



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 549

**Quito, martes 5 de
abril de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

36 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

RESOLUCIONES:

0511022016-GADMSE-CM Cantón Santa Elena:
Apruébese en segundo debate la Derogatoria
de la Ordenanza que determina los estímulos
a las actividades de construcción, promoción y
desarrollo inmobiliario..... 2

0705012016-GADMSE-CM Cantón Santa Elena:
Apruébese en segundo debate la derogatoria de
la Ordenanza para la Aplicación del Artículo
556 del Código Orgánico de Organización
Territorial Autonomía y Descentralización,
Ordenanza que originalmente fue publicada en
el Registro Oficial Nº 308 del 11 de agosto de 2014 3

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Santa Elena: Que regula la administración,
control, funcionamiento, cuidado y uso de los
locales comerciales, boleterías, andenes y servicios
que presta el terminal terrestre municipal 4

001-2016 Cantón Santa Ana: Que determina los aranceles
por servicios del Registro de la Propiedad 15

- Cantón Olmedo - Manabí: Que regula la
formación de los catastros prediales urbanos
y rurales, la determinación, administración y
recaudación del impuesto a los predios urbanos y
rurales para el bienio 2016 - 2017 18

N° 0511022016-GADMSE-CM

**EL ILUSTRE CONCEJO
MUNICIPAL
DE SANTA ELENA**

Considerando

Que, el Art. 264, numeral 5.- de la Constitución de la República establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales crear, modificar o suprimir mediante Ordenanza tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Art. 301, en su última parte de la Carta Magna, dispone que solo por acto normativo de órgano competente se podrá establecer, modificar, exonerar y extinguir tasa y contribuciones;

Que, el Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: Los Gobiernos Municipales podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, generales o específicas por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad;

Que, el Art. 498 de la COOTAD, autoriza a los Concejos Municipales estimular el desarrollo de la construcción, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en dicho código;

Que, el Art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: Decisiones Legislativas.- Una vez aprobada la norma, por Secretaría se la remitirá al ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes;

Que, en Sesiones de Concejo del 28 de enero y 11 de marzo del 2013, se aprobó la ORDENANZA QUE DETERMINA LOS ESTÍMULOS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO;

Que, mediante Oficio N° 322-GADMSE-AJM-2015, de fecha 23 de diciembre de 2015, el Dr. Aristides Cruz Silvestre, Procurador Síndico municipal expone: "...Que luego de revisar la ORDENANZA QUE DETERMINA LOS ESTÍMULOS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO, se contempla la reducción del 50 % de los impuestos prediales. ANÁLISIS JURÍDICO en el sentido: Si bien es cierto el Concejo Cantonal amparado en las disposiciones anteriormente transcritas en Sesiones de Concejo del 28 de enero y 11 de marzo del 2013, aprobó la ORDENANZA QUE DETERMINA LOS ESTÍMULOS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO,

Ordenanza que originalmente fue publicada en el Registro Oficial N° 931 del 11 de abril del 2013, sin embargo en la copia certificada de la Ordenanza que reposa en los archivos, se evidencia que el Decreto de Sanción no se encuentra firmado por el Alcalde de aquel entonces Ing. Otto Vera Palacios, estableciéndose que este instrumento jurídico resulta inaplicable por cuanto no se dio cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por lo que considera que el Concejo salvo mejor criterio de los señores Concejales debe resolver DEROGAR esta Ordenanza por ser inaplicable por falta de legalidad del decreto de sanción, esto es por falta de firma del Ejecutivo;

Que, la DEROGATORIA de la ORDENANZA QUE DETERMINA LOS ESTÍMULOS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO", fue aprobada en primer debate en Sesión de Concejo de fecha 02 de febrero de 2016;

En uso de las atribuciones conferidas en Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización;

Resuelve:

1. APROBAR en segundo debate la DEROGATORIA de la ORDENANZA QUE DETERMINA LOS ESTÍMULOS A LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO.

2. DISPONER, que la presente Resolución, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal de Santa Elena y la sanción respectiva, sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial y en la página Web de la institución.

3. COMUNICAR esta resolución a la Dirección Financiera, Director de Informática y Tecnología, Jefe de Rentas y Jefe de Catastro y Avalúos, y Procurador Síndico Municipal, para su aplicación de forma inmediata.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de la Ilustre Municipalidad de Santa Elena, a los once días del mes de febrero del año dos mil dieciséis.

f.) Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del Canton.

f.) Abog. Douglas Yagual Ayala, Secretario General.

CERTIFICACIÓN.- Certifico que la Resolución que antecede fue adoptada por el Concejo Cantonal de Santa Elena en sesión ordinaria celebrada el 11 de febrero de 2016, por unanimidad de sus miembros presentes.- Lo certifico.- Santa Elena, a 12 de febrero de 2016.

f.) Abog. Douglas Yagual Ayala, Secretario General Municipal.

N° 0705012016-GADMSE-CM

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SANTA ELENA****Considerando:**

Que, el Art. 425 de la Constitución e la República, establece que el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

Que, el Art. 83, numeral 1.- de la Carta Magna, manifiesta: Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal en su literal e).- Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralizada establece que el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza;

Que, el Concejo Cantonal, en sesiones ordinarias celebradas los días 30 de septiembre y 16 de diciembre de 2013, aprobó la Ordenanza para la Aplicación del Artículo 556 del Código Orgánico de ORGANIZACIÓN Territorial, Autonomía y Descentralización, la misma que se encuentra publicada en el Registro Oficial N° 308 del 11 de agosto del 2014;

Que, mediante Oficio N° 317-GADMSE-AJM-2015, de fecha 17 de diciembre de 2015 el Dr. Aristides Cruz Silvestre, Procurador Síndico municipal expone: "...El Jefe de Rentas en su oficio manifiesta que el Concejo Cantonal en sesiones ordinarias del 30 de septiembre y 16 de diciembre del 2013, aprobó la **Ordenanza para la Aplicación del Artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, publicada en el Registro Oficial N° 308 del 11 de Agosto del 2014, fecha desde la que se viene aplicando este instrumento jurídico. Esta Ordenanza tiene un artículo único que transcribo a continuación: **Artículo 1.-** para el caso del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos cuando se trate de la primera transferencia que se realice a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la tarifa será del uno por ciento (1%). En consecuencia, cuando se trate de una segunda transferencia realizada luego de la vigencia de la presente Ordenanza, el porcentaje a aplicarse será de diez por ciento (10%). **ANÁLISIS JURÍDICO.-** Analizado el contenido

del Artículo 1 de la "Ordenanza para la Aplicación del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización" se determina que por la aplicación de este Art. La Institución Municipal ha dejado de percibir una alta cantidad de valores por concepto de impuesto a la plusvalía, siendo los únicos beneficiarios las grandes inmobiliarias por lo tanto considero que dada la actual circunstancia de déficit presupuestario en la Institución Municipal y para el próximo año la reducción presupuestaria por parte del Gobierno Central, procede de conformidad al Art. 55 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que el Concejo Cantonal derogue esta Ordenanza y se aplique lo dispuesto en el Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que dispone el impuesto por utilidades y plusvalía.- se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante Ordenanza;

Que, en Sesión Ordinaria de fecha 24 de diciembre de 2015, se aprobó en primer debate la Derogatoria de la Ordenanza para la Aplicación del Artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Resuelve:

1. APROBAR en segundo debate la **DEROGATORIA** de la Ordenanza para la Aplicación del Artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ordenanza que originalmente fue publicada en el Registro Oficial N° 308 del 11 de agosto del 2014, para que se aplique en su integridad el Art. 556, del COOTAD, que establece: **"el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza"**.

