

REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

022-2015 Cantón Riobamba: Que regula la administración y funcionamiento de centros comerciales populares, mercados, plazas y ferias municipales. 1

- Cantón Samborondón: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2016 - 2017 14

- Cantón Samborondón: Que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2016 - 2017 34



TECNOLOGÍA AL SERVICIO DEL DERECHO

LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Art. 10.- El derecho de autor protege también la forma de expresión mediante la cual las ideas del autor son descritas, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras.

No son objeto de protección:

a) Las ideas contenidas en las obras, los procedimientos, métodos de operación o conceptos matemáticos en sí, los sistemas o el contenido ideológico o técnico de las obras científicas, ni su aprovechamiento industrial o comercial; y,

b) Las disposiciones legales y reglamentarias, las resoluciones judiciales y los actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, así como sus traducciones oficiales.

"REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR" es marca registrada de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.

Nro. 022-2015.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 13 establece que: "las personas y colectividades tienen derecho al acceso seguro y permanente a alimentos sanos, suficientes y nutritivos; preferentemente producidos a nivel local y en correspondencia con sus diversas identidades y tradiciones culturales";

Que, la Constitución del Ecuador en el artículo 54 manifiesta que las personas o entidades que prestan servicios públicos o que produzcan, comercialicen bienes de consumo, serán responsables civil y penalmente por la deficiente prestación del servicio, por la calidad defectuosa del producto, o cuando sus condiciones no estén de acuerdo con la publicidad efectuada o con la prescripción que incorpore. "Las personas serán responsables por las malas prácticas en el ejercicio de su profesión arte u oficio en especial aquella que ponga en riesgo la integridad a la vida de las personas";

Que, el artículo 238, ibídem, manifiesta 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el número 5 del artículo 264 de la Constitución de la República, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley “Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 54, letra l), establece una de las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es: “Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios”;

Que, el artículo 54, letra p) del código ibídem, determina las funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: “Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad”;

Que, el artículo 134, en la parte última de la letra c), establece que: “(...) la planificación y construcción de las redes de mercados y centros de transferencia de las jurisdicciones cantonales serán realizadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales”;

Que, el artículo 59, de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone que: “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”;

Que, el artículo 65 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública señala que: “Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en el Portal www.compraspublicas.gov.ec los pliegos en los que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En los pliegos se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento (...). Para la suscripción del contrato, el adjudicatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP. (...). El SERCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”;

Que, mediante Resolución INCOP No. 13-09 del 6 de marzo del 2009, el Instituto Nacional de Contratación Pública expide disposiciones temporales que regulan los

procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, entre las cuales en su artículo 8, se considera como caso especial los contratos de arrendamiento de locales de uso especial como son los mercados, camales, casetas, cabinas, entre otros, prefiriendo el arrendamiento para arrendatarios locales, por lo que no será necesario publicar la convocatoria en el Portal, sino que se podrá cursar invitaciones individuales;

Que, mediante Memorandos Nros. GADMR-GF-2015-2719-M, del 07 de octubre de 2015, y GADMR-GF-2015-3012-M, del 10 de noviembre de 2015, el Director de Gestión Financiera remite el informe técnico Nro. 016.DF-APP, y el alcance a dicho informe con el Nro. 20-DF-APP, relacionado con la fórmula del canon de arrendamiento, de locales, cancelas, puestos en los Mercados Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Riobamba; y,

En uso de las atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, artículos 7, 57 letras a y b; y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CENTROS COMERCIALES POPULARES, MERCADOS, PLAZAS Y FERIAS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA.

TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la administración, funcionamiento y prestación de servicios de abastecimiento y comercialización de productos alimenticios y mercancías que se expenden en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.- La presente ordenanza tiene aplicación en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, que se encuentren y se organicen en la jurisdicción territorial del Cantón Riobamba.

Artículo 3.- De los bienes públicos.- Los Centros Comerciales Populares, Mercados y Plazas Municipales, por su condición de bienes de servicio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles de dominio público; se incorporarán al control municipal todos los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, que el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Riobamba creare, construyere, autorizare o declarare de su dominio para la comercialización de víveres, comidas preparadas, productos cárnicos, mariscos, hortalizas, frutas, lácteos, abastos, ropa, artículos de bazar, calzado, celulares y sus accesorios, flores, artesanías, especies menores, hierbas misceláneas,

que obedecerán a una clasificación por secciones y giros de actividad económica y a la codificación del registro catastral municipal en el área urbana del Cantón Riobamba.

TÍTULO II ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

CAPÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 4.- De la Dirección de Gestión de Servicios Municipales.- La Dirección de Gestión de Servicios Municipales es la encargada de la Gestión Administrativa dentro de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales.

Artículo 5.- De la Administración y Control de Ferias Municipales.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, se encargará de la administración, control y vigilancia de las ferias populares, temporales, eventuales, y expoferias a través de la Dirección de Gestión de Servicios Municipales y con el apoyo permanente de la Dirección de Gestión de Policía y Control Municipal, para lo cual podrá solicitar la colaboración de los miembros de la Policía Nacional, a fin de controlar y regular el ordenamiento interno y externo en los lugares destinados para este tipo de ferias.

Artículo 6.- De los Administradores.- La o el Administrador es responsable del buen funcionamiento de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales del Cantón Riobamba, que se encuentren bajo su Administración. Para ser Administrador de Mercados se requiere cumplir con el perfil determinado en el Manual de Procesos, Valoración y Clasificación de Puestos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba.

Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Administradores.- Son deberes y atribuciones de los Administradores de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales del cantón Riobamba, las siguientes:

- 1) Cumplir y hacer cumplir las leyes, ordenanzas, resoluciones y otras normas legales;
- 2) Programar, ejecutar y controlar actividades tendientes a lograr el correcto funcionamiento de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;
- 3) Elaborar actas de entrega-recepción de locales adjudicados al momento de celebrar el respectivo contrato; y, a su finalización;
- 4) Controlar y exigir que los locales sean atendidos sólo por personas con quienes se ha celebrado el contrato;
- 5) Organizar la distribución de los puestos de venta tanto en mercados como en plazas;

- 6) Supervisar permanentemente las labores que desarrollan los Inspectores de cada mercado;
- 7) Organizar la seguridad interna (incendios, delincuencia y casos fortuitos) en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, así como las Ferias Especiales, en coordinación con la Dirección Gestión Policía y Control Municipal y demás entidades competentes.
- 8) Coordinar con la Dirección de Gestión Ambiental Salubridad e Higiene, el aseo y recolección de basura;
- 9) Autorizar la instalación del suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico, cuando los arrendatarios soliciten de acuerdo a la conveniencia institucional, previo informe técnico y autorización administrativa;
- 10) Ejecutar actividades necesarias para el mantenimiento y conservación de la edificación donde funcionan los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales del Cantón Riobamba;
- 11) Organizar bajo su responsabilidad con los arrendatarios de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, el pago de las planillas de consumo de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. En caso de incumplimiento de estos pagos por uno o varios arrendatarios comunicará a la o el Director de Gestión de Servicios Municipales indicando nombres y apellidos completos, número de local y los montos o planillas adeudadas;
- 12) Controlar el cumplimiento del pago de los tributos municipales;
- 13) Absolver consultas y reclamos de arrendatarios y usuarios de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;
- 14) Velar conjuntamente con la Dirección de Gestión de Servicios Municipales, Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene, el cumplimiento de las normas higiénicas que regulan la comercialización, manipulación de alimentos y artículos de consumo humano;
- 15) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del personal que labora bajo su dependencia y promover su permanente capacitación para el desempeño de sus funciones específicas;
- 16) Otorgar puestos en las plataformas o lugares destinados para ferias especiales, previa autorización de la o el Director de Gestión de Servicios Municipales, de lo cual se dejará constancia en el correspondiente informe que será remitido al Sub proceso de Rentas para la emisión del Título de Crédito respectivo;
- 17) Recibir los puestos entregados en arrendamiento cuando el arrendatario por su cuenta decida devolverlos, para lo cual deberá adjuntar los documentos habilitantes.

(formulario de renuncia, carta de pago de la patente anual actualizada, arrendamiento del mes en curso y copia de la cedula);

18) Realizar el control permanente de locales, cancelos y puestos en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;

19) Informar sobre los locales, puestos, cancelos o islas abandonadas sin justificación alguna, a la Dirección de Gestión de Servicios Municipales, para que continúe con la declaratoria de vacante;

20) Presentar informes mensuales ala o el Director de Gestión de Servicios Municipales, sobre las actividades realizadas en el centro de comercio a su cargo;

21) Colaborar con la Dirección de Gestión Financiera en las acciones de recuperación de cartera vencida;

22) Participar en sesiones de la Comisión de Servicios Municipales y Seguridad Ciudadana, convocadas, para lo cual preparará la información necesaria;

23) Autorizar las adecuaciones en la infraestructura física del locales, cancelos y puestos entregados en arrendamiento, previo informe de factibilidad de la Dirección de Gestión de Obras Públicas;

24) Mantener actualizado el catastro de arrendatarios de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales a su cargo;

25) Presentar trimestralmente ante la Comisión de Servicios Municipales un informe motivado de rendición de cuentas y planificación coordinada con los comerciantes y dirigentes de cada Plaza, Mercado, Centro Comercial, Feria Municipales para garantizar la participación ciudadana y control social de su gestión; y,

26) Las demás resoluciones que le fueran encargadas por la Alcaldesa o Alcalde, o la o el Director de Gestión de Servicios Municipales.

Artículo 8.- De los Inspectores.- Los Inspectores de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, son los responsables del control y vigilancia de los centros de comercio a ellos asignados, así como del cumplimiento de la normativa legal a fin de mantener el orden, aseo y seguridad en los mismos.

Artículo 9.- Funciones de los Inspectores.- Son funciones de los Inspectores de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales las siguientes:

1) Cumplir las funciones de resguardo, vigilancia y control, en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, a ellos asignados;

2) Participar en los operativos en general, dispuestos por la autoridad competente;

3) Apoyar a los funcionarios que supervisan y realizan operativos en cumplimiento de las Ordenanzas Municipales;

4) Custodiar y mantener los equipo e implementos entregados para el cumplimiento de sus obligaciones;

5) Mantener informado permanentemente a su superior, respecto a las novedades encontradas en el desarrollo de sus funciones;

6) Socializar con los arrendatarios la normativa legal vigente para su fiel cumplimiento;

7) Coordinar con el personal de Tesorería y las Empresas Municipales, para una efectiva recaudación de tributos;

8) Verificar permanentemente que los arrendatarios estén al día en los pagos de patente, arrendamiento y planillas de servicios básicos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba;

9) Guardar absoluta reserva sobre los datos y demás comunicaciones que lleguen a su conocimiento, en virtud de su trabajo en la institución Municipal;

10) Presentar un informe mensual de actividades al Jefe inmediato Superior;

11) Vigilar el cumplimiento de las disposiciones que emanen de la presente Ordenanza y las órdenes de la Administración del Mercado;

12) Custodiar y proteger los edificios e instalaciones de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, e informar al Administrador las novedades ocurridas durante su trabajo;

13) Colaborar con la inspección sanitaria en el ejercicio de sus funciones, con la finalidad que los informes de laboratorio se lo realicen en el menor tiempo posible;

14) Controlar las ventas ambulantes e informales que se apuesten en interiores y perímetro de los de los Centros Comerciales Populares, Plazas, Ferias y Expoferias Municipales permitidos para el comercio formal;

15) En caso de incumplimiento se aplicará el régimen disciplinario constante en la Ley Orgánica de Servicio Público; y,

16) Las demás órdenes legítimas de la máxima autoridad Ejecutiva Municipal y la Administración de Mercados.

CAPÍTULO II DEL CONTROL SANITARIO

Artículo 10.- Del Control Sanitario.- La Dirección de Gestión de Servicios Municipales en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal, elaborará un cronograma de control sanitario a los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, que permitan el expendio de productos en condiciones higiénicas saludables.

Las normas sanitarias son de cumplimiento obligatorio bajo el control del Director o Directora de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal, quien informará cualquier novedad a la Dirección de Gestión de Servicios Municipales.

Artículo 11.- De los Permisos.- La Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal, otorgará los permisos sanitarios para el expendio de productos preparados, y alimentos en general.

Artículo 12.- De la Capacitación.- La Dirección de Gestión de Servicios Municipales, en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental, Salubridad e Higiene Municipal, y el Sub Proceso de Formación y Capacitación, elaborarán anualmente el cronograma de capacitación en temas relacionados con la manipulación de alimentos y seguridad alimentaria para el personal administrativo y arrendatarios de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, en la que necesariamente se incluirá temas para la prevención y erradicación del trabajo infantil, cuya ejecución se la realizará obligatoriamente en el primer trimestre de cada año.

CAPÍTULO III DEL FUNCIONAMIENTO

Artículo 13.- Clasificación de los espacios.- Las instalaciones de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, se conforman de locales, canceles, puestos en plataforma, e islas.

