIGNACIÓN, CONCESIÓN Y ARRENDAMIENTO DE PUESTOS Y LOCALES ANCLA DE MERCADOS eliminar en el título la frase: "Y ARRENDAMIENTO";**

En el Artículo (...) - Asignación de puestos, eliminar la frase: "o contrato de arrendamiento";

En el Artículo (...) - Funciones del Comité de Asignación de puestos, en la letra d), eliminar la frase: "y contratos de arrendamiento"; en el literal e), eliminar la frase: "o contrato de arrendamiento";

En la Sección I "DEL PROCESO DE ASIGNACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE CONCESIÓN O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", eliminar la frase: "O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO";

En el Artículo (...) - Fases del proceso de asignación de puestos, en el numero 6), eliminar la frase: "o contrato de arrendamiento";

En el Artículo (...). – De la asignación, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento según el caso”;

En el Artículo (...). – Prohibición de asignación de locales, en el número 1), eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”;

En el Artículo (...).- Término para la posesión del puesto asignado, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”;

**En la Sección III DE LA REGALÍA Y CANON DE ARRENDAMIENTO, eliminar en el título la frase: “Y CANON DE ARRENDAMIENTO”;**

Eliminar: “**Artículo (...). - Canon de arrendamiento.** - Las personas jurídicas que sean beneficiarios de la asignación con contrato de arrendamiento de locales ancla están obligados a pagar el canon mensual por concepto de arrendamiento, el cual, será calculado con base a las normas generales previstas en el ordenamiento jurídico vigente.

La entidad rectora, emitirá mensualmente la orden de pago por concepto de canon de arrendamiento.”;

**Eliminar la Sección IV DEL PROCESO SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:**

“**Artículo (...).**- Elaboración del contrato de arrendamiento.– Una vez aprobada la asignación, la entidad rectora elaborará en el término máximo de quince días el contrato de arrendamiento en los términos resueltos por el Comité de Asignaciones junto con los habilitantes que correspondan; y, generará la orden de pago por concepto de garantía.

**Artículo (...).**- Notificación para suscripción del contrato de arrendamiento. – Con el contrato de arrendamiento elaborado se notificará al beneficiario junto con la orden de pago de la garantía, para la suscripción en el término máximo de tres (3) días.

**Artículo (...).**-Notificación del contrato firmado. – La entidad rectora, notificará a la entidad financiera correspondiente con el contrato firmado para la emisión de las órdenes de pago que correspondan.

**Artículo (...).**- Posesión del local. – Con el contrato de arrendamiento suscrito, la entidad rectora entregara el local ancla mediante acta de entrega y recepción.

**Artículo (...).**- Ingreso al catastro. - Una vez asignado el local y notificado al interesado, la entidad rectora procederá a ingresar al catastro municipal, el detalle del convenio suscrito junto con la regalía asignada.”;

**En la Sección V DE LAS MODIFICACIONES O CESIÓN DE DERECHOS DE LOS CONVENIOS DE CONCESIÓN:**

Eliminar en el Artículo (...) .- Causales de terminación del convenio de concesión o contrato de arrendamiento, eliminar en el título la frase: “o contrato de arrendamiento”; y, la frase: “o contrato de arrendamiento”; y, en la letra a), eliminar la frase: “o canon de arrendamiento”; en la letra c), eliminar la frase: “y contrato de arrendamiento”; en el literal e), eliminar la palabra: “subarrendar”;

**En la Sección VII DEL PROCESO EXPEDITO PARA RENOVACIÓN DE ASIGNACIONES PARA SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO DE CONCESIÓN O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en el título eliminar la frase: “O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”; y:**

En el Artículo (...). - Del proceso expedito, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”;

**En el CAPITULO V DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COMERCIANTES DE LOS MERCADOS:**

En el Artículo (...). - Derechos de los comerciantes, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”;

En el Artículo (...). - Obligaciones de los comerciantes, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”; en la letra a), eliminar la frase: “o canon de arrendamiento”; en la letra b), eliminar la frase: “de arrendatario o”; en la letra g), eliminar la frase: “o su arrendatario”;

En el Artículo (...).- Prohibiciones de los comerciantes, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”;

**En el Capítulo VII DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR EN MERCADOS, FERIAS, Y PLATAFORMAS:**

En el Artículo (...).- Infracciones muy graves, eliminar la frase: “o contrato de arrendamiento”.

Elaborado por:	
Revisado y aprobado por:	