2. DISPONER, que la presente Resolución, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal de Santa Elena y la sanción respectiva, sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial y en la página Web de la institución.

3. COMUNICAR esta resolución a la Dirección Financiera, Director de Informática y Tecnología, Jefe de Rentas y Jefe de Catastro y Avalúos, para su aplicación de forma inmediata.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena a los cinco días del mes de enero del año dos mil dieciséis.

f.) Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del Canton.

f.) Abog. Douglas Yagual Ayala, Secretario General.

CERTIFICACION.- Certifico que la Resolución que antecede fue adoptada por el Concejo Cantonal de Santa Elena en sesión ordinaria celebrada el 05 de enero de 2016, por unanimidad de sus miembros.- Lo certifico.- Santa Elena, a 07 de enero de 2016.

f.) Abog. Douglas Yagual Ayala, Secretario General.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SANTA ELENA**

Considerando:

Que, el Art. 264 numeral 6 de la actual Constitución de la República del Ecuador, es competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro del territorio Cantonal.

Que, el Art. 1 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial tiene por objeto la organización, planificación, fomento, regulación, modernización y control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, con el fin de proteger a las personas y bienes que se trasladan de un lugar a otro por la red vial del territorio ecuatoriano, y a las personas y lugares expuestos a las contingencias de dicho desplazamiento, contribuyendo al desarrollo socio-económico del País en aras de lograr el bienestar general de los ciudadanos.

Que, El Art. 61 inciso 2 establece que todos los vehículos de transporte público de pasajeros, que cuenten con el respectivo título habilitante otorgado por la Agencia Nacional de Regulación y Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial o por el organismo competente, deben ingresar a los Terminales Terrestres de las respectivas ciudades, para recoger o dejar pasajeros;

Que, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del Art. 30.5 de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, literal f), le corresponde al GAD Municipal de Santa Elena “Construir terminales terrestres, centros de transferencia de mercadería, alimentos y trazado de vías rápidas, de transporte masivo o colectivo”.

Que, Art. 30.3 Ibidem establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, Metropolitanos o Municipales son responsables de la planificación operativa del control del transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, planificación que estará enmarcada en las disposiciones de carácter nacional emanadas desde la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, y deberán informar sobre las regulaciones locales que se legislen.

Que, el Art. 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que: “es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal”.

Que, el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que: “es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico”.

Que, el Art. 130 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales les corresponde de forma exclusiva planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte y la seguridad vial dentro de su territorio cantonal.

Que, el Art. 55 literal f) Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica las competencias exclusivas que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales sin perjuicio de otras que determine la Ley.

Que, El Art. 57 literales a) y d) del COOTAD, establece las facultades del concejo cantonal dentro de las competencias asignadas por el Estado y la Constitución, la creación de acuerdos o resoluciones en temas institucionales específicos que conlleven a una mejor calidad de vida y de convivencia entre los habitantes del cantón.

Que, la Resolución No. 006-2012 del Consejo Nacional de Competencias, dentro de las Disposiciones Transitorias en el quinto considerando establece el Gobierno central luego del catastro de los Terminales Terrestres que estén bajo su administración, serán entregadas a título gratuito a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales; y, al existir este equipamiento resulta necesario contar con un cuerpo legal que norme la Administración del Terminal Terrestre en lo que se refiere a operación, mantenimiento, funcionamiento y control del servicio público;

En uso de las atribuciones conferidas por la Ley y la Constitución,

Expide:

ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL, FUNCIONAMIENTO, CUIDADO Y USO DE LOS LOCALES COMERCIALES, BOLETERÍAS, ANDENES Y SERVICIOS QUE PRESTA EL TERMINAL TERRESTRE MUNICIPAL DE SANTA ELENA.

CAPITULO I

OBJETIVOS Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. OBJETIVOS.- La presente Ordenanza tiene por objeto, normar y regular los procedimientos para la administración, funcionamiento, tasas y uso del Terminal Terrestre de Santa Elena-T.T.S.E., como parte de la administración que ejerce el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena, dentro del ámbito de sus competencias.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Las normas establecidas en el presente reglamento son observancia y cumplimiento obligatorio de:

a).- Todas las personas naturales y jurídicas que hayan sido autorizadas para el uso de los locales comerciales del Terminal Terrestre de Santa Elena.

b).- El Personal Interno y Externo del Terminal Terrestre, Arrendatarios, Transportistas, Personal de Seguridad y Vigilancia, Personal de Mantenimiento y Aseo; y, Ciudadanía en general.

Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son aplicables a las actividades de comercialización de bienes y servicios, actividades conexas y complementarias que estos actores desarrollen dentro del Terminal Terrestre y sus Instalaciones.

CAPITULO II

ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Art. 3. La Administración.- La gestión administrativa del Terminal Terrestre Regional Santa Elena, la ejercerá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena por medio de un administrador o administradora nombrado por la Institución Municipal, quien ejercerá sus labores en coordinación con el Jefe de la Unidad Municipal de Transito.

Art. 4.-Obligaciones y atribuciones del Administrador o Administradora: Son obligaciones y atribuciones del Administrador o Administradora del Terminal Terrestre las siguientes:

- a) Planificar, regular y verificar el cobro de tasas por el uso de las Instalaciones del Terminal Terrestre a las Operadoras de Transporte y los Arrendatarios de los locales comerciales y de servicio.
- b) Controlar los locales comerciales y de servicio para que cumplan las disposiciones emitidas por la administración del terminal;
- c) Controlar que los servicios de seguridad, mantenimiento y otros que preste el Terminal Terrestre, se realicen en forma adecuada y permanente;
- d) Administrar al personal de servicio que laboren en el Terminal Terrestre y reportar periódicamente informes a su inmediato superior.
- e) Velar por el buen funcionamiento, cuidado, mantenimiento de toda la infraestructura, los bienes y el entorno del Terminal Terrestre;
- f) Coordinar directamente la implantación de espacios de información turística y efectivizar el ornato e higiene dentro del Terminal Terrestre;
- g) Mantener la información, documentación completa y estadística de todos los vehículos y pasajeros que ingresan al terminal terrestre;
- h) Presentar informes mensuales al Jefe de la Unidad de Tránsito y a la Dirección Financiera Municipal, sobre los ingresos que genere el Terminal Terrestre, en lo referente al ingreso de pasajeros y vehículos;
- i) Administrar el personal de empleados y trabajadores del Terminal Terrestre y controlar a las compañías de servicios generales y de seguridad contratadas, además de los Arrendatarios de los locales y comerciales y boleterías, los andenes de llegada y salida para el buen funcionamiento del Terminal Terrestre.
- j) Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas dadas en coordinación con los departamentos jurídicos y de planificación respectivamente;
- k) Tener un control de los datos de las Operadoras de Transporte que utilizan las instalaciones del Terminal Terrestre, así como las frecuencias y cantidad de vehículos que cada una de ellas contenga, actualizándola de forma periódica para su regulación y control.
- l) Imponer las sanciones establecidas en la presente Ordenanza, tanto a los locales comerciales y de servicio, así como a las Operadoras de Transporte y Usuarios que incumplan estas disposiciones, conforme al capítulo concerniente a las sanciones.
- m) Convocar a reuniones que contribuyan a la información de mejoras a realizarse en el Terminal Terrestre o para poner en conocimiento Resoluciones tomada por el GAD Municipal de Santa Elena, respecto del interés común dentro del Terminal y demás que crea pertinente el Administrador.
- n) Comunicar al personal de la Policía Nacional inconvenientes que se presenten dentro del Terminal Terrestre.
- o) Brindar facilidades para la prestación del servicio público conexo de transporte terrestre, a través de infraestructura y equipamiento adecuado y habilitado para el efecto.
- p) Dar cumplimiento a los acuerdos establecidos en los respectivos Contratos de Arrendamiento de los locales comerciales del Terminal Terrestre.
- q) Supervisar que los sistemas de seguridad: extintor de incendios y botiquín de primeros auxilios se encuentren vigentes.
- r) Mantener en buen estado las áreas comunes que sirvan de soporte para la explotación comercial de los locales.
- s) Brindar las facilidades para la operación y colaborar en los operativos de control que realice el personal de la Policía Nacional, para mantener el orden del terminal terrestre.
- t) Colaborar con los Organismos Judiciales con la información que requiera.
- u) Cobrar los valores determinados en los contratos de arriendo de los locales comerciales y de servicio, sin perjuicio de las que establezca la Institución Municipal a través de las Ordenanzas que dictare.

