



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

REGLAMENTO GENERAL DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU (PIECH)

EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO – EDEC EP

CONSIDERANDO:

Que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 315, 225 y 425 de la Constitución de la República del Ecuador, el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca aprobó la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico – EDEC EP, en Primer y Segundo Debate en sus sesiones ordinarias del 3 de junio y 11 de noviembre de 2010, respectivamente;

Que, en el último párrafo del Art. 3 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP, se señala que la *"EDEC EP se hará responsable de los servicios que preste y de las actividades productivas que desarrolle y ejercerá el control y sanción administrativa, de conformidad con la Ley, a todas y todos los usuarios que en su actividad perjudiquen, o afecten el funcionamiento de los sistemas para la prestación de los servicios que brinda o las actividades productivas que desarrolle"*;

Que, la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico – EDEC EP, es la propietaria del predio en donde se encuentra emplazado el Polígono Industrial denominado "Ecoparque Chaullayacu", el cual está ubicado en la parroquia Tarqui, en el sector Zhucay, del cantón Cuenca, provincia del Azuay; inmueble que fue adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada con la Corporación Financiera Nacional, otorgada ante el Notario Cuarto del cantón Cuenca, Dr. Alfonso Andrade Ormaza, el treinta de noviembre del año dos mil once, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, el veintinueve de diciembre del mismo año, bajo el número 18090;

Que, el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca aprobó la Ordenanza para el Uso, Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, en Primer debate en sesión ordinaria del 22 de agosto y en Segundo Debate, en sesión extraordinaria del 5 de septiembre de 2013;

1
Pto

43
A



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Que, la Ordenanza de Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, en su Disposición Transitoria Tercera, prevé que la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP, deberá expedir el Reglamento de Gestión y Administración del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu;

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas contempla en el numeral 10, del artículo 9, relativo a las atribuciones del Directorio, que al mismo le corresponde *"Autorizar la enajenación de bienes de la empresa de conformidad con la normativa aplicable desde el monto que establezca el directorio"*;

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el numeral 2 del artículo 11, relativo a los deberes y atribuciones del Gerente General, señala que el mismo como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá entre otros, los siguientes deberes y atribuciones: *"Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio"*;

Que, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en el numeral 8, del artículo 11, contempla que es deber y atribución del Gerente General: *"Aprobar y modificar los reglamentos internos que requiera la empresa..."*; y en el numeral 15 ibídem, señala que le compete al Gerente General: *"Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocio competitivas"*;

Que, el literal c) del artículo 11 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP, establece que además de las atribuciones contempladas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas, son atribuciones y deberes del Directorio: *"Aprobar los reglamentos generales internos"*;

Que, el literal v) del artículo 19 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP, prevé que son deberes y atribuciones de la o el Gerente General, sin perjuicio de lo establecido en la ley, las siguientes: *"Proponer al Directorio los reglamentos de carácter general necesarios para la organización de la empresa, para la cabal prestación de los servicios y desarrollo de actividades productivas... y otros que fueren necesarios para la buena marcha de la empresa"*;



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Que, la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP, establece que: *'El Directorio y la Gerencia General de la Empresa..., en el ámbito de sus competencias dictarán los reglamentos a que se refiere la presente Ordenanza...'*

Que, el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP en sesión extraordinaria celebrada el día 2 de febrero de 2012, resolvió nombrar al Ing. Leonardo Trajano Bermeo Jaramillo, Gerente General, para que ejerza la representación legal, judicial y extrajudicial de la EDEC EP, siendo responsable ante el Directorio y conjuntamente con éste y en forma solidaria ante el I. Concejo Cantonal por la gestión administrativa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la EDEC EP.

En uso de sus facultades,

RESUELVE:

EXPEDIR EL PRESENTE REGLAMENTO GENERAL DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU (PIECH)

CAPÍTULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Objeto.- El presente Reglamento General tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para la correcta Gestión y Administración del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu.

Art. 2.- Ámbito.- Los principios y normas constantes en el presente Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de los inmuebles que conforman el Polígono, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y en general para toda persona que ejerza sobre estos bienes, cualquiera de los derechos reales.