Artículo 14.- Definiciones.- Para establecer el alcance y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza tómesese en cuenta las siguientes definiciones:

- 1) **Centro Comercial Popular:** Edificación Pública que consta de uno o varias construcciones, por lo general de gran tamaño, que alberga servicios, locales y oficinas aglutinadas en un mismo espacio de carácter general;
- 2) **Mercado:** Sitio público dotado de infraestructura civil y administrativa destinado permanentemente como ambiente social en el cual los oferentes y demandantes,

ejercen el comercio para vender, comprar o permutar bienes o servicios dentro y fuera de Riobamba;

- 3) **Plaza:** Espacio público, amplio, sin limitaciones de infraestructura en su superficie, descubierto o no, donde se realiza gran variedad de actividades comerciales en días señalados, apostado dentro de los límites tanto urbano y rurales de Riobamba;
- 4) **Expoferia:** Son instalaciones donde se exponen productos de un único sector comercial o industrial para su promoción y venta.
- 5) **Local Interno:** Es un espacio ubicado en el interior de la edificación de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;
- 6) **Local Externo:** Es un espacio ubicado en la parte externa de la edificación de los Centros Comerciales Populares y Mercados, Plazas y Ferias Municipales (local a la calle);
- 7) **Cancel:** Son cubículos semi cerrados ubicados en el interior de los Centros Comerciales Populares y Mercados;
- 8) **Puestos:** Es el espacio físico ubicado en la plataforma del mercado o plaza y señalado en el piso el área asignada para la ocupación de comerciantes permanentes y temporales; e,
- 9) **Isla:** Es el área asignada en los corredores o pasillos de Centros Comerciales Populares y Mercados para el comercio de bienes y servicios.

Se denomina plataforma aquellos espacios abiertos designados para el comercio de bienes y servicios que se encuentran en mercados y plazas municipales.

Artículo 15.- De los arrendatarios.- Los arrendatarios de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales pueden ser: Permanentes y Temporales.

- a) Se denominan arrendatarios permanentes los que ocupan las instalaciones de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales de manera regular y habitual; y,
- b) Se denominan arrendatarios temporales a quienes ocupan puestos ubicados en la plataforma, por temporadas.

Artículo 16.- Horario de Atención.- El horario de atención al público en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, Ferias y Expoferias, establecerá la Dirección de Gestión

de Servicios Municipales y Seguridad Ciudadana conjuntamente con el/la administrador/a del centro de comercio de acuerdo a las necesidades y características de cada uno.

TÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

CAPÍTULO I DE LA PETICIÓN Y ADJUDICACIÓN

Artículo 17.- De la petición y requisitos.- Las personas naturales o jurídicas interesadas en obtener en arrendamiento un local, cancel o isla en un Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza y Ferias Municipales, deberán llenar una solicitud en especie valorada dirigida al Alcalde o Alcaldesa y presentar en Balcón de Servicios. El formulario de solicitud contendrá los nombres y apellidos completos del peticionario, dirección domiciliaria, giro de negocio, ubicación del local, cancel o isla que solicita en arrendamiento. A esta solicitud se adjuntará los siguientes requisitos:

- a) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado;
- b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba;
- c) Certificado de no tener puesto en algún centro de comercial popular, mercado, plaza y feria municipal, a nombre del interesado o su cónyuge; en caso de unión de hecho, presentará la declaración juramentada correspondiente;
- d) Informe del Administrador del Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza, Feria Municipal;

Artículo 18.- Del informe previo.- La Dirección de Gestión de Servicios Municipales analizará las solicitudes presentadas por los interesados, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización

Territorial Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento y la presente Ordenanza; de reunir los requisitos establecidos, elaborará el informe correspondiente para conocimiento y resolución del Alcalde o Alcaldesa. Adjuntando la propuesta de resolución de adjudicación con las características y condiciones propias del bien a ser arrendado.

Artículo 19.- De la Autorización y Adjudicación.- El Alcalde o Alcaldesa, sobre los informes remitidos por la Dirección de Gestión de Servicios Municipales, adjudicará y autorizará la suscripción del contrato de arrendamiento a la o el peticionario favorecido, y remitirá el expediente a Procuraduría Institucional para la suscripción del contrato.

Artículo 20.- De las prioridades.- Si dos o más personas coinciden en solicitar la adjudicación de un mismo local, cancel o isla, al momento de resolver se tomará en cuenta a comerciantes locales y de preferencia a personas pertenecientes a grupos de atención prioritaria, considerando la equidad de género, y en caso de existir más de un interesado por un mismo local, cancel, o isla, se adjudicará mediante sorteo entre todas las carpetas presentadas.

Artículo 21.- De la Exclusividad.- La o el adjudicatario no podrá disponer bajo ningún concepto, más de un local, cancel o isla en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales de la Ciudad de Riobamba, información que será verificada por la o el Administrador.

CAPÍTULO II DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 22.- Del Canon de Arrendamiento.- El canon de arriendo de los locales, cancelos, puestos e islas en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, se fijará de acuerdo a la siguiente fórmula:

1. La fórmula aplicarse en el canon de arrendamiento es la siguiente:

$$C.A.=0.5\% RBU \times R \times U \times T$$

C.A.= CANON DE ARRENDAMIENTO

0.5% RBU= PORCENTAJE DE REMUNERACIÓN BASICA UNIFICADA

R= COEFICIENTE RENTABILIDAD DEL MERCADO

U= COEFICIENTE UBICACIÓN LOCAL O PUESTO

T= COEFICIENTE TAMAÑO DEL LOCAL O PUESTO

2. FÓRMULAS**Mercado Mariano Borja “La Merced”**

$$C.A. = 0.5\% \text{ RBU} \times \text{CR} \times \text{CU} \times \text{CT}$$

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.25 \times T$$

Local Exterior

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.00 \times T$$

Local Interior

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.00 \times T$$

Plataforma

Cancel

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 4.00 \times T$$

Sección Hornado

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 2.00 \times T$$

Sección Jugos

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.25 \times T$$

Sección Motes

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.25 \times T$$

Sección Tercenas

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.25 \times T$$

Sección Mariscos

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.25 \times T$$

Sección Legumbres

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.25 \times T$$

Sección Frutas

$$C.A. = 1.77 \times 2.50 \times 1.00 \times T$$

Sección Comidas Planta Alta

Centro Comercial Popular “La Condamine”

$$C.A. = 0.5\% \text{ RBU} \times \text{CR} \times \text{CU} \times \text{CT}$$

$$C.A. = 1.77 \times 2.00 \times 1.25 \times T$$

Local Exterior

$$C.A. = 1.77 \times 2.00 \times 0.70 \times T$$

Local Interior

$$C.A. = 1.77 \times 2.00 \times 0.60 \times T$$

Cancel

Mercado Simón Bolívar “San Alfonso”

$$C.A. = 0.5\% \text{ RBU} \times \text{CR} \times \text{CU} \times \text{CT}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.75 \times 0.60 \times T$$

Local Interior

$$C.A. = 1.77 \times 1.75 \times 0.50 \times T$$

Plataforma

Mercado Bolívar Chiriboga “El Prado”

$$C.A. = 0.5\% \text{ RBU} \times \text{CR} \times \text{CU} \times \text{CT}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.75 \times 0.75 \times T$$

Local Interior

$$C.A. = 1.77 \times 1.75 \times 0.50 \times T$$

Plataforma

Mercado Pedro de Lizarzaburu “San Francisco”

$$C.A. = 0.5\% \text{ RBU} \times \text{CR} \times \text{CU} \times \text{CT}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.50 \times 1.00 \times T$$

Local Exterior

$$C.A. = 1.77 \times 1.50 \times 1.00 \times T$$

Local Interior

$$C.A. = 1.77 \times 1.50 \times 0.75 \times T$$

Cancel

Mercado Víctor Proaño “Santa Rosa”

$$C.A. = 0.5\% RBU \times CR \times CU \\ \times CT$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 1.25 \times T \quad \text{Local Exterior}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 1.00 \times T \quad \text{Local Interior}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 0.75 \times T \quad \text{Cancel}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 0.50 \times T \quad \text{Plataforma}$$

Mercado “General Dávalos”

$$C.A. = 0.5\% RBU \times CR \times CU \\ \times CT$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 1.00 \times T \quad \text{Local Exterior}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 0.90 \times T \quad \text{Local Interior}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 0.75 \times T \quad \text{Cancel}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.25 \times 0.50 \times T \quad \text{Plataforma}$$

Mercado “La Esperanza II”

$$C.A. = 0.5\% RBU \times CR \times CU \\ \times CT$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.00 \times 0.50 \times T \quad \text{Plataforma}$$

Mercado “La Esperanza I”

$$C.A. = 0.5\% RBU \times CR \times CU \\ \times CT$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.00 \times 1.00 \times T \quad \text{Local Interior}$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.00 \times 0.50 \times T \quad \text{Plataforma}$$

Plaza Juan Bernardo de León “La Concepción”

$$C.A. = 0.5\% RBU \times CR \times CU \\ \times CT$$

$$C.A. = 1.77 \times 1.00 \times 0.50 \times T \quad \text{Plataforma}$$

Plaza “Las Hierbas”

$$C.A. = 0.5\% RBU \times CR \times CU \\ \times CT$$

$$C.A. = 1.77 \times 0.75 \times 0.50 \times T \quad \text{Plataforma}$$

Artículo 23.- Del pago por ocupación de puestos temporales y transitorios.- El pago por concepto de ocupación de puestos de comerciantes temporales y transitorios en plataformas de las Plazas, Mercados y Ferias Especiales, se sujetará al cálculo de la fórmula establecida en el artículo anterior.

Artículo 24.- De las garantías.- La o el arrendatario previo a la suscripción del contrato de arrendamiento presentará la certificación otorgada por la Tesorería Municipal de haber depositado el valor equivalente a tres cánones mensuales de arrendamiento por concepto de garantía. El Sub Proceso de Rentas, autorizará la emisión de la factura por garantía con la Resolución de Adjudicación expedida por la Alcaldesa o Alcalde.

La devolución de la garantía se realizará una vez que haya finalizado el contrato previo informe escrito de la o el Administrador del Centro Comercial, Mercado, Plaza y Feria Municipal.

Si del informe de la o el Administrador se desprende que el local, cancel o isla ha sido deteriorado o destruido, se faculta al Director de Gestión Financiera la efectivización de la garantía por los daños causados.

Artículo 25.- Del pago del canon de arrendamiento.- Los arrendatarios podrán pagar el canon de arrendamiento en los puntos de recaudación municipal hasta el treinta de cada mes. Si pagare fuera de este plazo, al valor se añadirá el interés respectivo.

Artículo 26.- Del carácter de intransferible.- El contrato de arrendamiento es el único documento que autoriza la ocupación de un local, cancel o isla de un Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza o Feria Municipal y tiene carácter de intransferible.

CAPÍTULO III DERECHOS DE LOS COMERCIANTES DE CENTROS COMERCIALES POPULARES, MERCADOS, PLAZAS, FERIAS MUNICIPALES Y EXPOFERIAS

Artículo 27.- De los derechos de los comerciantes.- Se reconoce a los comerciantes de Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas, Ferias Municipales, los siguientes derechos:

- a) La libre participación, fomento y el derecho a la organización de Asambleas Generales, Juntas Directivas, y otras formas de asociación colectiva que promuevan la participación ciudadana, equidad de género y control social;
- b) El reconocimiento y estímulo de sus actividades comerciales, actos sociales, culturales, deportivos, religiosos y otros que se realicen dentro de su espacio de comercio, respetando las normas de control y orden establecido por la Administración del Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza, Feria Municipal;
- c) El derecho a solicitar de manera personal de forma escrita y razonada al Administrador, el acceso a la

documentación personal relacionada a su puesto de trabajo;

- d) Derecho a dirigir y proponer quejas motivadas en contra de comerciantes, o administrativos de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, cuando existan indicios de vulneración de derechos debidamente motivados y comprobados;
- e) Sugerir normativa que regule el que hacer de la organización gremial en beneficio de los comerciantes con apego a la presente ordenanza y leyes de la república; y,

CAPÍTULO IV DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 28.- Del Contrato de Arrendamiento de locales, cancelos e islas.- Se suscribirá obligatoriamente contrato por el arrendamiento de locales, cancelos e islas dentro de los Centros Comerciales Populares y Mercados del Cantón Riobamba.

Artículo 29.- Del arrendamiento de puestos en plataforma.- La ocupación de puestos en las plataformas de las Plazas y Mercados Municipales no requieren de contrato escrito pero si del pago mensual previa presentación de Formulario de Solicitud de Puesto en Mercados, autorizado por el Director de Gestión de Servicios Municipales adjuntando los requisitos establecidos en el artículo 17 de la presente Ordenanza.

Artículo 30.- De la suscripción de Contratos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, celebrará el o los contratos de arrendamiento previo al cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo 17 de la presente Ordenanza, el informe de la o el Director de Gestión de Servicios Municipales; y, la presentación del pago de la garantía correspondiente.