v) Prohibir el ingreso o estación de vendedores dentro y fuera del Terminal.

w) Aplicar y hacer cumplir las disposiciones emitidas en la presente Ordenanza.

Las demás que le faculte las Ordenanzas o Resoluciones tomadas por el GAD Municipal de Santa Elena.

DE LA GUARDIANÍA:

Art. 5.- Objetivo.- El objetivo del personal de guardianía dentro del Terminal Terrestre es velar por la seguridad y cuidado de las instalaciones y los bienes que en ella se encuentren, además de las personas que visitan y laboran en el mismo.

Art. 6.- Guardianes.- Es el personal encargado de contribuir con la protección y cuidado de los bienes del Terminal Terrestre además de las personas que laboran y transitan dentro de las instalaciones de esta institución.

Art. 7.-Funciones: Son funciones del guardián:

- 1.- Asistir con permanente servicio de seguridad en el edificio, instalaciones y entorno;
- 2.- Comunicar a la Administración oportunamente sobre los incidentes que contravengan con el orden, la moral y las buenas costumbres dentro del Terminal así como en sus exteriores;
- 3.- Solicitar el apoyo de la Policía Nacional en caso de que los incidentes así lo requieran;
- 4.- Colaborar con la administración en el cumplimiento de las disposiciones legales y administrativas;
- 5.- Velar por la vigilancia y la seguridad de los locales y espacios públicos dentro y en los exteriores del Terminal Terrestre.
- 6.- Las demás que determine el contrato o sean encomendadas por la Administración del Terminal Terrestre.
- 7.- Prohibir el ingreso de vendedores al Terminal Terrestre y a los Andenes de los buses.
- 8.- Retener y comunicar a la Administración sobre los daños que causen los usuarios a los bienes (baños, paredes, etc.) del Terminal Terrestre, para su respectiva sanción.
- 9.- Prohibir el consumo de licor, sustancias estupefacientes, estimulantes o alucinógenos dentro y fuera de las instalaciones del Terminal, las 24 horas del día.
- 10.- Mantener un marco de respeto a los Arrendatarios y Usuarios del Terminal Terrestre, sin discriminación por razón de género, religión o sexo.

11.- Las demás disposiciones que la Administración establezca.

En caso de no cumplir con las disposiciones encontradas en la presente Ordenanza y las que ordene la Administración, serán sancionados conforme al presente instrumento sin perjuicio de lo que determine la Ley.

DEL ASEO Y LIMPIEZA DEL TERMINAL TERRESTRE DE SANTA ELENA

Art. 8. Objetivo.- El Terminal Terrestre de Santa Elena, tiene como objetivo fundamental brindar una excelente imagen a los usuarios y al turista, manteniendo su imagen y un ambiente sano sin contaminación en sus instalaciones.

Art. 9.- De la Limpieza.- El servicio de limpieza, barrido, recolección, transporte, y disposición de residuos sólidos del Terminal Terrestre de Santa Elena, serán prestados por la Empresa Municipal de Aseo, contratadas o concesionadas por la Municipalidad o por quienes tengan la potestad de hacerlo.

Art. 10.- De Las Obligaciones y Responsabilidades.- Los servicios de limpieza que debe brindar y cumplir las Empresas contratadas para el Terminal Terrestre son:

1. Proporcionar un servicio adecuado dentro del horario de funcionamiento del Terminal, de barrido, recolección diferenciada, transporte y disposición final de los residuos.
2. Proveer como parte del mobiliario, cestas o canastillas para basura que se ubicarán sitios estratégicos del Terminal sin que afecte el ornato del mismo, de acuerdo a las características que se determinen, en coordinación con la Administración, según su necesidad.
3. Controlar que los propietarios de locales comerciales y de servicio entreguen sus desechos en los horarios determinados para el efecto.
4. Instalar contenedores para residuos orgánicos e inorgánicos y plásticos en los espacios necesarios y de seguridad, dispuestos por la administración del Establecimiento.
5. Mantener limpias las aceras, cunetas, parterres, trampas de grasa, los exteriores de los locales comerciales y de servicios, baños, pisos del Terminal tanto externa e internamente,
6. Dar a conocer en la Administración del Terminal Terrestre, el incumplimiento de los horarios de recolección de desechos por parte de los administradores o arrendatarios de los locales comerciales y de servicio, para su respectivo llamado de atención.
7. Sacar la basura en los horarios y frecuencias establecidos;
8. Mantener las mesas de servicio ubicadas en el patio de comidas limpias y aptas para su uso.

9.- Comunicar al guardia o a la Administración sobre los daños que causen los usuarios a los bienes (baños, paredes, etc.) del Terminal Terrestre, para su respectiva sanción.

10.- Las demás que determine el Contrato o la Administración del Terminal Terrestre.

CAPÍTULO III

DEL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, OPERATIVO Y COMERCIAL DEL TERMINAL TERRESTRE

Art. 11.- El funcionamiento del Terminal Terrestre estará sujeto a las disposiciones de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a las Resoluciones que dictadas por la Agencia Nacional de Tránsito, Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, a la presente Ordenanza y más disposiciones pertinentes.

Art. 12.- Se establece de manera obligatoria la ocupación del Terminal Terrestre de Santa Elena, a todas las Cooperativas y Compañías de Transporte de Pasajeros legalmente constituidas y que tengan el Permiso de Operación vigente.

Art. 13.- El Terminal Terrestre de Santa Elena (T.T.S.E.) funcionará las 24 horas del día, los 365 días del año.