Los titulares del dominio de los inmuebles se subordinan a las disposiciones de este Reglamento General y a los Reglamentos Específicos Internos que se dicten para su



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento, seguridad, tratamiento de residuos industriales, entre otros, aprobados de conformidad con la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la EDEC EP.

Los propietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en las leyes aplicables, en la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, en este Reglamento General y en los Reglamentos Específicos Internos que se dicten para su administración, conservación y mejoramiento, entre otros.

En consecuencia, este Reglamento será incorporado como anexo obligatorio en cada uno de los respectivos instrumentos contractuales, quedando obligadas las partes y sus sucesores a título universal o singular, a su fiel observancia y cumplimiento.

Las interpretaciones relativas al texto del presente Reglamento y/o las resoluciones a adoptarse para todos los casos no contemplados en el mismo, así como el ejercicio de las facultades de aplicabilidad y cumplimiento de sus disposiciones, estarán a cargo de la Entidad Administradora.

Art. 3.- Determinación del inmueble por su naturaleza y fines.- Conforman el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu (PIECH), 79 lotes, en los que se incluyen los destinados para edificio administrativo, edificio de equipamientos y de servicios complementarios. Además forman parte del PIECH, las áreas públicas de vías, bosque protector y áreas verdes.

El PIECH constituye una unidad territorial en la cual se agrupan varias actividades industriales, que comparten infraestructura y servicios complementarios, gestionada con responsabilidad social y ambiental.

CAPÍTULO II ADMINISTRACIÓN

Art. 4.- Entidad Administradora.- El Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu (PIECH) será administrado por la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

De conformidad con el Art. 17 de la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, la gestión y administración del Polígono se podrá transferir o delegar a otra entidad, previa resolución del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico - EDEC EP, para lo cual deberá notificarse a los propietarios y arrendatarios de los lotes por escrito, con una copia del Acta de la sesión del Directorio en la parte pertinente, en donde se indiquen los motivos por los que se transfiere o delega.

Art. 5.- Participación en el Directorio.- Para asuntos relacionados con el PIECH, cuando el caso lo amerite, el Directorio de la EDEC EP podrá recibir en comisión general a un representante de los propietarios ubicados en el Polígono Industrial.

Art. 6.- Atribuciones de la Entidad Administradora.- Serán atribuciones de la Entidad administradora del PIECH, sin perjuicio de otras establecidas en las leyes aplicables, en la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu y en los Reglamentos Específicos Internos, las siguientes:

- a. Realizar todos los actos de gestión y administración tendientes a la concreción del Polígono Industrial y al logro de su regular y eficiente funcionamiento, como instrumento integral de promoción industrial y de bienestar general, conforme a las disposiciones de este Reglamento.
- b. Gestionar la ejecución de obras públicas y prestación de servicios públicos, la ejecución y prestación de obras y servicios privados, así como la coordinación en las áreas de equipamiento que le fueren encomendadas y considerase conveniente realizar.
- c. Gestionar en forma oportuna el mantenimiento de todas las infraestructuras y servicios públicos y privados.
- d. Administrar los bienes de su propiedad dentro del PIECH con eficacia y eficiencia, y dentro de los límites establecidos en las leyes aplicables, en la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, en este Reglamento General y los Reglamentos Específicos Internos que se expidan.
- e. Velar por la correcta administración de los gastos del PIECH que garanticen su normal funcionamiento.
- f. Elaborar y presentar para aprobación del Directorio el presupuesto operacional anual.
- g. Establecer y cobrar a los propietarios del PIECH, previa autorización del Directorio, el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Polígono Industrial.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