TÍTULO IV OBLIGACIONES, PROHIBICIONES Y SANCIONES DE LAS O LOS ARRENDATARIOS

CAPÍTULO I OBLIGACIONES DE LAS O LOS ARRENDATARIOS

Artículo 31.- De las Obligaciones de las o los arrendatarios.- Son obligaciones de las o los arrendatarios los siguientes:

- a) Cancelar anualmente la patente municipal y de manera mensual el canon de arrendamiento;
- b) Ocupar el local, cancel, puesto o isla única y exclusivamente para el expendio autorizado de acuerdo a la distribución en secciones y giros de la actividad comercial autorizada;
- c) Mantener el local, cancel, puesto o isla en perfecto estado de servicio, cumpliendo las disposiciones de esta Ordenanza, las normas de control sanitario y las disposiciones emanadas por el Administrador respectivo;

- d) Atender en forma personal su local, cancel, puesto isla o durante el horario establecido en el Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza o Feria Municipal;
- e) La o el arrendatario para poder atender su local, cancel, puesto o isla, podrá contar con personal de apoyo, debidamente autorizado por el Administrador;
- f) Permitir a las personas legalmente autorizadas, realicen la inspección o examen sanitario a los locales, cancel, puestos, al momento que se lo solicite;
- g) Exhibir en un lugar visible la lista de precios oficiales de los artículos que expendan;
- h) Atender al público con cortesía, buenos modales, lenguaje apropiado, buena conducta y demás valores personales;
- i) Usar el uniforme totalmente limpio e higiénico cuidando su apariencia personal;
- j) Cumplir con la limpieza, el orden y la buena presentación del local, cancel, puesto o isla, así como colaborar en el aseo de las áreas internas y externas de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, a donde pertenezca;
- k) Cumplir con el pago puntual de los servicios básicos: agua, alcantarillado, electricidad, teléfono;
- l) Mantener el respeto mutuo entre arrendatarios, consumidores y autoridades; y,
- m) Las demás obligaciones que señale la Dirección de Gestión de Servicios Municipales y la Administración de Mercados.

CAPÍTULO II DE LAS PROHIBICIONES A LOS ARRENDATARIOS

Artículo 32.- De las Prohibiciones de los Arrendatarios.- A los arrendatarios de locales, cancel, puestos o islas de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, les está prohibido:

- a) Pernoctar al interior de los locales, cancel, puestos o islas de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas Municipales y Ferias, se exceptúa en aquellos locales externos que por su seguridad, previa autorización del administrador pueden pernoctar en su interior el tiempo requerido;
- b) Exhibir y vender mercaderías que no tengan relación con el giro de negocio autorizado en el contrato;
- c) Realizar adecuaciones en la infraestructura física del locales, cancel, puestos o islas sin la autorización del Administrador;
- d) Propiciar riñas o escándalos públicos, extendiéndose a sus familiares, empleados o trabajadores;

- e) Dejar de atender personalmente sin justificación alguna, el local, cancel, puesto o isla por más de tres días consecutivos en los centros de comercio de atención diaria o tres ferias consecutivas en plazas;
- f) Vender, conservar, mantener o consumir en el local, cancel, puesto o isla, bebidas alcohólicas, drogas o sustancias estupefacientes o psicotrópicas, así como mercaderías de dudosa procedencia;
- g) Conservar en cualquier forma explosivos o materiales inflamables, o quemar fuegos artificiales en el interior de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;
- h) Portar o mantener dentro del local, cancel, puesto o isla, armas de fuego, punzantes, corto punzantes o cualquier otro que no tengan relación con su actividad comercial;
- i) Promover, practicar o ser participe de transacciones comerciales informales o que desfiguren de cualquier forma las prácticas honestas de comercio;
- j) Ocupar espacios no autorizados o interferir de alguna forma en las áreas de circulación;
- k) Transferir, ceder o subarrendar el local, cancel, puesto o isla a terceras personas naturales o jurídicas;
- l) Obstruir con sus ventas las entradas, salidas, pasillos de los centros comerciales populares, mercados y plazas municipales;
- m) Perturbar la disciplina y orden establecidos en los centros comerciales populares, mercados, plazas y ferias municipales; y,
- n) Dejar como reemplazo a niñas, niños o adolescentes para que atiendan los giros de negocios.

CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES

Artículo 33.- De las Sanciones.- Las infracciones a la presente Ordenanza serán sancionadas según la gravedad observando el debido proceso con las siguientes medidas disciplinarias:

- a) **Amonestación escrita.-** Esta sanción será impuesta por el Administrador del Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza o Feria Municipal al que pertenezca cuando la o el arrendatario incurra en los siguientes casos:
 1. Pernoctar al interior de los locales, cancel, puestos o islas de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, se exceptúa en aquellos locales externos que por su seguridad, previa autorización del administrador pueden pernoctar en su interior el tiempo requerido;
 2. Portar o mantener dentro del local, cancel, puesto o isla armas de fuego, punzantes, corto punzantes o cualquier otro que no tengan relación con su actividad comercial;

3. Ocupar espacios no autorizados o interferir de alguna forma en las áreas de circulación;
4. Obstruir con sus ventas las entradas, salidas, pasillos de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales; y,
5. Otras que a juicio de la Dirección de Gestión de Servicios Municipales o los Administradores consideren que amerita este tipo de amonestación.
6. Falta de limpieza de las áreas y mobiliario de uso común del frente y del interior del local y no depositar la basura en el lugar destinado para ello.

b) **Multa.-** Se establece la multa del 20 % de una Remuneración Básica Unificada, que será impuesta por el Comisario Municipal, cuando la o el arrendatario incurra en las siguientes infracciones:

1. Realizar adecuaciones en la infraestructura física del locales, cancelos y puestos sin la autorización del Administrador;
2. Dejar de atender personalmente sin justificación alguna, el local, cancel, puesto o isla por más de tres días consecutivos en los centros de comercio de atención diaria o tres ferias consecutivas en plazas;
3. Propiciar rifas o escándalos públicos, extendiéndose a sus familiares, empleados o trabajadores;
4. Promover, practicar o ser partícipe de transacciones comerciales inmorales o que desfiguren de cualquier forma las practicas honestas de comercio;
5. Transferir, ceder o subarrendar el local, cancel, puesto o isla a terceras personas naturales o jurídicas; y,
6. Dejar como reemplazo a niñas, niños o adolescentes para que atiendan los giros de negocios.

En caso de reincidencia, la o el arrendatario será sancionado con el doble de ésta multa.

c) **Clausura temporal.-** La clausura temporal de 8 a 30 días, según la gravedad será impuesta por el Director de Gestión de Servicios Municipales, observando el debido proceso en los siguientes casos:

1. Exhibir y vender mercaderías que no tengan relación con el giro de negocio autorizado en el contrato;
2. Poner a la venta, conservar, mantener o consumir en el local, cancel, puesto o isla, bebidas alcohólicas, drogas o sustancias estupefacientes o psicotrópicas, así como mercaderías de dudosa procedencia;
3. Conservar en cualquier forma explosivos o materiales inflamables, o quemar fuegos artificiales en el interior de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;

4. Perturbar la disciplina y orden establecidos en los centros comerciales populares, mercados, plazas y ferias municipales; y,

5. Haber sido sancionado por dos ocasiones con la multa del 20%.

d) **Clausura definitiva.-** La clausura definitiva del local, cancel, puesto o isla, será impuesta por la Alcaldesa o Alcalde a las o los arrendatarios que hayan sido sancionado con multa por más de dos ocasiones; o, con dos clausuras temporales. En este caso dará lugar a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

El procedimiento administrativo sancionador será el establecido en el artículo 401 del COOTAD.

Artículo 34.- Del Recurso de Apelación.- De las sanciones establecidas en el artículo anterior, se podrá interponer recurso de apelación ante el Alcalde o Alcaldesa dentro del plazo de cinco días a partir del día siguiente de la notificación, cuya resolución será de última y definitiva instancia. No se podrá interponer recurso alguno en los casos de sanción con clausura definitiva, excepto el recurso de revisión.

CAPÍTULO IV DE LAS VENTAS AMBULANTES

Artículo 35.- De las ventas ambulantes.- Se prohíbe la comercialización de cualquier tipo de producto en los perímetros de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, en concordancia con la ordenanza emitida para el efecto, ya sea de manera peatonal o motorizada o con uso de altoparlantes, que atenten a la salud y a los derechos de la ciudadanía.

Artículo 36.- Del desalojo temporal de la Mercadería.- El Administrador del Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza y Feria Municipal, con el apoyo del Comisario Municipal procederá al desalojo mercadería procederá en los siguientes casos:

- a) Cuando la mercadería se encuentre ubicada en la vía pública o en sitios no autorizados;
- b) Cuando los productos no reúnan las mínimas condiciones de higiene previstas en la Ley, Ordenanzas y Reglamentos Municipales; y,
- c) Cuando los precios de venta al público no sean los autorizados por las autoridades competentes.

En caso de no reclamar el producto o mercadería retirada por personal municipal, dentro de un plazo de quince días, serán entregadas a la Dirección de Gestión de Desarrollo Social y Humano para ser utilizados en los proyectos sociales que regenta.

Artículo 37.- Del pago de la Multa.- Una vez ejecutadas las multas impuestas por la Comisaria Municipal el arrendatario o vendedor ambulante sancionado deberá

entregar una copia del título de crédito cancelado en Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba en el término de 48 horas.

TÍTULO V DE LA VIGENCIA Y TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 38.- De la Vigencia.- Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia de tres años, pudiendo ser renovados previo informe favorable del Administrador, quien emitirá un informe para conocimiento de la o el Director de Gestión de Servicios Municipales, previa elaboración de nuevos contratos.

Artículo 39.- De la Terminación de los Contratos.- El contrato de Arrendamiento termina:

- a) Por el cumplimiento del plazo;
- b) Por decisión unilateral de una de la partes;
- c) Por mutuo acuerdo; y,
- d) Por muerte del arrendatario.

Artículo 40.- Requisitos para la terminación del Contrato de arrendamiento.- Son requisitos para dar por terminado un contrato de arrendamiento, los siguientes:

1. Formulario de renuncia del local, tienda, cancel o isla de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas o Ferias Municipales;
2. Copia de la patente del año ordinario;
3. Copia del pago del último mes de arrendamiento; y,
4. Suscribir el acta entrega de recepción del local con el administrador del centro comercial popular, mercado o plaza municipal.

Artículo 41.- De la Terminación Anticipada.- El contrato de arrendatario se podrá dar por terminado en forma anticipada en los siguientes casos:

- a) Por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, en la presente ordenanza y demás normativas que a futuro se implementen;
- b) Por interdicción judicial;
- c) Por mora en el pago de tres cuotas mensuales consecutivas por concepto de arrendamiento del puesto asignado;
- d) Por venta de artículos adulterados o con peso incompleto, previa comprobación;
- e) Por uso de pesas y medidas no autorizadas por la autoridad competente;
- f) Por permitir que personas atiendan en su nombre el puesto o local sin conocimiento de la administración;

- g) Por agresión física y/o verbal del arrendatario y/o ayudante a sus compañeros, clientes y autoridades;
- h) Por ejecución de obras o arreglos en su local, no autorizados por el Administradores de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales;
- i) Por contratar o permitir de forma temporal o permanente el trabajo de niños, niñas y adolescentes;
- j) La persona o personas que por cualquier medio realice falsas acusaciones que atenten a la dignidad y buen nombre de autoridades y personas relacionadas con la administración de Mercados; y,
- k) Las demás causales que de común acuerdo hayan sido pactadas en el contrato de arriendo, así como en la presente ordenanza, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes conexas.

Artículo 42.- De la Notificación.- Una vez que se ha resuelto la terminación anticipada del contrato se concederá el plazo de quince días para la entrega del local o cancel arrendado; si la o el arrendador incumple con esta disposición, se procederá conforme establece el artículo 44 de la presente ordenanza.

Artículo 43.- De la ausencia de los arrendatarios.- El arrendatario que se ausentare por razones de enfermedad o calamidad doméstica debidamente justificada que imposibiliten al arrendatario atender personalmente su negocio, podrá solicitar al Administrador autorización para dejar un reemplazo hasta por noventa días.

La Dirección de Servicios Municipales, podrá considerar la ampliación del plazo dependiendo de la complejidad del caso, previa justificación documentada de un facultativo del Ministerio de Salud Pública o Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Artículo 44.- Del abandono injustificado de locales, cancelos, puestos o islas.- El arrendatario que injustificadamente abandone un local, cancel, puesto o isla, en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, por más de treinta días consecutivos, será causal para la terminación unilateral del contrato.

La resolución de terminación unilateral será notificada en el domicilio de la o el arrendador dentro de los tres días de su expedición; de ser imposible la notificación en persona o en el domicilio, se procederá a notificar por uno de los diarios de mayor circulación del cantón Riobamba, concediéndole el plazo de ocho días para que desaloje la mercadería o productos que se encuentren en el interior del local o cancel dado en arrendamiento; en caso de incumplimiento el Administrador del Centro Comercial Popular, Mercado, Plaza o Feria Municipal, notificará al Director de Gestión de Servicios Municipales, dentro de los cinco días de vencido el plazo otorgado, quien en coordinación con el Comisario Municipal, el o la Directora de Gestión de Policía y Control Municipal, el Administrador del Centro Comercial Popular,

Mercado, Plaza o Feria Municipal, procederán a abrir las seguridades, realizar el inventario de los productos y bienes que se encuentren en el interior del local o cancel arrendado y trasladar a un espacio destinado para el efecto por el Administrador del Centro Comercial Popular, Mercado o Plaza Municipal o Feria Municipal.

Si la o el arrendatario no retira los productos o bienes, en el plazo de quince días se procederá a entregar a la Dirección de Gestión de Desarrollo Social y Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba de Riobamba, para programas y proyectos de grupos de atención prioritaria.

Posterior a lo cual el local desocupado se declarará vacante y se iniciará el proceso de contratación.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba a través de la Dirección de Gestión de Servicios Municipales y Seguridad Ciudadana, velará por las condiciones de salubridad de los productos que se comercialicen en los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales y propender al establecimiento de un servicio adecuado de distribución de bienes, cuidando que lleguen a los consumidores en las mejores condiciones de calidad y precio, para lo cual coordinarán con la Dirección de Gestión Ambiental salubridad e Higiene.