Art. 14.- El Terminal de Terrestre de Santa Elena está distribuido en:

a) **Administración**, descrito en el capítulo anterior;

b) **Transportación**:

1. Oficinas y bodegas de operadoras, cooperativas y compañías de transporte.
2. Andenes de llegada y salida de vehículos.
3. Estacionamiento de vehículos particulares y de transportación pública;

c) **Servicio**:

1. Locales de comidas rápidas.
2. Información u otro, oficina de turismo, despacho correo o telefonía.
3. Hall de espera de pasajeros.
4. Baterías sanitarias;

d) **Áreas verdes**

Art. 15. DE LAS OBLIGACIONES DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO.- Son obligaciones del personal administrativo que preste sus servicios en el Terminal Terrestre, las siguientes:

- a) Cuidar que las oficinas, locales y demás áreas del Terminal Terrestre tengan el uso para el cual han sido asignadas;
- b) Prohibir el consumo de licor, sustancias estupefacientes, estimulantes o alucinógenos dentro y fuera de las instalaciones del Terminal, las 24 horas del día.
- c) Velar por la moral y buenas costumbres estimulando a los usuarios al cuidado, la solidaridad, participación, armonía y el respeto mutuo.

Art. 16.- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LAS OPERADORAS DE TRANSPORTE:

Son obligaciones:

1. Los vehículos de transporte que arriban y salen del Terminal Terrestre con pasajeros, lo deberán hacer por los andenes de embarque y desembarque del Terminal Terrestre, exclusivamente por el acceso fijado para el efecto.
2. Cada Vehículo deberá exhibir letreros que indiquen el lugar de destino al momento de encontrarse dentro del andén a la espera de su salida al lugar de destino.
- 3.- Disponer de un basurero plástico con tapa dentro de la unidad, al alcance de los pasajeros
- 4.- Garantizar un trato amable y justo sin discriminación en la atención a los niños o niñas, jóvenes, adultos mayores, personas con capacidades especiales y a mujeres embarazadas en los locales de boleterías y dentro de las unidades de transporte.
- 5.- Las Operadoras de Transporte, los vehículos de Transporte Público una vez que ingresan al Terminal Terrestre no abandonarán el mismo, salvo el caso de mantenimiento del vehículo o fuerza mayor.
- 6.- Los conductores o controladores de las unidades de transporte, serán responsables de la seguridad de sus vehículos cuando éstas no estén en servicio; no siendo en ningún caso de responsabilidad de la Administración del Terminal Terrestre, la pérdida de objetos u otras pertenencias del interior o exterior de sus Unidades.
- 7.- En caso de daños causados por las unidades de transporte a las instalaciones, vías u otros aspectos del Terminal Terrestre, la Empresa de Transporte o el dueño de la unidad que lo provoque, correrá con todos los gastos, reparación o reposición de los mismos, pudiendo la Administración ejercer acción correspondiente en contra de la Operadora a la que pertenezca;
- 8.- Los Conductores y Ayudantes de los buses de Transporte deberán utilizar una vestimenta adecuada (uniforme), el mismo que deberá tener un logotipo que identifique a la Cooperativa o Compañía la que pertenecen y la ocupación dentro de la unidad de transporte.

Son prohibiciones:

9. Prohibido al Conductor, Ayudante o Socio de las diferentes Operadoras de Transporte que faltaren al respeto al personal de la administración, cuando éstos se hallen ejerciendo sus funciones, serán sancionados conforme a lo determinado en la presente Ordenanza, sin perjuicio de lo establecido en la Ley.
10. Se prohíbe utilizar las áreas de estacionamiento provisional para lavar vehículos, dar mantenimiento a sus Unidades de Transporte o utilizarlas como canchas deportivas.
11. Se prohíbe el uso de la bocina u otro dispositivo sonoro que afecte la audición dentro del Terminal Terrestre.
12. Se prohíbe a las Operadoras de Transporte arrojar desperdicios en las instalaciones del Terminal Terrestre, para ello, se tendrá lugares donde se colocara la basura que obtengan de sus vehículos de forma clasificada.
13. Se prohíbe a las operadoras de transporte que se abastezcan de combustible dentro del Terminal Terrestre.
14. Se prohíbe el ingreso de vendedores a los buses de transporte dentro del Terminal Terrestre.
15. Está prohibido que el conductor, oficial o socio permitan que los usuarios viajen sin sus respectivo boleto, el mismo solo puede ser vendido en la boletería de cada operadora.
16. Prohibido expender boletos por fuera de las ventanillas de los locales asignados a cada Operadora de Transporte.
17. Prohibido enganchadores o voceadores dentro de la Terminal que anuncien los servicios o rutas que prestan las operadoras de transporte, se procederá a suspender la frecuencia de la unidad en turno al momento de comprobar que el conductor, oficial, socio o colaborador directo de la cooperativa esté realizando la actividad de “enganchador” o “voceador”.
18. En caso de incumplimiento con estas disposiciones, se sancionará a la Operadora de Transporte conforme a la presente Ordenanza, sin perjuicio de lo que determine la Ley.

19. Las demás que la Administración, la Ley de Tránsito y su Reglamento, los Reglamentos emitidos por la Agencia Nacional de Tránsito y las Ordenanzas.

Toda operadora que cumpla una ruta mayor a 6 horas deberá obligatoriamente tener dos conductores para poder salir en frecuencia, caso contrario la sanción será suspensión inmediata de la misma. Es obligación del personal de administración velar por el fiel cumplimiento de esta disposición para brindar seguridad en la transportación de los usuarios.

Art. 17.- Las Operadoras de Transporte presentarán en las oficinas de administración del Terminal Terrestre, el cuadro de frecuencias debidamente autorizado y actualizado por la Agencia Nacional de Regulación y Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial o por el Organismo competente, cada seis meses o cuando presenten algún cambio; se deberá respetar la velocidad mínima y la señalización dentro del Terminal Terrestre por seguridad general, debiendo comunicar cualquier anomalía a la Administración del Terminal Terrestre.

CAPITULO IV

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

Art. 18.- Definición: Es un contrato por el cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un bien mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado, además tendrá una duración de un año.

Art. 19.- Para el uso, goce y funcionamiento de los locales comerciales que se encuentran en las instalaciones del Terminal Terrestre de Santa Elena, las personas naturales o jurídicas interesadas suscribirán el respectivo Contrato de Arrendamiento con el Administrador del Terminal, el mismo que estará sujeta a las disposiciones legales vigentes al tiempo de su celebración y a las establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 20.- Los valores por concepto de cánones de arrendamiento de los locales y Otros servicios que presta el Terminal Terrestre Regional Santa Elena, son los siguientes:

LOCALES COMERCIALES

TIPO DE LOCAL	AREA EN M2	No. LOCALES	COSTO ARRIENDO
LOCALES SIMPLES	14,96	25,00	357,54
LOCALES DOBLES	27,30	7,00	740,00
LOCALES GASTRONOMICOS	34,16	5,00	745,00

BOLETERÍAS

TIPO DE LOCAL	AREA EN M2	No. LOCALES	COSTO ARRIENDO
BOLETERÍAS	12,62	22,00	\$ 277,20

*Dentro del costo de arrendamiento, se encuentra incluido el valor de la alícuota.

Los valores que sean recabados por concepto de cánones de arrendamiento, serán destinados para contribuir con el mantenimiento y mejora permanente de la infraestructura, equipamiento y sostenibilidad financiera del Terminal Terrestre, elementos indispensables para la producción de un servicio público eficiente y de calidad.