- h. Preparar y presentar al Gerente General de la EDEC EP, para su aprobación en concordancia con las leyes aplicables, la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, y el presente Reglamento General; los proyectos de Reglamentos Específicos Internos del PIECH, y las normas necesarias para la administración y la armónica relación de los propietarios, tales como seguridad, ingreso y salida de usuarios, parqueaderos y patio de maniobras, manejo de desechos sólidos, prevención y protección contra incendios, manejo de residuos industriales, protección ambiental, plan de riesgos, higiene y salubridad, los mismos que deberán ser conocidos por el Directorio de la EDEC EP.
- i. Contratar, de acuerdo a la necesidad de la Administración del Polígono Industrial y conforme a las leyes aplicables, a las personas jurídicas o naturales para que presten sus servicios en el PIECH.
- j. Emitir la autorización expresa para el ingreso al PIECH de productos químicos y de mercaderías en general que requieran manipulación o tratamientos especiales o considerados peligrosos; luego de verificar los respectivos permisos otorgados por las entidades competentes.
- k. Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento del PIECH.
- l. Realizar la gestión de cobro extrajudicial en caso de mora, y si persiste el incumplimiento en el pago, iniciar el procedimiento judicial correspondiente, debiendo cobrar conjuntamente los intereses establecidos en el presente Reglamento General y en los Reglamentos Específicos Internos que se dicten.
- m. Ordenar la reparación inmediata de los daños ocasionados en los bienes públicos o en los bienes privados del PIECH, o la reposición de ellos a costa del propietario, arrendatario, o usuario causante o responsable de tales daños. Imponer según lo establecido en el presente Reglamento General y en los Reglamentos Específicos Internos que se dicten, las sanciones o multas a los propietarios infractores o a aquellos que causen daños a los bienes públicos o privados del Polígono Industrial. El producto de dichas sanciones y multas, ingresará a un fondo común de reserva.
- n. Celebrar contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes del PIECH, en el marco del presupuesto aprobado por el Directorio y de los procedimientos establecidos en la ley.
- o. Proveer del personal necesario para la administración, mantenimiento y operación de los equipamientos y áreas del Polígono Industrial; cancelando oportunamente las



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

- remuneraciones de los mismos y cada una de las obligaciones patronales derivadas de la legislación vigente; obligaciones que deben ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- p. Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
 - q. Custodiar y manejar los recursos económicos y financieros de la Administración del PIECH; abrir cuentas bancarias y de otra índole, para cubrir gastos con las debidas autorizaciones; manejar un Fondo Rotativo del PIECH para adquisiciones pequeñas, y en general conducir prolija y eficientemente la gestión económica.
 - r. Llevar, con sujeción al marco legal vigente, la Contabilidad de la Administración del PIECH.
 - s. Llevar el registro de propietarios, arrendatarios, acreedores hipotecarios y usuarios de los lotes, con indicación de sus cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
 - t. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones del Directorio de la EDEC EP en lo pertinente al PIECH.
 - u. Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del PIECH, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el PIECH.
 - v. La correspondencia de la Administración del PIECH será firmada por la Gerencia Administrativa – Financiera de la EDEC EP o su delegado.
 - w. Adoptar medidas de seguridad en las áreas públicas del PIECH tendientes a precautelar la integridad física de los propietarios y usuarios en general.
 - x. Contratar las pólizas de seguro para el PIECH que sean necesarias y convenientes, en el marco del presupuesto aprobado por el Directorio de la EDEC EP.
 - y. Realizar las reparaciones necesarias y urgentes de las áreas públicas del PIECH, en caso de inminente peligro o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen o no derecho de usos o de dominio.
 - z. Mantener de manera ordinaria dos reuniones anuales con todos los representantes o titulares de dominio sobre bienes de propiedad individual del PIECH, a fin de coordinar acciones para una eficiente gestión y normal convivencia.
 - aa. Reglamentar el funcionamiento de los servicios que provee el PIECH tales como: guardería, servicio médico, comisariato, patio de comidas, ventanilla multiservicios, entre otros, todo lo cual deberá ser aprobado y ejecutado por el Gerente General y puesto en conocimiento del Directorio de la EDEC EP.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

- ab. Cumplir y hacer cumplir lo establecido en las leyes aplicables, la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, en este Reglamento General y en los Reglamentos Específicos Internos que se dicten para su administración, conservación, mejoramiento, entre otros.
- ac. Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne lo establecido en las leyes aplicables, la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, en este Reglamento General y en los Reglamentos Específicos Internos que se dicten.