SEGUNDA.- Los ingresos provenientes del arrendamiento de locales, puestos e islas de los Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales, se revertirá en gastos de administración, operación y mantenimiento de los mismos.

TERCERA.- Mediante firma de convenios se delegará las competencias a los Gobiernos Autónomos Parroquiales Rurales para administrar los espacios públicos de propiedad municipal, ubicados en parroquias rurales del cantón. La administración, recaudación de cánones de arrendamiento y control de los centros comerciales populares, mercado, plazas y ferias municipales, se ejecutará conforme las disposiciones de la presente Ordenanza.

CUARTA.- En todo lo que no se opusiere a la presente Ordenanza, se aplicará las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley de Inquilinato, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento, Resoluciones del SERCOP, como normas supletorias en lo que fuera aplicable.

QUINTA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba revisará periódicamente los cánones de arrendamiento, según las circunstancias lo ameriten.

SEXTA.- Los locales cuyos cánones de arrendamiento supere el valor equivalente al 30% de la Remuneración Básica Unificada, se someterán a un procedimiento de

convocatoria pública para la presentación de ofertas en sobre cerrado, tomando como base el valor normado en esta ordenanza.

SÉPTIMA.- Por excepción los coeficientes de ubicación de la fórmula del canon de arrendamiento mensual de los locales que a continuación se detallan serán los siguientes: Agencias de recaudación, entidades financieras, sociedades y/o compañías: 3%.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los contratos de arrendamiento y concesión que a la presente fecha se encuentren suscritos y vigentes, se respetará todas y cada una de sus cláusulas, no obstante con respecto al canon de arrendamiento se ajustará a la fórmula establecida en la presente ordenanza, para lo cual se realizará adendas correspondientes.

SEGUNDA.- Le corresponde al Director de Gestión de Servicios Municipales conjuntamente con los Administradores de Mercados actualizar el catastro de los Centros Comerciales Populares, Mercados y Plazas Municipales en el término de 30 días, a partir de la aprobación del presente instrumento legal.

TERCERA.- Una vez concluido el plazo vigente de los contratos de arrendamiento o concesión suscritos hasta la fecha de publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, cuyo canon o regalía supere el valor equivalente al 30% de la Remuneración Básica Unificada, se someterán a un procedimiento de convocatoria pública para la presentación de ofertas en sobre cerrado, tomando como base el valor normado en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Derogase todas la Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones de carácter general o especial que se opongan a la presente Ordenanza, en especial la Ordenanza No. 08 de 1994, Ordenanza General de Mercados y Ferias Libres de la Ciudad de Riobamba, reformada, Reglamento No. 039-2004, Reglamento de Concesiones y Funcionamiento de los locales comerciales del Centro Comercial Popular la Condamine, Reglamento No. 008-2005, Reforma al Reglamento No. 039-2004, de Concesiones y Funcionamiento de los locales Comerciales del Centro Comercial Popular La Condamine, el Reglamento de Tarifas para los Mercados de la Ciudad de Riobamba No. 003 y las demás que se oponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza que regula la administración y funcionamiento de Centros Comerciales Populares, Mercados, Plazas y Ferias Municipales en el Cantón Riobamba, entrará en vigencia a partir de la publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, a uno de diciembre de dos mil quince.

f) Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde de Riobamba.

f.) Dr. Iván Paredes García, Secretario General del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Concejo Cantonal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CENTROS COMERCIALES POPULARES, MERCADOS, PLAZAS Y FERIAS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 21, 28 de julio y 1 de diciembre de 2015.- **LO CERTIFICO.-**

f.) Dr. Iván Paredes García, Secretario General del Concejo.

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.- Una vez que la presente LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CENTROS COMERCIALES POPULARES, MERCADOS, PLAZAS Y FERIAS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.-**

Riobamba, 7 de diciembre de 2015.

f.) Dr. Iván Paredes García, Secretario General del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.- Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CENTROS COMERCIALES POPULARES, MERCADOS, PLAZAS Y FERIAS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE Y NOTIFÍQUESE.-**

Riobamba, 7 de diciembre de 2015.

f.) Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde de Riobamba.

CERTIFICACIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo de Riobamba, **CERTIFICA** que: El Ing. Napoleón Cadena Oleas, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO:**

f.) Dr. Iván Paredes García, Secretario General del Concejo.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su Art. 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, en sus numerales 2 y 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las de promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Que, en el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva, de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

Que, en el Art. 57, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que en ejercicio de su facultad normativa al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos revistos en la ley a su favor.

Que, el Art. 163 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, preceptúa que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y, como parte del Estado, participarán de su rentas, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad interterritorial

Que, en su Art. 171, literal a) del antes citado cuerpo de ley, dispone que en entre los tipos de recursos financieros, están "los ingresos propios de la gestión".

Que, el Art. 172 íbidem, define que el gobierno municipal es beneficiario de ingresos generados por la gestión propia.

Son ingresos propios los que proviene de impuestos, tasas; los de venta de bienes y servicios.

La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente.
- b) Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, en el Art. 491, literal a) ibídem, establece, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad urbana.

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que la municipalidad reglamentará por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en el Art. 494 ibídem, se establece que la municipalidad mantendrá actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, en el Art. 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

Que, en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, la municipalidad podrá establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Que, de acuerdo con lo estatuido en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que la municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio.

Que, el Art. 497 del cuerpo de ley antes citado, señala que una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos,

será revisado el monto de los impuestos prediales urbanos que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, en el Art. 501, del cuerpo de ley antes citado, se establece que son sujetos pasivos del impuesto los propietarios de predios urbanos ubicados dentro de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad;

Que, la normativa para la determinación del impuesto a los predios urbanos, será valorada mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, asco de calles, luz eléctrica, alcantarillado y otros servicios de naturaleza semejante; así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, el Banco del Estado aprobó el financiamiento por el monto de USD 917.979,76, de los cuales USD 458.989,88 corresponden al crédito y USD 458.989,88 una asignación no reembolsable, destinado a financiar la ejecución del proyecto "Actualización del Catastro Predial Urbano de la Cabecera Cantonal y del área urbana de los centros poblados del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas" a un plazo de amortización de cinco años.

En ejercicio de la facultad y competencia que confiere la Constitución de la República y de las atribuciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

**ORDENANZA QUE REGULA LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL
CANTÓN SAMBORONDÓN.**

Art. 1.- Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de los sectores y de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley y ordenanzas municipales.

El Concejo Municipal de Samborondón, mediante la presente ordenanza, procede a dictar normas jurídicas y técnicas, con la finalidad que permitan implementar, actualizar, recaudar, administrar y mantener el sistema catastral urbano con vigencia para el bienio 2016-2017.

Art. 2. Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

2.1. - El impuesto a los predios urbanos

2.2.- Impuestos a los solares no edificadas.

Art. 3.- Existencia del hecho generador.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial.

Art. 4.- Sujeto activo.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

Art. 5.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de los sectores y las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual.

Estos sujetos pasivos son los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. : 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Samborondón.

Art. 6.- Documentación complementaria.- La siguiente documentación forma parte de la presente ordenanza:

6.1.- Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerado a través de sectores, subsectores, zonas agrícolas, zonas industriales, zonas urbanas, zonas de expansión urbana y manzanas en general, identificado como anexo 1.

6.2.- Tabla resumen de valores para edificaciones, de conformidad con su tipología identificada como anexo 2.

6.3.- Plano de valoración del suelo urbano, por metro cuadrado identificado como anexo 3.

Art. 7.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros formular, administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades.

La Dirección Financiera Municipal, debe notificar por la prensa escrita a los propietarios de predios, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral a regir en el bienio; y emitir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano y recargos. De acuerdo a las disposiciones del artículo 111 del Código Tributario.

Art. 8.- Del catastro predial urbano.- El catastro predial urbano es el inventario de los bienes de la propiedad inmobiliaria, públicos y privados de la jurisdicción cantonal de Samborondón, y constituye información catastral que debe estar registrada en la ficha catastral urbana de acuerdo a:

8.1.- Información jurídica: Datos legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón. Los datos legales, formarán parte de la información catastral predial.

8.2.- Información físico-técnica: Datos físico- técnicos tomados en campo respecto a levantamiento topográficos y altimétricos, empadronamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual, anterior y urbanístico; inventario de: características de solares o lotes, infraestructura básica y servicios existentes, valuación del suelo por metro cuadrado, georreferenciación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de su tipología, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman, uso del suelo. Si no se pudiere obtener la información técnica en campo, ésta será obtenida a través de la utilización de tecnologías de aerofotogrametría.

8.3.- Información económica y tributaria.- La información económica y tributaria es el resultante de la aplicación de la información técnica, generada por los avalúos estimados reales, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano, resultante de aplicar la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

8.4.- De la ficha predial urbana.- La ficha predial urbana recoge la información jurídica y técnica, cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo estimado real de la propiedad, que corresponde al valor imponible.

8.4.1.- Identificación y Localización del Predio

En esta sección de la ficha se especifica toda la información que permita la identificación y localización del predio.

8.4.2.- Datos Personales

En esta sección se ingresaran los datos de las personas naturales o jurídicas que tienen una relación jurídica con el predio, los datos que permitan identificar y localizar a las personas registradas.

8.4.3. Dominio y Tenencia

En esta sección se ingresará toda la información que permita identificar el dominio y tenencia del predio.

8.4.4. Características Físicas del Solar

En esta sección se describen todas las características físicas de un solar o terreno

8.4.5.- Dimensiones y Ocupación del Solar

En esta sección se detalla las dimensiones del polígono que forma el solar y se describe la ocupación del mismo.

8.4.6. Infraestructura y Servicios – Conexión Domiciliaria de servicios básicos:

En esta sección se detalla los servicios públicos con que cuenta el predio y la infraestructura que existe en el sector donde está ubicado el predio.

8.4.7. Datos de Escritura

En esta sección se detallan todos los datos de la escritura y del registro de la escritura en registro de la propiedad.

8.4.8. Linderos

En esta sección se detallan los linderos del predio.

8.4.9. Gráfico Georreferenciado

En esta sección se guarda el polígono Georreferenciado del predio solar y edificación.

8.4.10. Edificaciones

En esta sección se registran todos los datos de las edificaciones que existen el predio con las características constructivas, estado y año de construcción.

8.4.11. Fotografía de los Frentes

Fotografía tomados a los frentes de los predios.

8.4.12. Datos del Permiso de Construcción

En esta sección se registran los datos del permiso de construcción y la inspección final realizada al predio.

8.4.13. Usos

En esta sección se establecen los usos que se dan el predio que pueden ser Comercial, Servicios, Educación, Residencial, Recreación, Religioso, Industrial, Salud u Otros.

Detalle del uso del predio

8.4.14. Observaciones

Detalle o descripción de observaciones del predio.

8.4.15. Participantes

Registro del personal que participa en el ingreso, verificación y mantenimiento de la información de la ficha

Art. 9.- De los avalúos.- La valuación es la fijación del valor del bien inmueble, señalando su costo. El valor es el grado de cualidad y utilidad de bienes inmuebles que poseen aptitud para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar por las cuales se da un valor en base a la estimación del bien inmueble.

9.1.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición, el valor de reposición, se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

9.2.- Para la valoración de solares y lotes existentes, se definen áreas territoriales homogéneas denominadas subsectores. Luego del análisis de los componentes ubicación, topografía, infraestructura, servicios básicos existentes, estratos socio-económicos, la oferta y demanda existente en la propiedad inmobiliaria urbana, estableciéndose una razonable homogeneidad en los aspectos físicos, económicos y sociales, que dan como resultado los valores por metro cuadrado del suelo, aplicado en áreas territoriales urbanas del cantón.

Art. 10.- Normativa para la determinación del valor de los predios. Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, por el método de reposición previstos en la ley. Se considera la aplicación de factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Valor por metro cuadrado del suelo, obtenido en relación a la sectorización de los solares de acuerdo a la homogeneización de las características y ubicación de los mismos.

Área de lote o solar. Cada solar contendrá el valor del área del polígono que forma, representada en unidades métricas.

Coefficientes de aumento o reducción.

Coefficiente geométrico:

Factores.

- **Frente.**— Cuando el frente del lote a valuar sea menor de la mitad del lote tipo, se aplicará 0,84.
Cuando el frente del lote a valuar sea mayor que el doble del lote tipo, se aplicará 1,19. Caso contrario se aplicará un factor de 1

Área Imaginaria = Frente Menor * Fondo Menor
Si el Área Imaginaria > Área del Solar entonces el Área Imaginaria = Área del Solar
Factor Irregularidad = RAÍZ (Área Imaginaria/Área Solar)

Fondo.— Este se aplicará a los solares irregulares.
Si el área del solar es menor al área tipo el factor es igual 1
Caso contrario el factor es igual a 0,7
Factor Total = Factor Frente * Factor Área * Factor Irregularidad

Área Virtual.— Cuando el área de solar es menor al área tipo
Área Virtual = Área Solar * Factor Total * Factor de Fondo
Caso contrario

Área Virtual = Área Virtual + (Área Solar – Área Tipo) * Factor Total * Factor de Fondo

- **Regulares.**— Para los predios regulares

Factor Total = Factor de Frente * Factor Área

Área Virtual = Área de Solar * Factor Total

- **Área.**— Para determinar el factor área se establece la relación: área de lote tipo y de lote a valuar. Se determina máximo 1,20 y mínimo 0,80 para factor de aumento o reducción de área.