Art 21.- Los arrendatarios se sujetarán a lo contemplado en los respectivos contratos de arrendamiento observando además los siguientes aspectos:

- a) Los arrendatarios de los locales destinados para la comercialización de los productos comestibles y oficinas deberán cumplir estrictamente la normativa de salud e higiene establecidas, colocarán recipientes para los desechos en cada uno de los locales o puestos asignados, cuidando el aseo de su negocio.
- b) Los arrendatarios de los locales deberán guardar las normas de buena conducta en todo momento y espacio, y serán partícipes de la implementación de las políticas generales que dicte la Municipalidad y la Administración del Terminal Terrestre, así como las demás leyes sobre la materia.
- c) Queda terminantemente prohibido la venta y el consumo de bebidas alcohólicas, estimulantes o alucinógenas dentro y fuera del Terminal Terrestre.
- d) Todos los arrendatarios deberán colocar sus vitrinas, estantes muebles, etc., dentro del local adquirido en arrendamiento.
- e) Los Arrendatarios no podrán realizar actividades que impliquen ningún grado de contaminación ambiental o auditiva tales como: colocar equipos de audio o video a alto volumen, operación de máquinas con ruido excesivo, emisión de gases, vapores, humos, olores nocivos y emanaciones tóxicas que altere la naturaleza ambiental del Terminal.
- f) Los Arrendatarios de los locales del Terminal, deberán mantener en perfecto estado de conservación, seguridad, orden, limpieza y funcionamiento los locales comerciales para contribuir con la imagen del lugar.
- g) Está prohibido para los Arrendatarios y personas en general, arrojar dentro de las instalaciones sanitarias, sustancias u objetos que pudieran causar daño u obstruir dichas instalaciones.
- h) Cada local comercial deberá tener su propio medidor de luz, debiéndose hacer cargo de su pago por el consumo

respectivo. El Arrendatario, deberá hacer el respectivo trámite en la entidad correspondiente.

Art. 22.- Canon de Arrendamiento.- El valor por concepto de canon de arrendamiento está establecido dentro del cuadro de valores elaborado por el GAD Municipal de Santa Elena. El plazo máximo para el pago de los cánones de arrendamiento y las alícuotas, están establecidas dentro del contrato de arrendamiento.

En caso de incumplimiento del pago por concepto de arrendamiento por dos ocasiones consecutivas o no, el Administrador dará a conocer al Inmediato Superior ésta irregularidad, el cual servirá de base para terminación unilateral e inmediata del Contrato de Arrendamiento por incumplimiento de pago, conforme está dispuesto en la Ley de Inquilinato vigente.

CAPITULO V

DE LOS LOCALES COMERCIALES

Art. 23.- Concepto de Local Comercial: Es el área diseñada y construida en el Terminal Terrestre Regional Santa Elena para la comercialización de bienes y/o prestación de un servicio por parte de una persona natural o jurídica. De igual forma, los locales que hagan uso las Operadoras de Transporte Terrestre habilitadas, para la venta de sus respectivos tickets y almacenamiento de sus bienes, son considerados también locales comerciales, con una variación en su canon de arrendamiento por la clase de servicio que prestan.

Art. 24.- Clases de Locales Comerciales: El Terminal Terrestre Regional Santa Elena, cuenta con locales comerciales clasificados en: Simples, Dobles, de Alimentos y Locales destinados a Boleterías.

Art. 25.- Habilitación de los locales comerciales y Boleterías: Los arrendatarios de los locales comerciales y de boleterías, deberán dentro del plazo de treinta (30) días habilitar y equipar los locales adquiridos en arriendo, contados a partir de la suscripción del contrato. Para la colocación de rótulos o letreros que identifiquen al establecimiento, se deberá solicitar por escrito al Administrador del Terminal Terrestre previo al pago de la tasa correspondiente.

Los arrendatarios podrán tomar las medidas necesarias que garantice la seguridad de sus bienes, personal y sus actividades, a más de las que presta el Terminal Terrestre.

Art. 26.- Identificación de los Locales Comerciales.-

Los letreros de identificación de locales comerciales y de boleterías, únicamente podrán ser colocados previa autorización de la Administración del Terminal Terrestre. La Administración podrá disponer el retiro de cualquier elemento que transgreda el ornato y las Ordenanzas dictadas por el GAD Municipal de Santa Elena.

Art. 27.- Atención al Público.-

La actividad comercial de todos los locales del Terminal Terrestre será los 365 días del año, además, estarán sujetos a los horarios de atención dispuestos por la administración del Terminal Terrestre, sin perjuicio de las establecidas en el Contrato de Arrendamiento.

Art. 28.- Desalojo de Desechos.-

La recolección de desechos la realizará el personal de limpieza y mantenimiento en los horarios establecidos por el Administrador, debiendo el arrendatario entregarlo dentro del horario fijado. En caso de no cumplir con esta disposición, se está sujeta a las sanciones establecidas en la presente Ordenanza por parte de la Administración.

Art. 29.- Modificaciones o mejoras de los Locales Comerciales.-

El Municipio a través de la Administración del Terminal Terrestre de Santa Elena, podrá realizar modificaciones, mejoras o cambios en general, tanto en la estructura del Terminal Terrestre, como en los locales y espacios comerciales.

No podrán los Arrendatarios realizar modificaciones, adecuaciones u otras obras que indiquen cambios a la infraestructura, diseño, distribución, etc., sin previo

conocimiento y autorización expresa de la Administración.

De convenir a los intereses, la Institución Municipal en coordinación con el Administrador y la Dirección Financiera, habilitará nuevos espacios comerciales en las distintas áreas del Terminal Terrestre, imponiendo nuevos valores por arrendamientos de dichos locales, sin afectar las ofertas ya existentes, el ornato y la imagen del mismo.

CAPÍTULO VI**TASAS DE SERVICIOS APLICABLES EN EL TERMINAL TERRESTRE****Art. 30.- Obligación.-**

Las personas naturales o jurídicas están obligadas a pagar las tasas contenidas en la presente Ordenanza, debido al uso, goce y ocupación de las instalaciones del Terminal Terrestre Regional Santa Elena.

Art. 31.- Sujeto Activo de las Tasas.-

El sujeto activo de las tasas de la presente Ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena, como propietaria del Terminal Terrestre de Santa Elena, siendo el sujeto pasivo de las mismas, todas personas naturales o jurídicas que haga uso de las instalaciones del Terminal Terrestre.

Art. 32.- Valores de las Tasas del Terminal Terrestre Regional de Santa Elena.-

El valor de las tasas por concepto de uso, goce y ocupación de los servicios que presta el Terminal Terrestre de Santa Elena, están detallado en el cuadro a continuación:

DETALLE DE SERVICIOS	VALORES
Uso del Terminal por los pasajeros (Torniquetes)	\$ 0.10 ctvs.
Uso de andén de llegada por Unidad (intracantonaes)	\$ 1 (1er. Toque)
Uso de andén de llegada por Unidad (interprovinciales)	\$ 2,50 (1er.Toque)
Estacionamiento de buses por noche (garaje)	\$ 5
Ingreso de vehículos o comerciales (hasta 10 minutos)	\$ 0.10 ctvs.
Ingreso o estacionamiento de vehículos particulares (hora/fracción)	\$0.50 ctvs.
Estacionamiento pago quincenal (vehículos particulares)	\$20
Estacionamiento pago mensual (vehículos particulares)	\$ 30
Perdida de ticket por estacionamiento de vehículos	\$10

*Los valores por concepto de primer toque o ingreso al andén de salida, de los buses Intracantonaes e Interprovinciales, pagaran lo determinado en el presente cuadro, los demás toques o ingresos de andén, tendrán un valor de \$ 0.25 Ctvts. para los Buses Intracantonaes y \$ 1,00 para los Buses Interprovinciales.