Art. 7.- Representación Legal.- La representación legal, judicial y extrajudicial del PIECH la ejercerá la EDEC EP, a través del Gerente General de la empresa.

CAPÍTULO III PROPIEDAD

Art. 8.- Propiedad individual.- Son bienes de propiedad individual los lotes adquiridos por las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, quienes podrán hacer uso mediante arriendo o compra – venta, comodato u otras formas legales.

Art. 9.- Derechos y facultades sobre los bienes de propiedad individual.- Los titulares de dominio sobre bienes de propiedad individual, podrán usarlos, transferir su dominio, arrendarlos o cederlos a título gratuito, solamente para los fines permitidos en la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien de propiedad individual, se deberá contar con la autorización previa de la entidad Administradora en cuanto a su uso.

Art. 10.- Tributos sobre los lotes.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes de Propiedad Individual serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que generen los lotes de equipamiento, servicios y tratamiento de residuos industriales, serán pagados por todos los propietarios del Polígono Industrial, de conformidad con el siguiente cuadro de alícuotas:



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Denominación	Superficie (m2)	Alícuota (%)
Lote 001	1,276.68	0.770
Lote 004	2,593.19	1.564
Lote 005	1,197.63	0.722
Lote 006	1,248.72	0.753
Lote 007	1,483.07	0.894
Lote 008	1,489.07	0.898
Lote 009	1,357.92	0.819
Lote 010	1,257.14	0.758
Lote 011	1,346.15	0.812
Lote 012	1,346.48	0.812
Lote 013	1,149.65	0.693
Lote 014	1,149.73	0.693
Lote 015	2,208.67	1.332
Lote 016	2,064.52	1.245
Lote 017	1,000.81	0.604
Lote 018	4,289.31	2.587
Lote 019	1,486.86	0.897
Lote 020	1,663.18	1.003
Lote 021	996.15	0.601
Lote 022	1,046.24	0.631
Lote 023	790	0.476
Lote 024	1,013.91	0.611
Lote 025	1,008.10	0.608
Lote 026	1,135.63	0.685
Lote 027	1,000.00	0.603
Lote 028	32,313.08	19.486
Lote 029	1,000.00	0.603
Lote 030	1,000.00	0.603
Lote 031	4,175.75	2.518
Lote 032	1,000.00	0.603
Lote 033	2,140.44	1.291
Lote 034	20,986.49	12.655
Lote 035	1,966.68	1.186
Lote 036	4,844.92	2.922
Lote 037	1,102.03	0.665
Lote 038	995.89	0.601

9
Jm

47



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Lote 039	1,552.77	0.936
Lote 040	1,121.97	0.677
Lote 041	1,001.00	0.604
Lote 042	1,001.00	0.604
Lote 043	1,207.16	0.728
Lote 044	1,620.16	0.977
Lote 045	1,000.00	0.603
Lote 046	1,000.00	0.603
Lote 047	1,000.00	0.603
Lote 048	1,000.00	0.603
Lote 049	1,000.00	0.603
Lote 050	1,000.00	0.603
Lote 051	1,000.00	0.603
Lote 052	1,368.61	0.825
Lote 053	1,366.20	0.824
Lote 054	1,200.00	0.724
Lote 055	1,200.00	0.724
Lote 056	1,081.30	0.652
Lote 057	1,039.08	0.627
Lote 058	1,039.13	0.627
Lote 059	1,039.19	0.627
Lote 060	1,042.04	0.628
Lote 061	1,066.90	0.643
Lote 062	997.32	0.601
Lote 063	1,067.90	0.644
Lote 064	1,176.09	0.709
Lote 065	1,165.48	0.703
Lote 066	1,081.01	0.652
Lote 067	9,800.47	5.910
Lote 068	969	0.584
Lote 069	1,151.97	0.695
Lote 070	6,967.02	4.201
Lote 071	1,000.00	0.603
Lote 072	1,000.00	0.603
Lote 073	1,000.00	0.603
Lote 074	1,754.62	1.058
Lote 075	1,283.57	0.774