Factor área (FA) = 0,20(Alt/Alv)+0,80

FA = Factor de Área

Alt = Área del Lote tipo

Alv = Área del Lote a valuar

Coefficiente Geométrico = Área Virtual / Área Solar

El coeficiente geométrico será igual a multiplicación de los factores de frente, fondo y área.

Coefficiente Geométrico = factor frente * factor de fondo * factor área

El coeficiente resultante no podrá ser menor de 0,70 y mayor de 1,20.

Para los macro-lotes mayores a 1000 m² el coeficiente geométrico será de 0,70

Coefficiente de Servicios Básicos

Se comprende por servicios básicos a la Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, Red Telefónica y Recolección de Basura

Factor:

Todos los servicios: 1,00

Menos de un servicio básico: 1

Menos de dos servicios básicos: 0,95

Menos de tres servicios: 0,90

Menos de cuatro servicios: 0,85

Ningún Servicio básico: 0,70

Coefficiente Topográfico

Este coeficiente está en relación de las condiciones topográficas del terreno.

Factor:

A nivel: 1,00 Ascendente: 0,90

Descendente: 0,95 Accidentado: 0,45

Coefficiente de Tipo de Suelo

Este coeficiente está en relación las condiciones del suelo.

Factor:

Seco: 1,00 Inundable: 0,90

Inestable: 0,80 Rocoso: 0,60

El coeficiente total resultante del producto de los coeficientes: geométricos, topográficos, tipo de suelo, servicios básicos, ubicación y desarrollo urbanístico no podrá ser mayor a 1,60 ni menor a 0,70

Para la venta de solares municipales, excedentes y fajas de terrenos, se aplicarán los mismos factores de aumento o reducción fijados para los lotes o solares establecidos en este artículo.

Para proceder a la valoración del suelo, apruébese el plano anexo 3 y tabla de valores por metro cuadrado de superficie para las diversas áreas territoriales urbana, definida para sectores y subsectores, zonas industriales y zonas agrícolas en áreas próximas a urbanizar.

Los valores aprobados por el Concejo Municipal constan en la siguiente tabla simplificada de valores por metro cuadrado de suelo urbano, vigente para el bienio 2016 - 2017:

Art.11.- ANEXO 1 TABLA DE VALORES DEL SUELO.

SECTOR	CÓDIGO	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES, BARRIOS	VALORES DE SUELO POR M2. (US\$)
1	264	ADELA FASE III	20
1	263	EL CRISTAL FASE II	20
1	265	LA FELICIDAD FASE IV	20
1	35	LOT. BOLIVAR (SAMBORONDON SECTOR 30)	40
1	40	LOT. EL ENCANTO (SAMBORONDON 80)	15
1	39	LOT. GRAN COLOMBIA (SAMBORONDON 70)	20
1	36	LOT. LAS PAMPAS/15 DE JULIO/MARIA PARRA	20
1	38	LOT. LOS PIÑUELOS (SAMBORONDON SECTOR 60)/NUEVA JERUSALEN	15
1	5	LOT. SAN JOSE (SAMBORONDON SECTOR 20)	40
1	21	LOT. SUCRE (SAMBORONDON SECTOR 10)	55
1	180	LOTIZACION ADELA	20
1	168	LOTIZACION LA JOSEFINA	50
1	173	LOTIZACION LOMAS DE SAN MIGUEL	20
1	166	LOTIZACION MARIA ETELVINA	30
1	152	LOTIZACION SAN MIGUEL (SAMBORONDON SECTOR 90)	20
1	197	LOTIZACION SUCRE - ZONA COMERCIAL	65
1	41	SAMBORONDON (SECTOR 90)	20
1	266	SAN VICENTE FASE IV	20
1	6	SANTA ANA	50
2	43	BOCA DE CAÑA	30
2	195	BOCA DE CAÑA - ZONA INDUSTRIAL	35
2	269	LOTIZACION 21600	30
2	217	LOTIZACION NUEVA ESPERANZA	40
2	170	MIRAFLORES	30
2	42	TARIFA	30
2	216	URBANIZACION VILLAS DEL RIO	50
3	12	AQUA MARINA	180
3	196	AQUA MARINA - ZONA COMERCIAL	300
3	10	BOSQUE DE CASTILLA	200

SECTOR	CÓDIGO	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES, BARRIOS	VALORES DE SUELO POR M2. (US\$)
3	4	CAMINO REAL	200
3	8	CENTRO COMERCIAL LOS ARCOS	400
3	19	EL RIO	200
3	2	ENTRE RIOS	180
3	258	ENTRE RIOS MZ G	400
3	181	ENTRE RIOS-ZONA COMERCIAL MZ Y1,Z1,W1,X1	400
3	11	FUNDO ZAPARRE	400
3	14	ISLA SOL	200
3	1	LA PUNTILLA	200
3	17	LAGUNA DORADA	200
3	16	LAS RIBERAS	200
3	18	LOS LAGOS	200
3	15	PARQUES DEL RIO	200
3	182	PARQUES DEL RIO - ZONA COMERCIAL	400
3	9	PLAZA REAL	200
3	20	RINCONADA DEL LAGO	200
3	13	RIO GRANDE	200
3	253	VILLA MADERO	180
3	3	VILLA NUEVA	180
3	7	VISTA AL RIO	200
4	125	ALAMEDA DEL RIO	180
4	26	ANAHI, CONJUNTO HABITACIONAL CAPRI	180
4	26	ANAHI, CONJUNTO HABITACIONAL CAPRI	180
4	26	ANAHI, CONJUNTO HABITACIONAL CAPRI	180
4	102	BONAIRE	200
4	219	BOSQUES DE RIOJA	240
4	214	BRITANNIA I	200
4	222	BRITANNIA II	200
4	89	CAMINO DEL RIO	200
4	126	CLARIANA	180
4	153	CLUB GUAYAQUIL TENNIS	200
4	161	CONJ HABIT RESIDENCIAS TOSCANA	180
4	160	CONJUNTO HABITACIONAL BELLAGIO	180
4	176	CONJUNTO HABITACIONAL IBIZA	180
4	157	CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE MAGNO	180

SECTOR	CÓDIGO	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES, BARRIOS	VALORES DE SUELO POR M2. (US\$)
4	171	CONJUNTO HABITACIONAL PORTO ACQUA	180
4	130	CONJUNTO HABITACIONAL SAN ANDRES	180
4	184	CONJUNTO HABITACIONAL TORRES DEL RIO	200
4	70	CONJUNTO RESIDENCIAL ACROPOLIS	180
4	78	CONJUNTO RESIDENCIAL ARRAYANES	180
4	165	CONJUNTO RESIDENCIAL ATLANTIS	180
4	162	CONJUNTO RESIDENCIAL BOREAL	180
4	143	CONJUNTO RESIDENCIAL BOUNGANVILLE	200
4	72	CONJUNTO RESIDENCIAL CASAS DE TRIANA	180
4	179	CONJUNTO RESIDENCIAL CENTRAL PARK CLUB	180
4	92	CONJUNTO RESIDENCIAL EL DORADO	200
4	167	CONJUNTO RESIDENCIAL ESMERALDA DEL RIO	180
4	150	CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA, TERRANOVA	180
4	164	CONJUNTO RESIDENCIAL JADE	180
4	81	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GIRALDA	180
4	75	CONJUNTO RESIDENCIAL LIZ	180
4	91	CONJUNTO RESIDENCIAL LUGANO	200
4	127	CONJUNTO RESIDENCIAL MADEIRA	180
4	190	CONJUNTO RESIDENCIAL MARALAGO	180
4	90	CONJUNTO RESIDENCIAL MIRASOL	200
4	73	CONJUNTO RESIDENCIAL PALERMO	180
4	129	CONJUNTO RESIDENCIAL PASEO DEL SOL	180
4	255	CONJUNTO RESIDENCIAL SAINTE CLAIRE	200
4	175	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN JOSE	180
4	123	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA LUCIA	180
4	74	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRANOVA	180
4	69	EL ALAMO	180
4	68	FONTANA (ARQUIZA)	180
4	87	GUAYAQUIL TENNIS	200
4	30	LA ALMERIA	200

SECTOR	CÓDIGO	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES, BARRIOS	VALORES DE SUELO POR M2. (US\$)
4	31	LA CASCADA	200
4	28	LAS PIRAMIDES	180
4	80	LOT. TORNERO (CAPELLA I -II-III, STA.MARIA 2, 3, 4).	180
4	79	LOT. TORNERO(CREAR, ZONA FRÍA)	180
4	142	LOTIZACION MANGLERO	180
4	227	LUCES DEL RIO "LURIOSA"	200
4	94	MANGLERO	180
4	194	MANGLERO - ZONA COMERCIAL	400
4	252	MANGLERO VISTA	180
4	96	PALMA DE MALLORCA	180
4	85	PALMAR DEL RIO	200
4	25	PASEO A LA ALAMEDA	180
4	97	PORTICO DEL RIO	180
4	101	RIO LINDO	200
4	93	RIO SOL	200
4	88	SAN ISIDRO	200
4	27	SANTIAGO AEA	180
4	29	SENDERO AL RIO	180
4	22	SUL BIBLOS	200
4	76	TORNERO	180
4	183	TORNERO - ZONA COMERCIAL	400
4	147	TORNERO III	180
4	23	TORNERO DEL RIO	180
4	86	TORRES DEL SOL	200
4	220	URBANIZACION COSTA VERDE	240
4	213	URBANIZACION LAS CONDES	200
4	64	URBANIZACION SANTA FE	180
4	242	URBANIZACION SINGAPUR	200
4	24	VERONA I	180
4	124	VILLA REAL	180
5	262	AIRES DE BATAN 1	250
5	268	AIRES DE BATAN 2	250
5	113	BATAN	50
5	270	BATAN ZONA COMERCIAL	400
5	128	CASTELLAGO	250

SECTOR	CÓDIGO	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES, BARRIOS	VALORES DE SUELO POR M2. (US\$)
5	187	CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO CASALAGO	250
5	211	CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO ISLALAGO	250
5	186	CONJUNTO RESIDENCIAL DELAGO	250
5	223	CONJUNTO RESIDENCIAL RIOLAGO	250
5	109	ENTRE LAGOS	200
5	112	ESTANCIAS DEL RIO	200
5	107	LA CASTELLANA	200
5	105	LA LAGUNA	200
5	104	LA MORALEJA	200
5	122	LA RIBERA DE BATAN	250
5	108	LAGO SOL	200
5	163	LAGUNA DEL SOL	200
5	32	TERRASOL	200
5	106	VISTA AL PARQUE	200
5	110	VISTA SOL	200
6	132	DOS CERRITOS	40
6	115	EL CORTIJO	100
6	134	LA GLORIA	40
6	114	LOTIZACION HIPODROMO BUJO	30
7	257	CENTRO POBLADO SAN NICOLAS	10
7	118	CIUDAD CELESTE	60
7	185	LA BRISA	180
7	141	LA CORALIA	180
7	215	LA CRISTALINA	180
7	117	LA DELFINA	180
7	116	LA ESTELA FASE I	180
7	139	LA ESTELA FASE II	180
7	140	LA ESTELA FASE III	180
7	229	ISLA CELESTE (PENITENCIA)	60
7	169	LA MARINA	180
7	228	LA PENINSULA	180
7	159	LA RIA	180
7	177	LA RIVIERA	200
7	154	LA SERENA	180

SECTOR	CÓDIGO	URBANIZACIONES, CIUDADELAS, COOPERATIVAS, LOTIZACIONES, BARRIOS	VALORES DE SUELO POR M2. (US\$)
7	188	LOTIZACION SAN FRANCISCO DE ASIS (BULJO)	40
7	230	PALMA SOLA	180
7	249	PLAZA CELESTE	400
7	205	PROYECTO URBANISTICO LA DORADA	180
7	251	PUERTO CELESTE	180
7	256	SABANILLA	10
7	232	SANTUARIO DE SCHOENSTATT	180
7	218	VEREDA DEL RIO	180
8	203	ARRECIFE (ISLA MOCOLI)	250
8	244	BLUE BAY	250
8	120	ISLA MOCOLI	100
8	144	ISLA MOCOLI (RIVER ISLAND)	250
8	178	LA ENSENADA	250
8	259	LA PENINSULA (ISLA MOCOLI)	250
8	174	MOCOLI GOLF CLUB	250
8	208	MONACO (ISLA MOCOLI)	250
8	172	PARQUES DE LA ISLA (ISLA MOCOLI)	250
8	204	PROYECTO URBANISTICO DUBAI	250
8	210	SOTAVENTO	250
8	260	SOTILEZA (ISLA MOCOLI)	250
8	221	URBANIZACION BARLOVENTO	250
8	226	URBANIZACION LA MARTINNA	250
8	267	URBANIZACION PUERTO MOCOLI	250
9	233	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA MIXTA NORTE 1	50
9	234	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA MIXTA NORTE 2	40
9	235	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA MIXTA NORTE 3	30
9	236	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA MIXTA NORTE 4	20
9	237	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA MIXTA SUR	40
9	239	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA INDUSTRIAL NORTE	10
9	240	AVENIDA MIGUEL YUNEZ-ZONA INDUSTRIAL SUR	10

Art. 11.1.- VALORACIÓN DEL SECTOR 9.- Para la valoración del sector nueve, se debe considerar dos aspectos relevantes que determinan el avalúo de dichos predios, son zonas industriales y zonas agrícolas.