Los tasas establecidas en la presente Ordenanza, se irán reajustando, por concepto de costos operativos y mejoras en la prestación del servicio del Terminal Terrestre, en el tiempo que así lo estime pertinente el Concejo Cantonal.

CAPITULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS USUARIOS Y ARRENDATARIOS

Art. 33.- Concepto de Usuario.- Es la persona que utiliza de forma ordinaria las instalaciones del Terminal Terrestre en razón de la necesidad o requerimiento.

Art. 34.- Derechos de los usuarios: Los usuarios del Terminal Terrestre tendrán los siguientes derechos:

- a) Tener acceso a una información veraz, adecuada, clara y oportuna en lo referente a los bienes y servicios que presta el Terminal Terrestre.
- b) Derecho a la libre elección de los servicios que desee adquirir.
- c) Recibir un trato respetuoso y cordial, con igualdad formal, material y sin discriminación por razón de género, religión o sexo dentro del Terminal Terrestre.
- d) Contar con instalaciones limpias y adecuadas que garanticen su movilidad bajo condiciones seguras.

Art. 35.- Obligaciones y sanciones de los usuarios.- Los Usuarios deberán acatar las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y responderán por la reparación de los daños que causare a las instalaciones del Terminal Terrestre. Al usuario infractor se le impondrá una sanción según la gravedad de la infracción, sin perjuicio de las penas establecidas en las Ordenanzas y la Ley.

De igual forma, serán sancionados de acuerdo a la gravedad de la falta, el incumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 1.- Respetar las disposiciones establecidas en la Ley, la presente Ordenanza y demás que emita la autoridad competente, que contribuyan al buen uso y cuidado de las instalaciones del Terminal Terrestre de Santa Elena.
- 2.- Respetar las señales internas y externas que se encuentran en el Terminal Terrestre y hacer uso de forma adecuada y exclusiva de las áreas destinadas para su servicio.
- 3.- Adoptar una conducta acorde a la moral y buenas costumbres, manteniendo la convivencia pacífica dentro del Terminal Terrestre.
- 4.- Coadyuvar al mantenimiento, limpieza y buen estado de las instalaciones y equipamiento del Terminal Terrestre.
- 5.- Las demás que dispongan la Ley y las Ordenanzas Municipales vigentes.

Art. 36.- Prohibiciones.-

- 1.- No ingresar animales sin la debida seguridad y sin su respectivo sistema de traslado (jaula).
- 2.- No destruir las instalaciones de Terminal Terrestre además de las áreas verdes que se encuentran en sus alrededores.
- 3.- Está prohibido fumar dentro del Terminal Terrestre.
- 4.- Arrojar basura o desperdicios en el piso del terminal Terrestre, debiendo depositarlos en los recipientes asignados para ello.
- 5.- Rayar las paredes, destruir o escribir leyendas en los baños, hacer grafitis en las paredes dentro y fuera del Terminal Terrestre y demás que causen daños a las instalaciones.
- 6.- Las demás que la Ley y la Ordenanza determine.

Art. 37.- Derechos de los Arrendatarios: Son derechos de los Arrendatario los siguientes:

- a).- Solicitar al Administrador dentro del marco del respeto mutuo, una infraestructura y equipamiento adecuado para sus labores diarias, bajo las condiciones de equidad, oportunidad, calidad y seguridad, para mejorar la atención del cliente.
- b).- Acceder a los servicios complementarios que ofrecen dentro del Terminal Terrestre, basados en los parámetros y las condiciones de uso establecidas.
- c).- Obtener y ser informados de forma clara y oportuna por parte del Administrador del Terminal, los cambios o disposiciones dadas por el Superior.
- d).- Realizar actividades comerciales enmarcadas dentro de los términos de una justa competencia.
- e).- Tener un debido proceso cuando se sancione por las faltas cometidas.
- f).- Los demás establecidos en la Constitución y la Ley.

OBLIGACIONES, FALTAS Y PROHIBICIONES DE LOS ARRENDATARIOS DEL TERMINAL TERRESTRE

Art. 38.- Obligaciones: Los arrendatarios están obligados a cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1.- Acatar de forma total las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza el mismo que regula las actividades comerciales y/o productivas de los arrendatarios de los locales.
- 2.- Mantener actualizados todos los permisos y autorizaciones de funcionamiento requeridos por las Autoridades al momento de hacer una inspección a los locales arrendados.

- 3.- Reportar los pagos respecto de las alícuotas y arriendos y entregar copia del comprobante al Administrador del Terminal.
- 4.- Brindar una atención de calidad, en términos óptimos para la satisfacción al cliente o visitante del local.
- 5.- La actividad comercial debe ser única y exclusivamente para el fin que fue arrendado el local, no habrá intervención de terceros (enganchadores).
- 6.- Mantener un trato amable y justo sin discriminación en la atención a los niños o niñas, jóvenes, adultos mayores, personas con capacidades especiales y a mujeres embarazadas dentro y fuera del establecimiento o local.
- 7.- Alinear sus políticas de calidad y seguridad a las que adopte en beneficio de los usuarios el Administrador del Terminal.
- 8.- Capacitar al personal a su cargo con las normativas interna del Terminal Terrestre y temas referente a la calidad, servicio al cliente, seguridad entre otros que conlleven a mejorar la calidad de servicio dentro de cada local.
- 9.- Conservar los locales asignados en perfecto estado de funcionamiento y uso, debiendo en caso de daño u otros, correr con los gastos que conlleve su reparación.
- 10.- Obtener la autorización previo aviso del Administrador del Terminal, sobre las mejoras que se pretenda realizar en cada local dado en arriendo, sin que por ello el Gobierno Autónomo de Santa Elena, entregue alguna indemnización o resarcimiento de cualquier clase al arrendatario.
- 11.- Mantener la limpieza de los espacios comerciales y de cada localidad arrendada, coadyuvando al mantenimiento y limpieza de las instalaciones contribuyendo así con la buena imagen del Terminal.
- 12.- Asistir a las reuniones de manera puntual convocadas con previo aviso por parte del Administrador.
- 13.- Entregar los desechos que originan en el caso de locales de comidas en los horarios designados por el Administrador, en los demás, deben entregarlas de forma clasificada o depositarlas en los puntos asignados para ello.
- 14.- Asumir los daños y perjuicios ocasionados a los locales y a los bienes en general.
- 15.- Cada local deberá exhibir los valores de los productos o costos de los servicios que brinda, en el caso de los locales del Patio de Comidas, de ofertarse el mismo servicio, los costos no deberán ser inferiores al de los demás locales.
- 16.- Las demás que él o la Administradora disponga en beneficio de la Operatividad del Terminal.