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Lote 028-042ZF, 028-049ZF	907	0.547
Lote 029ZF	245.72	0.148
Lote 030ZF	192.99	0.116
Área total Polígono industrial Ecoparque Chaullayacu	165,830.76	100.00

Art. 11.- Requisitos para modificar los inmuebles de propiedad individual.- Para introducir modificaciones en los inmuebles de propiedad individual es necesario:

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura e infraestructura existentes del PIECH, la seguridad, solidez o salubridad.
- Que la apertura de vanos (ventanas o puertas) o la modificación en los elementos de cierre de las edificaciones existentes, conforme lo establecido en el Artículo 15 de la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, sea autorizada por la Dirección de Control Municipal en base al estudio técnico que justifique dicha actuación; lo cual deberá ser previamente conocido por la Entidad Administradora.
- Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción o modificación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca.

Art. 12.- De las obligaciones de los propietarios y usuarios, a cualquier título, del PIECH.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios de los lotes del Polígono Industrial, las siguientes:

- Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación, mantenimiento y mejoras de cada uno de los bienes de propiedad individual, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a personas o bienes que se encuentren dentro del Polígono Industrial.
- Permitir el ingreso a su lote de propiedad individual, a las personas encargadas de inspeccionar o realizar trabajos de interés común de los propietarios del Polígono Industrial, así como de autoridades del Trabajo, Salud, Ambientales, etc.
- Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
- Introducir una cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el propietario respecto de sus bienes de propiedad individual, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos, declare conocer y someterse expresamente a la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, al presente Reglamento General y a los Reglamentos Específicos Internos y demás normativa aplicable, así como conocer el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento del Polígono Industrial.

- e. Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la Entidad Administradora. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en los lotes de propiedad individual ubicados en el PIECH.
- f. Pagar las alícuotas por servicios de guardianía, seguridad, mantenimiento de vías y áreas verdes, entre otros; alícuotas que serán calculadas a prorrata de los metros cuadrados que el propietario posea en el PIECH, conforme a la tabla constante en el Art. 10.
- g. Pago de mejoras prorrateado entre los beneficiarios de los mismos.
- h. Colocar leyendas, rótulos o anuncios en los lotes de propiedad individual, cumpliendo la normativa vigente.
- i. Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, ambientales, administrativas y demás que fueren necesarias para su funcionamiento y operación; entregando a la Entidad Administradora una copia de las mismas.
- j. Cumplir las normas y directrices que determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, el Benemérito Cuerpo de Bomberos, la Comisión de Gestión Ambiental y las demás entidades reguladoras, a fin de precautelar la seguridad del PIECH y evitar sanciones por inobservancia.
- k. Se considera una obligación de los propietarios del PIECH, mantener una buena actitud hacia los demás, es decir hacer prevalecer el concepto de "Buen Vecino".
- l. Las demás obligaciones establecidas en el Ordenamiento Jurídico vigente.

Art. 13.- Obligación especial.- El hecho de que un inmueble de propiedad individual haya permanecido cerrado o sin ser utilizado, no exonera al propietario de la obligación de pagar las expensas por gastos ordinarios y contribuciones extraordinarias y en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base a la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 14.- Representación.- Cuando un bien de propiedad individual pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Art. 15.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título de lotes del PIECH.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes de propiedad individual del Polígono Industrial:

- a. Realizar obras sobre sus bienes sin cumplir con los requisitos establecidos en el Ordenamiento Jurídico vigente.
- b. Construir nuevos pisos, departamentos, locales comerciales, hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley, los Reglamentos, Ordenanzas, el presente Reglamento General y demás normativa aplicable.
- c. Destinar el inmueble de propiedad individual a un objeto distinto de aquellos permitidos de conformidad con la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por las leyes aplicables, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten la seguridad y salubridad del Polígono Industrial.
- d. Instalar maquinarias o equipos que causen ruido, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica, sin que se mitiguen sus impactos.
- e. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia.
- f. Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento del Polígono Industrial.
- g. Realizar actos en general que sean contrarios a las leyes aplicables.

Art. 16.- Propiedad pública.- Son de propiedad pública las áreas verdes y de servicio ambiental, las vías, veredas, estacionamientos y redes de servicios públicos existentes en el PIECH.