- a. Los predios de las zonas industriales, para el cálculo de los valores del impuesto predial se debe considerar el cien por ciento, para los predios de las zonas agrícolas los valores del impuesto se les considera el cincuenta por ciento.

Cuando un predio no se halla ingresado o éste no conste en el catastro, la dirección de avalúos y catastro, lo ingresará y notificará a la dirección financiera para que se proceda a la emisión y cálculo del impuesto predial.

- b. Que en cumplimiento de la ordenanza que Regula la Expropiación Especial a Favor de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados Ubicados en Suelos Urbanos y de Expansión Urbana y Rurales de la Jurisdicción del Cantón Samborombón, ubicados en la Lotización Los Piñuelos Manzanas #10 y 18; Lotización Tejería manzanas #10; Lotización Santa Ana manzana #10 y 11; Sector Tarifa Antiguo manzanas #10, 11, 12, 14,15 y 16 y la Cooperativa de Vivienda Rural San Lorenzo. Que fue aprobado por el Concejo Municipal mediante Sesiones de Concejo celebradas con fechas 9 y 15 de Enero del 2015.

Art. 12.- Avalúo de edificaciones.- El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo.
- Valor de reposición de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación.- Está dado por:
Vida útil de la edificación.
Años de construcción.
Estado de conservación.

Se estableció la tipología de edificaciones para el área urbana del cantón, de conformidad con los elementos constructivos que las conforman.

La valoración de edificaciones está dada por el tipo de construcción, determinada por los componentes constructivos que la integran, número de pisos, oferta y demanda del mercado inmobiliario.

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con su tipo, y el factor de depreciación descrito, da como resultado el valor comercial o estimado real de la edificación.

Art. 13.- Tablas de tipología de edificaciones y valores por metro cuadrado de construcción.- Las tablas de tipología de edificaciones y valores por metro cuadrado de construcción, aprobados por el Concejo Municipal, son las que a continuación se detallan.

LEXIS S.A.

ANEXO2. TABLAS SIMPLIFICADAS DE VALORES POR M². DE CONSTRUCCION VIGENTES PARA EL BIENIO 2016 - 2017.

ESTRUCTURA: HORMIGON ARMADO – METALICA

TIPO EDIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN COMPONENTES BÁSICOS	VALOR APROBADO
HABITACIONAL MIXTA. No PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-MADERA; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-CAÑA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: NO TIENE-CARTON PRENSADO-YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS; SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS SANITARIAS ECONÓMICAS.	75,00
HABITACIONAL ECONÓMICA No. DE PISOS: 1	PISO: H. SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO-VYNIL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: YESO-CARTON PRENSADO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SOBREPUESTAS-	155,00

	EMPOTRADAS; INSTALACIONES SANITARIAS: PIEZAS ECONOMICAS.	
HABITACIONAL MEDIO No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE - ARMADO, SOBRE PISO: BALDOSAS - CERAMICA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-LOSA-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: YESO-YESO ESTRUCTURAL-ENLUCIDO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: MEDIO	210,00
HABITACIONAL DE PRIMERA. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON-CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA-VAPOR.	320,00
HABITACIONAL DE LUJO. No. DE PISOS: HASTA 2	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MÁRMOL-PORCELANATO-MARMETÓN-DUELAS DE MADERA; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS DE EXCELENTE CALIDAD; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS).	520,00
EDIFICIO 3-4 PISOS	PISO: HORMIGON SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO, INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA, INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	330,00
EDIFICIO 5-9 PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO: BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	390,00

EDIFICIO 10 O MÁS PISOS	PISO: H. SIMPLE Y/O ARMADO; SOBREPISO DE BALDOSA-CERAMICA-MARMETÓN-PORCELANATO-MÁRMOL-DUELAS DE MADERA, PAREDES DE BLOQUES, CUBIERTA: LOSA-ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: ENLUCIDO; INSTALACIONES SANITARIAS CON PIEZAS TIPO MEDIO O DE PRIMERA., INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: (TODAS)	420,00
GALPÓN ABIERTO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE- CEMENTO ALISADO; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; 1 INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	60,00
GALPÓN CERRADO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; 1 INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO ECONÓMICA; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA-SOBREPUESTA.	85,00
GALPÓN INDUSTRIAL LIVIANO 1 PISO	PISO: H. SIMPLE-H. ARMADO, SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO CEMENTO-ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; 1 INSTALACIÓN SANITARIA: TIPO MEDIO; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	120,00
GALPÓN INDUSTRIAL PESADO 1 o MÁS PISOS	PISO: H. ARMADO; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUE-PANEL METÁLICO; CUBIERTA: ASBESTO-ZINC-GALBALUM.; TUMBADO: NO TIENE; 1 INSTALACIÓN SANITARIA: MEDIO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA: EMPOTRADA.	145,00
CONJUNTO RESIDENCIALE S CERRADOS	PISO: H. SIMPLE-ARMADO; SOBREPISO: MARMETON-CERÁMICA-PORCELANATO-MARMOL; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: LOSA-TEJA; TUMBADO: ENLUCIDO-FIBRA DE MADERA-FIBRA MINERAL (ARMSTRONG); INSTALACIONES SANITARIAS: DE PRIMERA; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS; INSTALACIONES ESPECIALES: HIDROMASAJE-SAUNA-VAPOR.	550,00

ESTRUCTURA: MADERA

TIPO DE EDIFICACIÓN	DESCRIPCION DE COMPONENTES BÁSICOS	CONSTRUCTIVOS	VALOR APROBADO
RUSTICA 1 A 2 PISOS	PISO: MADERA-TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO: NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SOBREPUESTA.		25,00

MIXTA. 1 A 2 PISOS.	PISO: HORMIGÓN SIMPLE- MADERA; SOBREPISO: CEMENTO ALISADO; PAREDES: BLOQUES; CUBIERTA: ZINC - GALBALUM - ASBESTO CEMENTO; TUMBADO: CARTON PRENSADO - YESO; INSTALACIONES ELÉCTRICAS: EMPOTRADAS- SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE - NO TIENE;	50,00
GALPON 1 PISO	PISO: TIERRA-HORMIGON SIMPLE; SOBREPISO: NO TIENE-CEMENTO ALISADO; PAREDES: MADERA-BLOQUES; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM-ASBESTO CEMENTO; TUMBANO: NO TIENE; INSTALACIONES ELECTRICAS: NO TIENE-SOBREPUESTAS; INSTALACIONES SANITARIAS: TIENE-NO TIENE.	35,00
COBERTIZO 1 PISO	PISO: TIERRA; SOBREPISO: NO TIENE; PAREDES: CAÑA-MADERA; CUBIERTA: ZINC-GALBALUM; TUMBADO. NO TIENE; INSTALACIÓN ELÉCTRICA: NO TIENE-SOBREPUESTA.; INSTALACIONES SANITARIAS: NO TIENE.	30,00

Art. 14.- Avalúo de edificaciones no terminadas.-

A los predios con edificaciones declaradas no terminadas, la valoración se aplicará a lo construido sobre el solar. Para fines de valoración no se considerará como edificación las obras de construcción correspondientes a movimientos de tierra, excavación y cimentación de la edificación no concluida. Cuando sobre un lote se levante una edificación que tenga como avance de obra la cimentación y columnas, se considerará en construcción, con avance de obra en 30 %. Si la edificación consta con cimentación, estructura, paredes o cubierta, se considerará con avance de obra del 60% en construcción. Si además, cuenta con cubierta, tumbado, instalaciones eléctricas, sanitarias; faltándole obra muerta (enlucido, revestimiento, puertas, ventanas); se considerará en construcción, con avance de obra en 80%.

Cuando sobre losa de hormigón armado exista una edificación que ocupe menos del 50% del área total de losa, no se considerará como un piso más, y su área de construcción constará en la ficha predial como área sobre losa. Si el área construida sobre losa ocupa el 50% o más del área total de losa, se considerará que existe un piso más y su área constará incluida en "área construida sobre losa". Si existieren edificaciones en construcción sobre losa, los porcentajes de avance de obra serán determinados con igual procedimiento de aplicación que para edificaciones en construcción levantadas directamente sobre el suelo, sin considerarse como un piso más. A continuación se presenta cuadro de aplicación porcentual a edificaciones en construcción sobre el suelo y sobre losas de hormigón armado:

COMPONENTES DE EDIFICACIONES EN CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRA %
Movimientos de tierra, excavación, Y cimentación no concluida.	0
Cimentación y columnas	30
Cimentación, estructura, paredes y cubierta	60
Cimentación, estructura, paredes, cubierta, tumbado, instalaciones Eléctricas y sanitarias.	80

Art. 15.- Valoración de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.- Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada que tenga cada condominio, considerando los valores de sus áreas comunales construidas y del terreno, tomando en consideración las alicuotas correspondientes a los predios de cada condómino.

Art. 16.- Factores de depreciación de edificaciones.

- Factor de depreciación.- Está dado por:

Vida útil de la edificación.

Años de construcción.

Estado de conservación.

Vida útil.- Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

Años de construcción.- Se determinarán los años que tiene de construida la edificación.

Estado de conservación.- Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:

Nuevo.- Edificación de reciente construcción. Se estima como nuevo hasta 2 años de construida.

Bueno.- Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.

Regular.- Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.

Malo.- Cuando los principales elementos estructurales presentan grietas, desplomes y deterioro, así como en acabados e instalaciones. Deberá suprimirse la habitabilidad en la vivienda por el peligro que representa. Deberá repararse todos los elementos en deterioro para ser habitable.

Obsoleto.- Cuando la edificación presenta un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con derruirse, siendo imposible su reparación; su vida útil es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas.

Las construcciones calificadas como obsoletas no tendrán valor. Las construcciones en obsolescencia que no hayan sido calificadas como tales, tendrán una depreciación de hasta el 60% respecto al valor de la edificación.

Art. 17.- Del Impuesto predial urbano.- Este impuesto es de exclusiva financiación municipal, genera un tributo aplicable a los sujetos pasivos, sean éstos personas naturales o jurídicas, y se liquida de conformidad con lo establecido en el Art. 490 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 18.- Tarifa del Impuesto predial urbano.- La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2016 – 2017 correspondiente a cada predio, toma el nuevo avalúo comercial o estimado real, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar de conformidad con el siguiente rango de avalúos:

TABLA.- RANGO DE AVALÚOS 2016-2017

RANGO DE AVALÚOS			Tarifa (por mil)
0.00	a	8,850.00	0.98
8,000.01	a	10,000.00	1.31
10,000.01	a	15,000.00	1.32
15,000.01	a	20,000.00	1.33
20,000.01	a	35,000.00	1.35
35,000.01	a	50,000.00	1.36
50,000.01	a	85,000.00	1.39
85,000.01	a	90,000.00	1.40
90,000.01	a	105,000.00	1.43
105,000.01	a	115,000.00	1.55
115,000.01	a	125,000.00	1.59
125,000.01	a	135,000.00	1.60
135,000.01	a	150,000.00	1.61
150,000.01	a	175,000.00	1.44
175,000.01	a	200,000.00	1.45
200,000.01	a	250,000.00	1.46

250,000.01	a	300,000.00	1.47
300,000.01	a	350,000.00	1.48
350,000.01	a	400,000.00	1.50
400,000.01	a	450,000.00	1.51
450,000.01	a	500,000.00	1.52
500,000.01	a	550,000.00	1.53
550,000.01	a	700,000.00	1.54
700,000.01	a	1'000,000.00	1.55
1'000,000.01	a	1'500,000.00	1.56
1'500,000.01	a	2'000,000.00	1.58
2'000,000.01	a	3'000,000.00	1.59
3'000,000.01	a	4'000,000.00	1.60
4'000,000.01	a	5'000,000.00	1.61
5'000,000.01	a	6'000,000.00	1.62
6'000,000.01	a	7'000,000.00	1.63
7'000,000.01	a	10'000,000.00	1.94
10'000,000.01	a	En adelante	1.98

Para las tarifas obtenidas de acuerdo a los avalúos en la tabla de rango de avalúos 2016-2017 se aplicara lo siguiente:

Predios de Uso Residencial:

Tarifa = Tarifa * 1

Predios de Uso Comercial:

Tarifa = Tarifa * 1.1

Predios de Uso Industrial:

Tarifa = Tarifa * 1.1

Predios de Uso Mixto Comercial y Residencial:

Tarifa = Tarifa * 1.05

Predios de Uso Institucional

Tarifa = Tarifa * 1

Predios Uso Agrícola sector 9

Tarifa = Tarifa * 0.5

Para los predios urbanos de uso residencial ubicados en la Cabecera Cantonal y la Parroquia Tarifa se aplicara:

Tarifa = Tarifa * 0.5

La Tarifa resultante no podrá ser menor al 0,25 por mil (0.25%) ni mayor al 5 por mil (5%).

Art. 19.- Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.

El beneficiario de los valores a recaudar por el recargo y los impuestos adicionales por solares no edificados así como de las construcciones obsoletas, es está Municipalidad.