- 17.- Tener en cada local un sistema de seguridad, esto es, extintor de incendios y botiquín de primeros auxilios en perfecto estado y vigentes.

Art. 39.- Faltas y Prohibiciones.- Está prohibido para los arrendadores de los locales en el Terminal Terrestre de Santa Elena lo siguiente:

- 1.- Contravenir o incumplir con las disposiciones expresadas en la Ley y el presente Reglamento.
- 2.- Vender productos caducados, deteriorados o de pésima calidad.
- 3.- Vender bienes o servicios a través de enganchadores, vendedores ambulantes, folletos o catálogos dentro del Terminal u ofrecerlos directamente al consumidor, degradando los demás locales, servicios, productos o alimentos que ofrezcan los demás establecimiento.
- 4.- Adherir avisos sobre las ventanas, paredes, islas o kioscos, o utilizar letreros de identificación o señalética que genere contaminación visual al usuario.
- 5.- Practicar o permitir anuncios o promociones a través del voceo o empleo de equipos o sistemas de sonidos dentro del terminal que afecten el ornato y al medio ambiente.
- 6.- Prestar servicios de juegos de video y entretenimiento general para menores de edad, a través de máquinas automáticas, tragamonedas o equipos tecnológicos de cualquier índole.
- 7.- Permitir que el personal a su cargo labore bajo los efectos del alcohol o cualquier sustancia alucinógena, estupefaciente o psicotrópica.
- 8.- Permitir la venta, manipulación, transporte, almacenamiento de armas de todo tipo, materiales inflamables y explosivos, sustancias estupefacientes, psicotrópicas cualquier otro material, sustancia u objeto que pudiera poner en riesgo la seguridad de los usuarios, del personal, las instalaciones y equipamiento del Terminal Terrestre.
- 9.- Utilizar áreas exteriores de los locales o contornos de las islas para el almacenamiento temporal o permanente de mercaderías.
- 10.- Utilizar los locales comerciales o cualquier otra área del terminal terrestre como vivienda o alojamiento eventual, temporal o permanente del arrendatario o su personal.
- 11.- Permitir al personal, portar atuendos inapropiados, descualzos o semidesnudos dentro del Terminal Terrestre.
- 12.- Mantener animales de cualquier especie o mascotas en cualquiera de las áreas del Terminal Terrestre.
- 13.- No exhibir el costo del plato de comida, el mismo que no deberá ser inferior si ofertara lo mismo, al de los demás Arrendatarios.

- 14.- Faltar de palabra u obra a los usuarios en general, Personal Operativo, de Seguridad y Vigilancia, Mantenimiento y Limpieza en ejercicio de sus funciones; y, a todos aquellos laboren o transiten dentro del Terminal Terrestre, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley.
- 15.- No tener en un lugar visible y de fácil acceso el sistema de seguridad del local, esto es, extintor de incendios y botiquín de primeros auxilios debidamente actualizados y en perfecto estado.
- 16.- Utilizar equipos de audio y video en alto volumen, operar máquinas con ruidos excesivos generar contaminación a través de gases, vapores, y olores nocivos y otros de similar naturaleza.
- 17.- Inducir, fomentar, coadyuvar en actividades que alteren el orden público y generen el caos, desorden, indisciplina social o la paralización de las actividades en el Terminal Terrestre.
- 18.- Provocar daños a las instalaciones y equipamiento del Terminal Terrestre a causa de una conducta negligente, abuso o comportamiento irresponsable del arrendador y el personal a su cargo. Esto será sancionado de acuerdo al Presente Reglamento y a la Ley, sin perjuicio de la reparación integral de los daños causados.
- 19.- Sobornar, dar obsequios o conceder favores especiales al Personal del Terminal Terrestre, al Personal de Limpieza y Mantenimiento o al Personal de Vigilancia Interna para permitir y/u ocultar el cometimiento de actos ilícitos que contravengan la Ley y la presente Ordenanza.
- 20.- Dar en arrendamiento el espacio comercial a terceros o ceder de forma total o parcial sus derechos de explotación comercial. De hacerlo, será causal suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento.
- 21.- Otras disposiciones que la Ordenanza y/o el contrato de arrendamiento establezcan.

El incumplimiento de estas disposiciones serán sancionadas de acuerdo a la gravedad de la infracción y conforme al presente Reglamento

CAPITULO VIII

FALTAS Y PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Art. 40.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones señaladas en esta Ordenanza, en los Contratos de Arrendamiento y más cuerpos legales, deberán ser acatadas por todos los usuarios del Terminal Terrestre, por los Arrendatarios de los locales comerciales y de servicios.

Art. 41.- Competencia.- El Administrador del Terminal Terrestre es el único funcionario delegado por el GAD de Santa Elena en coordinación con el Jefe de la Unidad de

Tránsito, que tendrá competencia para aplicar las sanciones previstas en esta Ordenanza. Las acciones de sanción serán coordinadas para el efecto.

Art. 42.- Sanciones.- El incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, dará lugar a las siguientes sanciones, pudiendo aplicarse cualquiera de ellas de acuerdo a la inobservancia de las normas prescritas, a la gravedad de la falta y al incumplimiento de las cláusulas del Contrato de Arrendamiento, en el orden señalado a continuación:

1. Amonestación por escrito.
2. 10% del salario unificado.
3. 20% del salario unificado.
4. Rescisión unilateral del contrato de arrendamiento o suspensión temporal del funcionamiento de la operadora y arrendatarios.

Serán amonestados a los Arrendadores como medida preventiva de forma escrita el incumplimiento a las obligaciones detalladas en el Art. 34 y las faltas detalladas en el Art. 35, excepto los numerales 17, 18, 19, 20 y la reincidencia de cometimiento de faltas, serán causales suficientes para la terminación unilateral e inmediata del Contrato de Arrendamiento.

Art. 43.- Falta de Primera Clase o leve.- Son consideradas faltas de primera clase o leve y serán sancionadas con el 10% de una R.B.U., las detalladas a continuación:

- 1.- Practicar o permitir anuncios o promociones a través del voce o empleo de equipos o sistemas de sonidos dentro del terminal que afecten el ornato y al medio ambiente.
- 2.- Utilizar áreas exteriores de los locales o contornos de las islas para el almacenamiento temporal o permanente de mercaderías.
- 3.- Utilizar los locales comerciales o cualquier otra área del terminal terrestre como vivienda o alojamiento eventual, temporal o permanente del arrendatario o su personal.
4. Adherir avisos sobre las ventanas, paredes, islas o kioscos, o utilizar letreros de identificación o señalética que genere contaminación visual al usuario.
- 5.- Permitir al personal, portar atuendos inapropiados, descalzos o semidesnudos dentro del Terminal Terrestre.
- 6.- Mantener animales de cualquier especie o mascotas en cualquiera de las áreas del Terminal Terrestre.
- 7.- No exhibir el costo del plato de comida, el mismo que no deberá ser inferior si ofertara lo mismo, al de los demás Arrendatarios.