La Entidad Administradora elaborará los Reglamentos Específicos Internos para su gestión, de conformidad con la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, los mismos que deberán ser aprobados por el Gerente General y puestos en conocimiento del Directorio de la EDEC EP.

Art. 17.- Prohibiciones para los propietarios o usuarios sobre los bienes de propiedad pública.- Está prohibido a los propietarios, arrendatarios, y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes de propiedad individual, con relación



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

a los bienes de propiedad pública del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, lo siguiente:

- a. Efectuar en sus unidades de propiedad individual, cambios u obras que de cualquier manera afecten a los bienes públicos y salubridad de los usuarios del PIECH.
- b. Hacer uso abusivo de los bienes públicos o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho de uso de los propietarios.
- c. Obstruir las áreas de propiedad pública que sirvan de tránsito o dificultar su acceso, con muebles, vehículos u objetos que impidan el libre paso o afecten la estética, buena presencia y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. Si el retiro ocasiona gastos a la Administración, éstos deberán ser cancelados por el responsable con un recargo del 5% adicional.
- d. Colocar leyendas, rótulos o anuncios en cualquier lugar de los espacios públicos.
- e. Efectuar descuentos, reducciones, deducciones, compensaciones de cualquier naturaleza, respecto de los pagos que deben hacer los propietarios, sean éstos por expensas comunes u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados.
- f. Utilizar las vías, áreas verdes, veredas y demás bienes de propiedad pública como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que de manera temporal exista autorización expresa y por escrito de la Administración.
- g. Obstruir el libre paso o acceso en puertas de entrada u otros sitios de circulación del PIECH.
- h. Usar habitualmente los sitios de propiedad pública como lugar de reunión, de modo que se ocasione bullicio o incomodidad.
- i. Usar los sitios de propiedad pública para ventas, negocios o para almacenar bienes muebles o mercaderías.
- j. Consumir bebidas alcohólicas, escuchar música con alto volumen en los lugares de propiedad pública.
- k. Arrojar en los desagües materiales que pueden obstruir las cañerías o poner en riesgo el sistema de aguas servidas en general.
- l. Portar armas de fuego de cualquier tipo dentro de las instalaciones del Polígono Industrial, esta disposición incluye a guardaespaldas y guardias de seguridad, salvo que cuenten con los permisos legales vigentes.
- m. En caso de celebrarse una reunión social en los lotes de propiedad individual, el propietario de la misma deberá notificar de tal acto social, al menos con 48 horas de anticipación a la entidad administradora.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

- n. Se prohíbe botar o depositar las fundas de basura y demás desechos en las áreas públicas. Los desechos sólidos que producen las industrias serán retirados directamente de sus plantas por parte de la EMAC EP, a cargo de cada propietario.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 18.- Sanciones.- La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con el presente Reglamento General, los Reglamentos Específicos Internos y demás normativa aplicable, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, la Entidad Administradora dispondrá el cobro de los respectivos intereses de mora calculados en base a la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial que se ocasionen.

Si un propietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasado treinta días calendario, la Entidad Administradora iniciará las acciones judiciales pertinentes.

Los propietarios, en razón del derecho de uso del bien de propiedad individual otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y deberán además solicitar el establecimiento de las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del bien de propiedad individual en forma inmediata; en función del procedimiento establecido en el respectivo contrato y normativa legal aplicable.

CAPÍTULO V DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU

Art. 19.- De la aprobación del presupuesto.- El presupuesto elaborado por la Entidad Administradora será conocido y aprobado hasta el mes de noviembre, por el Directorio de



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

la EDEC EP; el mismo que tendrá vigencia de un año fiscal y registrará desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 20.- Gastos ordinarios.- Son gastos ordinarios las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de las áreas públicas y de equipamiento del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu e incluyen: gastos de administración, energía eléctrica, agua potable, seguridad, vigilancia, mantenimiento de jardines y de equipos, tratamiento de residuos industriales, entre otros.

Es obligación de todos los propietarios contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu establecidos en el presente Reglamento.