Se establece un recargo anual del dos por mil, que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zona urbanizada de conformidad con la ubicación de los predios esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como: agua potable, canalización y energía eléctrica; y los que consten en la ordenanza del plan de ordenamiento territorial vigente.
- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parque o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- En caso de solares destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener de la municipalidad del cantón, una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en la ley y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de

inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el BIESS, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

Liquidación del recargo anual a solares no edificados

BASE IMPONIBLE	ALÍCUOTA IMPOSITIVA
Avalúo comercial o estimado real	2 por mil

20.- Periodo de pago del impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos; al amparo de lo que disponen los artículos 511 y 512 del COOTAD.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Vencido el año fiscal, la Municipalidad cobrará el impuesto en mora por vía coactiva. Los contribuyentes, vencido el año fiscal, pagarán la tasa de interés moratoria prevista en el Art. 20 del Código Tributario, sin perjuicio de los recargos y costas que producto de la iniciación del procedimiento coactivo se generaren.

Art. 21.- Deducciones tributarias.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones

o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

c) En los préstamos que otorga el BIESS, se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor del avalúo municipal del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del BIESS, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará esta municipalidad.

Art. 22.- Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 23.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.- La municipalidad en forma obligatoria realizará actualizaciones generales y parciales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana, de acuerdo con la Ley.

La Dirección de Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, bajo los siguientes parámetros:

23.1. Inclusión, re-inclusión.- El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro o sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

23.2 Fusión y fraccionamiento, división: del solar o lote, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

23.3 Transferencia de dominio.

23.4 Rectificaciones por error en: código catastral, nombre del propietario, posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio, ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos, componentes constructivos de edificación, uso de edificación, categoría de predio, etc.

Art. 24.- Obligaciones de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través del Departamento de Catastros y Avalúos, adjuntando el instrumento público de dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad, los que incumplieren esta norma, estarán sujetos a una multa que ésta determinada en la ordenanza de tasas por servicios administrativos.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por la Municipalidad, éstos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad, en el Departamento de Catastros y avalúos.

En los condominios (propiedad horizontal), cada propietario está obligado al pago de sus correspondientes alcuotas. El promotor es responsable del pago del impuesto correspondiente a cada alcuota, cuya transferencia de dominio no se haya legalizado.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos.

Art. 25.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 26.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el BIESS, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 27.- Cobro de impuestos.- La municipalidad, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 28.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera ordenará a la Jefatura de Rentas la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año 2015 para el

ejercicio financiero del 2016, y hasta el 31 de diciembre del 2016 para el ejercicio financiero del 2017, los mismos que refrendados por el Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 29.- Requisitos.- Los títulos de crédito reunirán los siguientes requisitos Art. 150 Código Tributario.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si estos se causaren; y,
7. Firma autógrafa o en facsímil del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

Art. 30.- Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 31.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 32.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 33.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos

e interponer los recursos administrativos previstos en el Art.115 del Código Tributario y los Reclamos y Recursos que determina el nuevo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y serán resueltas por el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 34.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan la evasión tributaria o ayuden a dicha finalidad, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 35.- Certificado de avalúos.- El Departamento de Avalúos y Catastros Municipal, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar valor alguno a la Municipalidad.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Para el ejercicio Fiscal del año 2016, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, actualizará el censo catastral, a fin de regularizar el catastro, aplicando las tablas existentes en la presente ordenanza y para la ejecución inmediata de la misma.

En vista que se encuentra ejecutando el contrato de "Actualización del Catastro Predial Urbano de la Cabecera Cantonal y del área urbana de los centros poblados del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas", financiado por el Banco del Estado con fondos no reembolsables en el 50%, una vez concluido con los resultados del mismo, éste servirá de documento fuente obligatorio para regularizar todos los predios urbanos del cantón Samborondón. De ser necesario esta incorporación catastral y de avalúos podrá ejecutarse mediante una reforma a la presente ordenanza.

SEGUNDA: Todas aquellas nuevas urbanizaciones, conjuntos residenciales, lotizaciones que no estén incorporadas en la tabla de valores señalada en el artículo once de la presente ordenanza, se incluirán con los valores de suelo por metro cuadrado, de acuerdo al sector en que estén ubicados.

TERCERA: Para efectos de dar cumplimiento a la Ordenanza que Regula la Expropiación Especial a Favor de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados

Ubicados en Suelos Urbanos, de Expansión Urbana y Rurales de la Jurisdicción del Cantón Samborondón, así como las adjudicaciones en favor de poseedores de buena fe y que no tengan propiedad en el cantón, los valores a considerar en diversos sectores que se legalicen será de \$1.00 dólar el metro cuadrado, y sobre esta cuantía se procederá con las escrituras públicas de transferencia de dominio y sus demás hechos subsecuentes.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERO: Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda.

SEGUNDO: La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec conforme lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones anteriores, relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil quince.

f.) Sr. Fernando Hernández Castro, Alcalde del Cantón (E).

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario Municipal.

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias 43/2015 y 44/2015 realizadas los días 12 de noviembre del 2015 y 19 de noviembre del 2015, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Noviembre 19 del 2015.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Noviembre 23 del 2015.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Diciembre 02 del 2015.

f.) Ing. José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón.

SECRETARIA MUNICIPAL

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su Art. 238, consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, en sus numerales 2 y 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador confiere a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, en el Art. 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán la competencia exclusiva, de ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón.

Que, en el Art. 57, literal b) del cuerpo legal antes citado, establece que en ejercicio de su facultad normativa al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, en su Art. 171, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que en entre los tipos de recursos financieros,

están “los ingresos propios de la gestión”, así como en el Art. 172 ibídem, define que son ingresos propios los que proviene de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; y, que la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que son fuentes de la obligación tributaria municipal:

- a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales, asignándoles su producto, total o parcialmente.
- b) Las leyes que facultan a las municipalidades para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y,
- c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades, en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, en el Art. 491, literal b) ibídem, establece, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o se crearen para la financiación municipal se considerará el impuesto sobre la propiedad rural.

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, en el Art. 494 ibídem, se establece que las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales, en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 496, de la ley antes invocada, establece que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio.

Que, de conformidad a lo señalado en el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez realizadas las actualizaciones de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad, que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, en el título IX, capítulo III, Sección Tercera, Cuarta y Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Art. 514 y siguientes se establecen las normas que rigen el impuesto a los predios rurales.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

En uso y aplicación de las facultades legislativas contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

**ORDENANZA QUE REGULA LA
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL
CANTÓN SAMBORONDÓN**

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES DEL CATASTRO RURAL**

Art. 1.- Objeto.- El Concejo Municipal de Samborondón, mediante la presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas que permitan implementar, actualizar, , administrar y mantener el sistema catastral rural con vigencia para el bienio de los años 2016-2017.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones constantes en la presente ordenanza se aplicarán a los predios rurales y/o rústicos ubicados en la jurisdicción de Samborondón. Forman parte del predio rural, el suelo, agua, edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que se encuentren en él.

Art. 3.- Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón (Art. 514 COOTAD).

Art. 4.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas (Art. 515 COOTAD):

- a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior al veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,
- b) Si las maquinarias o industrias tuvieran por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que

el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

Art. 5.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones previstos en EL COOTAD,; de conformidad con el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. (Art. 516 COOTAD)

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizados por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Art. 6.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero, veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000). (Art. 517 COOTAD)

La tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2016 – 2017, correspondiente a cada parcela toma el avalúo de la propiedad, el que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicar de conformidad con el rango de avalúos siguiente:

RANGO DE AVALUOS			Tarifa (por mil)
0,00	a	5.310,00	Exonerado
5.310,01	a	30.000,00	1,10
30.000,01	a	100.000,00	1,38
100.000,01	a	500.000,00	1,40
500.000,01	a	1.000.000,00	1,49
1'000.000,01	en	adelante	1,93

Art. 7.- Determinación del valor del impuesto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborombón, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el valor del impuesto, para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 8.- Período de pago del impuesto.- Los sujetos pasivos del impuesto deberán pagar sus obligaciones en el transcurso del respectivo año con las siguientes rebajas y recargos:

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos, el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el

primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta 15 días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento anual. Los que se efectúen después de esas fechas, sufrirán un recargo igual en concepto de mora.

Vencidos dos meses a contarse desde la fecha en que debió pagarse el respectivo dividendo, se lo cobrará por el procedimiento coactivo.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. (Art. 523 COOTAD)

Art. 9.- Del mantenimiento y actualización de la información catastral.- Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastral de predios rurales.

La Dirección de Avalúos y Catastro a través de trámite interno, realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal, en el instante que se considere conveniente. Entre otros, aplicará:

9.1. Inclusión, re inclusión. (Trámite interno)

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral rural por primera vez.

La re inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral rural un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

9.2. Transferencia de dominio. Actualizará las modificaciones respecto al derecho sobre el predio, indicando forma de transferencia.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

9.3. Rectificaciones por error en: código catastral actual, nombre de propietario, posesionario, razón social, representante legal, número de cédula de ciudadanía, provincia, parroquia, recinto, sitio, número de registro, nombre de parcela, cooperativa, parcelación, linderos y mensuras, estado y uso de parcela, áreas de parcela y edificación (es), número de pisos, componentes constructivos de edificación, tipo y uso de edificación, vida física, años de construcción, estado de conservación, categoría de predio, etc.

9.4. Fusión y Parcelación.

Fusión, es la unificación de más de una parcela en una. (Requiere aprobación del Concejo).

Parcelación, es el fraccionamiento o división de área territorial rural en parcelas. (Requiere aprobación del Concejo).

La Dirección de Avalúos y Catastro actualizará las modificaciones de fusión y parcelación, una vez que la Secretaría General Municipal le haya enviado el trámite aprobado por el Concejo Municipal, acompañado con copia de los informes técnicos, certificación de planos, y la resolución de aprobación de la misma.

9.5. Los Procedimientos Aplicables

Reestructuración parcelaria.- Por corresponder cada caso a una situación especial, la solicitud de aplicación de estas modalidades de parcelación deberá dirigirse al Alcalde, expresando las razones que sustentan tal actuación.

“De considerar el Alcalde que existen méritos suficientes para proceder con lo solicitado, nombrará una Comisión Especial, la que analizará el caso y determinará la documentación que deberá entregar el solicitante. Para el efecto, dicha Comisión requerirá la participación de las Direcciones de: Asesoría Jurídica, Ordenamiento Territorial, Avalúos y Catastro; si en la situación del caso se involucran terrenos municipales, se requerirá la participación de la Dirección de Terrenos.”

Art. 10.- Obligación de los propietarios.- Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a inscribirlo en el Registro de la Propiedad del cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral. (Art. 526 COOTAD)

Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, el registrador de la propiedad exigirá que se les presente, previamente, los recibos o certificados del Gobierno Municipal, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación, o sus correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El Registrador de la Propiedad que efectúe las inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en la Ley, serán responsables solidarios con el deudor del tributo.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja, para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario en el respectivo contrato solemne, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

Art. 11.- Valor imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. (Art. 518 COOTAD)

Art. 12.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago

de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente. (Art. 519 COOTAD)

Art.13.- Predios y bienes exentos.- Están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: (Art. 520 COOTAD)

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; y,
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,

Art. 14.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad: (Art. 521 COOTAD).

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Dirección Financiera.

CAPITULO II DE LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES

Art. 15.- Notificación de nuevos avalúos.—La Municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. Concluido este proceso, la Dirección Financiera notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios teleinformáticos conocer la nueva valorización.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la ley. (Art. 522 COOTAD)

Art. 16.- Dependencias municipales responsables.—Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar y actualizar información catastral y la valoración de la propiedad rural, cada bienio, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia de acuerdo a lo que indica la Ley.

Art. 17.- Catastro predial rural.—Es el inventario de bienes de la propiedad inmobiliaria rural, públicos y privados del cantón, que constituye información catastral de acuerdo a:

17.1. Información jurídica: Datos legales referentes al derecho de propiedad, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborombón. Los datos legales forman parte de la información catastral. El predio constará en el registro catastral con su correspondiente código.

Para los casos de parcelas en posesión, éstos constarán en el inventario catastral, conteniendo información de la propiedad levantada y empadronada, nombre de propietario de la parcela y del posesionario.

17.2. Información físico-técnica: Datos físico-técnicos tomados en campo respecto a levantamiento, empadronamiento de predios rurales, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de características intrínsecas existentes en parcelas, infraestructura básica y servicios existentes; graficación del predio levantado, componentes constructivos de edificaciones, de conformidad con los componentes constructivos que las conforman: maquinarias, equipos; y, semovientes. Si no se pudiese obtener la información técnica en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial rural.

17.3. Información económica y tributaria: Datos económicos resultantes de la aplicación de información técnica, generado por el avalúo de la propiedad, que sirve de base para la determinación del impuesto predial rural, resultante de aplicar un porcentaje de incremento que oscilará entre la tarifa mínima y máxima. En el instante que se determina el valor del impuesto predial, se genera la información tributaria.

17.4. De la ficha predial rural: Documento que recoge información jurídica, técnica; cuya aplicación y procesamiento por medios electrónicos da como resultado el avalúo de la propiedad rural.

La ficha predial rural, contendrá los siguientes datos:

17.4.1. Datos de ubicación o localización. Código catastral actual y anterior.

La identificación geográfica de la parcela es a través del código catastral actual, que está constituido por: provincia, cantón, parroquia, polígono, sector, parcela. Adicionalmente, se establecerá nombre del recinto y/o sitio en el cual se encuentra localizada la parcela.

Código catastral anterior contiene: provincia, cantón, parroquia, sitio, polígono, identificación predial, registro catastral.

17.4.2. Información sobre el propietario del predio.

Titular del dominio: persona natural, persona jurídica, apellidos, nombres; razón social, representante

legal, dirección domiciliaria de propietario, correo electrónico, número telefónico, registro único del contribuyente, cédula de ciudadanía, nombre del predio; datos de Notaría: provincia, cantón, fecha de elaboración de escritura, inscripción en Registro de la Propiedad: cantón, fecha de inscripción: año, mes, día; No. de folio y repertorio.

17.4.3. Forma de transferencia del dominio.

Venta, adjudicación, dación en pago, donación, herencia, permuta, otros.

17.4.4. Características de la parcela.

Estado: Vacío, construido, en construcción con avance de obra de: 30%, 60%, 80%, con o sin producción.

Forma: regular, irregular.

Destino de parcela:

Topografía: Terreno plano con capacidad de labranza. Descendente con escasa capacidad de labranza. Ascendente. A nivel, ascendente, accidentado.

Tipo: Seco, inundable, inestable, rocoso.

Uso: Agrícola, forestal ganadero, vivienda, comunal, complejo recreativo, deportivo; educativo: municipal, estatal, particular; salud: municipal, estatal particular, otros.

Posecionario de parcela: Estatal, particular.

Línderos y mensuras.

Área: (Has) según escritura, según levantamiento; diferencia de área.

Propiedad.

Tipo de tenencia: Estatal, particular, cooperativa, asociación, comunal, eclesiástico, otros.

17.4.5. Cartografía referencial.

Imagen satelital, cartografía I.G.M., planos referenciales, planos de cooperativas, otros.

17.4.6. Gráfico de parcela.

Levantamiento planimétrico en vértices de polígono de parcela, por medio de coordenadas U.T.M.

17.4.7. Infraestructura y servicios básicos.

Tipo de Vía: Sendero, terraplén, lastre, doble riego, pavimento rígido, pavimento flexible.

Estado de vía: Bueno, regular, malo.

Fuentes de captación de agua y vía principal de acceso a parcela. Distancia aproximada en metros, de ubicación de parcela, respecto a:

• Fuentes de captación de agua: pozo, río, estero, albarda, canal, otros.

• Vía principal de acceso.

Servicios básicos: Energía eléctrica, telefonía, agua potable, alcantarillado.

Desechos sólidos: Pozo séptico, letrina, otros.

17.4.8. Terrenos.

Calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.9. Plantaciones.

Cultivos perennes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.10. Cultivos anuales y semiperennes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.11. Plantaciones Forestales.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.12. Terrenos Forestales.

17.4.12.1. Bosques Naturales.

Calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.12.2. Bosques Artificiales.

Calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.12.3. Maquinaria y equipo.

Código, denominación, marca, año, estado, cantidad.

17.4.13. Pasturas.

17.4.13.1. Pastizales artificiales permanentes.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.13.2. Naturales.

Código, nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.14. Chaparro y otros.

Nombre, calidad de suelo: Clase: I, II, III, IV, V, VI,

VII, VIII. Superficie en has-m2.

17.4.15. Semovientes.

Código, raza, cantidad, edad.

17.4.16. Nombre de propietario, poseionario, características y uso de las edificaciones, especificaciones técnicas constructivas, edificaciones especiales.

17.4.16.1. Nombre de propietario, poseionario, características de la edificación.

Nombre del propietario, poseionario de predio: estatal, particular. Edificaciones: edificación principal y anexos, número de pisos.

Área de construcción según levantamiento, área construida sobre losa, área en construcción sobre losa: 30%, 60%, 80%; en construcción: 30%, 60%, 80%, vida útil, años de construcción, estado de conservación: nuevo, bueno, regular, malo, obsoleto.

17.4.16.2. Uso de las edificaciones: Residencial, comercial, residencial-comercial, industrial, turístico, religioso, militar, público, estación de servicio, beneficencia, otros.

Educación: parvulario, primaria, secundaria, unidad educativa, técnico, superior, nombre del establecimiento.

17.4.16.3. Especificaciones técnicas constructivas.

Componentes constructivos básicos

Estructura: Madera, hormigón armado, metálica.

Piso: Tierra, madera, hormigón simple, hormigón armado.

Sobrepiso: No tiene, cemento alisado, vinyl, baldosa, cerámica, porcelanato, marmetone, duelas de madera, mármol.

Paredes: No tiene, caña, madera, bloques, metálica.

Cubierta: No tiene, paja, zinc, galbalum, asbesto, teja, losa de hormigón armado.

Tumbado: No tiene, cartón prensado, yeso, yeso con estructura metálica, fibra de madera, fibra mineral, enlucido.

Instalaciones eléctricas: Empotrada, sobrepuesta.

Instalaciones sanitarias: Tiene, no tiene.

17.4.16.4. Edificaciones especiales: Complejo deportivo, piladora, gasolinera, habitaciones para trabajadores, construcciones destinadas a experimentación agrícola, vivienda para administración

del predio, establos, corrales, tendales, instalaciones industriales para procesamiento de productos agropecuarios, cobertizo, galpón liviano cerrado, galpón liviano abierto, galpón pesado, silos, otros.

Art. 18.- El sujeto pasivo de la obligación tributaria.- El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Emitido legalmente un catastro, el propietario responde por el impuesto, a menos que no se hubieren efectuado las correcciones del catastro con los movimientos ocurridos en el año anterior; en cuyo caso el propietario podrá solicitar que se las realice. Así mismo, si se modificare la propiedad en el transcurso del año, el propietario podrá pedir que se efectúe un nuevo avalúo.

Si el tenedor del predio no obligado al pago del tributo o el arrendatario, que tampoco lo estuviere, u otra persona pagare el impuesto debido por el propietario, se subrogarán en los derechos del sujeto activo de la obligación tributaria y podrán pedir a la respectiva autoridad que, por la vía coactiva, se efectúe el cobro del tributo que se hubiera pagado por cuenta del propietario.

El adjudicatario de un predio rematado responderá por todos los impuestos no satisfechos por los anteriores propietarios y que no hayan prescrito, pudiendo ejercer la acción que corresponda conforme a lo dispuesto en el inciso anterior. Para inscribir los autos de adjudicación de predios rurales, el registrador de la propiedad exigirá que se presente los recibos o certificado de la municipalidad, de haberse pagado los impuestos sobre las propiedades materia del remate y su adjudicación o los correspondientes certificados de liberación por no hallarse sujeto al impuesto en uno o más años. El registrador de la propiedad que efectuare la inscripciones sin cumplir este requisito, además de las sanciones previstas en este Código, será responsable solidario con el deudor del tributo. (Art. 524 COOTAD)

CAPITULO III SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS

Art. 19.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por la Dirección Financiera: (Art. 525 COOTAD)

- Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar, y
- El registrador de la propiedad que hubiere efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos

o los certificados de liberación será sancionado con una multa que fluctúa entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

- c) Los empleados y servidores que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 20.- Responsabilidad de los notarios y el registrador de la propiedad.- Los notarios y el registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial rural, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

CAPÍTULO IV PREDIOS RURALES

Art. 21.- De parcelas y/o predios con título de dominio.- Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral rural, constante en títulos de propiedad, sean predios individuales debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón.

Art. 22.- De parcelas y/o predios sin título de dominio.- La información catastral obtenida en el levantamiento y empadronamiento, sin que la persona que está ejerciendo posesión de la parcela tenga título de dominio a su favor, se ingresa al sistema de catastro rural. Los casos normalmente se presentan cuando la parcela es productiva y el posesionario no tiene título de dominio sobre el predio. Ocurre también, cuando la parcela está destinada solo a vivienda y el posesionario no tiene título de dominio sobre el predio.

Art. 23.- De la información catastral individual.- La información catastral rural conteniendo datos legales, físicos y técnicos de la parcela, debe ser actualizada, mantenida y controlada a través de medios electrónicos por servidores de la Municipalidad. Referirse al Art. 18 de esta ordenanza.

Art. 24.- Del cálculo del avalúo.

Para la valoración de parcelas existentes, se determinarán polígonos, sub polígonos y sectores inmersos en ellos, en áreas del territorio rural del cantón. Se determina la superficie de la parcela, calidad del suelo, distancia a: captación de fuentes de agua, vía principal de acceso; topografía, tipo de suelo, infraestructura y servicios básicos existentes, tipo y estado de vía; así como la oferta y demanda existente en el mercado inmobiliario rural, aplicando valores promedio en área territorial de cada polígono y sub polígono.

CAPÍTULO V

TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL

Art. 25.- Documentación complementaria.- Forma parte de la presente ordenanza, las siguientes tablas:

25.1. Tabla resumen de valores del suelo rural, por hectárea.- Los valores aprobados por el Concejo Municipal constan en la siguiente tabla simplificada de valores por hectárea del suelo rural, vigente para el bienio de los años 2016-2017:

**TABLA DE VALORES DEL SUELO RURAL.
BIENIO 2016- -2017**

POLIGONO	SECTOR	SUB POLIGONO	LIMITE DE POLIGONO POR COORDENADAS GEOGRAFICAS	VALOR DE SUELO POR HECTAREA
R3	1		Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Esta a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9792.000 hasta 9798.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
	1-1			1.000,00
R4	2		Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Esta a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9792.000 hasta 9798.000 de latitud Norte a Sur	1.400,00
	2-1			1.100,00

Q3	3	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9786.000 hasta 9792.000 de latitud Norte a Sur	1.500,00
	3-1		1.200,00
Q4	4	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9786.000 hasta 9792.000 de latitud Norte a Sur	1.800,00
	4-1		1.500,00
Q5	5	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9786.000 hasta 9792.000 de latitud Norte a Sur	1.500,00
	5-1		1.300,00
Q6	6	Desde el punto de coordenada geográfica 650.000 hasta 656.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9786.000 hasta 9792.000 de latitud Norte a Sur	1.500,00
	6-1		1.350,00
P2	7	Desde el punto de coordenada geográfica 622.000 hasta 628.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9780.000 hasta 9786.000 de latitud Norte a Sur	2.000,00
	7-1		1.800,00
P3	8	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9780.000 hasta 9786.000 de latitud Norte a Sur	2.000,00
	8-1		1.900,00
P4	9	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9780.000 hasta 9786.000 de latitud Norte a Sur	2.500,00
	9-1		2.200,00
P5	10	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9780.000 hasta 9786.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
	10-1		1.000,00
Q3	11	Desde el punto de coordenada geográfica 626.000 hasta 634.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9774.000 hasta 9780.000 de latitud Norte a Sur.-reforma	15.000,00
	11-1		6.500,00
Q4	12	Desde el punto de coordenada geográfica 634.000 hasta 642.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9774.000 hasta 9780.000 de latitud Norte a Sur	25.000,00
	12-1		22.000,00
Q5	13	Desde el punto de coordenada geográfica 642.000 hasta 650.000 de longitud Este a Oeste y desde el punto de coordenada geográfica 9774.000 hasta 9780.000 de latitud Norte a Sur	1.200,00
	13-1		1.100,00

Art. 26.- Avalúo Total del Predio Rural.- El avalúo de la propiedad, es resultante de la suma de avalúos del suelo rural y edificaciones, de haberlas.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda.

SEGUNDA: En atención al convenio de cooperación técnica y económica entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, el cual tiene por objeto establecer los compromisos de orden técnico y económico, necesarios para la ejecución de las actividades contempladas dentro de programa Sistema de Información y Gestión de Tierras Rurales SIGTIERRAS enmarcados dentro del ámbito de competencias tanto del MAGAP y de este Gobierno Municipal. Dicho convenio comprende entre otros aspectos lo siguiente: 1) Toma de fotografías aéreas y elaboración de ortofotos; 2) Campana integrada de barrido predial; 3) Apoyo para la regularización de la tenencia de la tierra; 4) Desarrollo y posterior implantación de un sistema de información geográfica y gestión catastral basado en software libre (SINAT); 5) Elaboración de mapas temáticos para valoración de tierras; 6) Apoyo y asistencia técnica en la valoración de predios rurales; 7) Sostenibilidad ;y, 8) Supervisión y control de calidad.

En razón del desarrollo y ejecución de este convenio, éste servirá de documento fuente obligatorio para regularizar el catastro de todos los predios rurales del cantón Samborondón. De ser necesario esta incorporación catastral y de avalúos podrá ejecutarse mediante una reforma a la presente ordenanza.

TERCERA: La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y en la Gaceta Oficial Municipal, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

CUARTA: Quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones anteriores, relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios rurales.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil quince.

f.) Sr. Fernando Hernández Castro, Alcalde del Cantón (E).

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario Municipal.

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y**

RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTON SAMBORONDON, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las Sesiones Ordinarias 43/2015 y 44/2015 realizadas los días 12 de noviembre del 2015 y 19 de noviembre del 2015, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Noviembre 19 del 2015.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 DEL CANTON SAMBORONDON**. Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Noviembre 23 del 2015.

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

ALCALDIA MUNICIPAL.

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Diciembre 2 del 2015.

f.) Ing. José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón.

SECRETARIA MUNICIPAL.

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

f.) Ab. Walter Tamayo Arana, Secretario General Municipal.

Imagen