Cada propietario es responsable de cancelar los aportes a los que se refieren los incisos anteriores, desde que sea adquirido el bien como propiedad individual y una vez que inicie operaciones el PIECH. Ningún propietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciando a ellos o abandonando su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 21.- Reforma presupuestaria.- Cuando sea necesario realizar una reforma presupuestaria, la Entidad Administradora preparará un informe en donde justificará y propondrá al Directorio de la EDEC EP los ajustes requeridos.

Art. 22.- Gastos extraordinarios.- Gastos extraordinarios son las que fije la Entidad Administradora para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Polígono Industrial y no se destinarán para cubrir gastos ordinarios.

Art. 23.- Reposición en los bienes públicos por daños.- Los gastos de reparación o reposición de bienes públicos que se originen en actos de culpa o dolo de algún propietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del propietario o usuario responsable.

Art. 24.- Del fondo común de reserva.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparación y mantenimiento de los bienes de dominio público, para gastos comunes urgentes o para gastos por fuerza mayor como accidentes, terremotos, o para gastos programados a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos.



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Este fondo se constituirá con un porcentaje de recargo no menor al 5% sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Para que pueda autorizarse la transferencia de dominio de cada lote, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario se encuentre al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación establecidas en el presente Reglamento, las que se establezcan en los Reglamentos Específicos Internos y demás normativa aplicable, para lo cual deberá contar con el respectivo Informe favorable emitido por la EDEC EP como entidad administradora del PIECH, en el que además deberá constar que la transferencia de dominio es factible por ajustarse a lo que disponen la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, el Presente Reglamento General y demás normativa aplicable. Al efecto, a los señores Notarios y al Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, se les deberá entregar como documentos habilitantes para la transferencia de dominio: el correspondiente Informe favorable para la transferencia de dominio de cada lote, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, otorgado por la Entidad Administradora del PIECH de que se encuentra al día en los pagos, así como se ha dado cumplimiento a la normativa legal aplicable, la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, el Presente Reglamento General y demás Reglamentos Específicos Internos, Manuales Operativos o Instructivos de procedimiento que se emitan para el efecto. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura, ni inscribirse.

Segunda.- Los Reglamentos Específicos Internos, Manuales Operativos o Instructivos de Procedimiento no podrán modificar en todo o parte el presente Reglamento General y la Ordenanza para el Uso Ocupación del Suelo y Re lotización del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, sino detallar cómo se gestionarán los servicios específicos que se brinden al interior del PIECH.

Tercera.- El presente Reglamento General entrará en vigencia con la aprobación del Directorio de la EDEC EP y se aplicará una vez que se inicien las operaciones del PIECH.

17
Dm

51



EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC-EP

Cuarta.- En todo aquello que no se encuentre regulado expresamente en este Reglamento General, se aplicará las disposiciones constantes en la normativa legal vigente.

Quinta.- De conformidad con lo previsto en el Art. 10, literal d) de la Ordenanza de Constitución, Organización y Funcionamiento de la EDEC EP, el Gerente General de la empresa pública, Administrador del PIECH, aprobará los Reglamentos Específicos Internos, Manuales Operativos o Instructivos de procedimiento que fueren necesarios para el funcionamiento del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu (PIECH), los cuales deberán ser conocidos por el Directorio de la Empresa.

Sexta.- Ante la necesidad de realizar modificaciones o reformas al presente Reglamento General, será atribución del Directorio de la EDEC EP, empresa pública Administradora del PIECH, conocer y aprobar las mismas.

Dado en la Sala de Sesiones de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico – EDEC EP, el día 08 de enero de 2014.

Certificado de Discusión.- Certifico que el presente Reglamento fue conocido, discutido y aprobado por el Directorio de la EDEC EP, en sesión ordinaria celebrada el día 08 de enero de 2014.

Cuenta, 08 de enero de 2014.

Ing. Trajano Bermeo Jaramillo.

GERENTE GENERAL - EDEC EP
SECRETARIO DEL DIRECTORIO

 Ing. Trajano Bermeo J.
SECRETARIO DEL DIRECTORIO
GERENTE GENERAL