Art. 44.- Falta de segunda clase o graves.- Son consideradas faltas de segunda clase o graves y serán sancionadas con el 20 % de una R.B.U., las que a continuación se detallan:

- 1.- Vender productos caducados, deteriorados o de pésima calidad.
- 2.- Vender bienes o servicios a través de enganchadores, vendedores ambulantes, folletos o catálogos dentro del Terminal u ofrecerlos directamente al consumidor, degradando los demás locales, servicios, productos o alimentos que ofrezcan los demás establecimiento.
- 3.- Prestar servicios de juegos de video y entretenimiento general para menores de edad, a través de máquinas automáticas, tragamonedas o equipos tecnológicos de cualquier índole.
- 4.- Faltar de palabra u obra a los usuarios en general, Personal Operativo, de Seguridad y Vigilancia, Mantenimiento y Limpieza en ejercicio de sus funciones; y, a todos aquellos laboren o transiten dentro del Terminal Terrestre, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley.
- 5.- No tener en un lugar visible y de fácil acceso el sistema de seguridad del local, esto es, extintor de incendios y botiquín de primeros auxilios debidamente actualizados y en perfecto estado.
- 6.- Utilizar equipos de audio y video en alto volumen, operar máquinas con ruidos excesivos generar contaminación a través de gases, vapores, olores nocivos y otros de similar naturaleza.
- 7.- Permitir que el personal a su cargo labore bajo los efectos del alcohol o cualquier sustancia alucinógena, estupefaciente o psicotrópica.

Art. 45.- Falta de tercera clase o muy graves: Son faltas de tercera clase o muy graves y serán sancionadas con la terminación inmediata del Contrato de Arrendamiento además de las determinadas en el mismo, las que a continuación se detallan:

1. Permitir la venta, manipulación, transporte, almacenamiento de armas de todo tipo, materiales inflamables y explosivos, sustancias estupefacientes, psicotrópicas cualquier otro material, sustancia u objeto que pudiera poner en riesgo la seguridad de los usuarios, del personal, las instalaciones y equipamiento del Terminal Terrestre.
2. Inducir, fomentar, coadyuvar en actividades que alteren el orden público y generen el caos, desorden, indisciplina social o la paralización de las actividades en el Terminal Terrestre.
- 3.- Dar en arrendamiento el espacio comercial a terceros o ceder de forma total o parcial sus derechos de explotación comercial. De hacerlo, será causal suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

4.- Provocar daños a las instalaciones y equipamiento del Terminal Terrestre a causa de una conducta negligente, abuso o comportamiento irresponsable del arrendador y el personal a su cargo. Esto será sancionado de acuerdo al Presente Reglamento y a la Ley, sin perjuicio de la reparación integral de los daños causados.

5.- Sobornar, dar obsequios o conceder favores especiales al Personal del Terminal Terrestre, al Personal de Limpieza y Mantenimiento o al Personal de Vigilancia Interna para permitir y/u ocultar el cometimiento de actos ilícitos que contravengan la Ley y la presente Ordenanza.

Las sanciones serán ejecutadas por el Administrador del Servicio, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa. Los efectos de cualquier sanción entrarán en rigor luego de las 24 horas de notificada por escrito de acuerdo a la gravedad de la falta, sin perjuicio de lo prescrito en la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: El Terminal Terrestre deberá facilitar canales de comunicación y de atención de quejas y denuncias que los usuarios en general deban presentar por calidad del servicio.

El GAD de Santa Elena, la Administración del Terminal Terrestre y la Unidad de Tránsito, no se responsabilizan por los daños y/o perjuicios ocasionados a los Adjudicatarios ni a terceros en caso fortuito o fuerza mayor.

El GAD de Santa Elena, la Administración del Terminal Terrestre y la Unidad de Tránsito, no asumirá ni pagará deudas u obligaciones asumidas por los Arrendatarios por los arreglos o mejoras autorizados o no, que hayan realizado como mantenimiento preventivo correctivos a los locales, Islas, Kioscos o espacios donde se encuentren instalados los mismos.

SEGUNDA: Los Arrendatarios deberán colocar y brindar todas las facilidades a las Autoridades Públicas para el cumplimiento de sus funciones, en términos de garantizar el control, la seguridad, el orden, la convivencia pacífica y la conservación ambiental del Terminal terrestre. Además, deberán brindar las facilidades a la Policía nacional en la ejecución de los Operativos de Control que esta institución despliegue dentro del Terminal.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación en Sesión de Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y suscrita, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Elena a los dos días del mes de febrero del 2016.

f.) Lic. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del cantón.

f.) Ab. Douglas Yagual Ayala, Secretario General.

**SECRETARIA MUNICIPAL
DEL CANTON SANTA ELENA**

Santa Elena, 03 de febrero de 2016.

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL, FUNCIONAMIENTO, CUIDADO Y USO DE LOS LOCALES COMERCIALES, BOLETERÍAS, ANDENES Y SERVICIOS QUE PRESTA EL TERMINAL TERRESTRE MUNICIPAL DE SANTA ELENA**, ha sido discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal al tenor de lo tipificado en los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, durante las Sesiones Ordinarias celebradas los días 10 de noviembre de 2015 y 02 de febrero de 2016.

f.) Ab. Douglas Yagual Ayala, Secretario General.

ALCALDIA DEL CANTON SANTA ELENA

Santa Elena, 03 de febrero de 2016.

Una vez que la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL, FUNCIONAMIENTO, CUIDADO Y USO DE LOS LOCALES COMERCIALES, BOLETERÍAS, ANDENES Y SERVICIOS QUE PRESTA EL TERMINAL TERRESTRE MUNICIPAL DE SANTA ELENA**, ha sido discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias celebradas los días 10 de noviembre de 2015 y 02 de febrero de 2016, habiendo cumplido con todas las disposiciones y requisitos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, esta Alcaldía en uso de las facultades tipificadas el Art. 322 del COOTAD, SANCIONÓ LA PRESENTE **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL, FUNCIONAMIENTO, CUIDADO Y USO DE LOS LOCALES COMERCIALES, BOLETERÍAS, ANDENES Y SERVICIOS QUE PRESTA EL TERMINAL TERRESTRE MUNICIPAL DE SANTA ELENA**.

f.) Lic. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del cantón.

**SECRETARIA MUNICIPAL
DEL CANTON SANTA ELENA**

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el señor Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del Cantón, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil quince.- Lo Certifico.- Santa Elena, 03 de febrero de 2016.

f.) Ab. Douglas Yagual Ayala, Secretario General.

No. 001-2016

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ANA**

Considerando:

Que, el artículo 265 de la Constitución de la República establece que el sistema de Registro de la Propiedad del país será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades.

Que, el artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que la administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de manera concurrente con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y que los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos Gobiernos Municipales.

Que, Conforme lo señala el COOTAD en el literal a) del artículo 57, al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en materias de competencias de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos o resoluciones.

Que, el numeral 4 del Art. 16 de la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTA ANA, señala que es competencia del Gobierno Municipal establecer anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación del Registro de la Propiedad.

Que, el segundo inciso del Art. 33 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos determina que será el Municipio de cada cantón el que con base en el respectivo estudio técnico financiero, establecerá anualmente la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificación que preste.

Que, la Corporación Municipal en su sesión del viernes 4 de mayo de 2012, mediante RESOLUCION 002-2012, RATIFICO LA TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTA ANA EXPEDIDA MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 002-2011 DEL 7 DE JULIO DE 2011, RATIFICACION QUE ENTRO EN VIGENCIA A PARTIR DEL 8 DE JULIO DE 2012

Que, en la actualidad se necesita un ajuste a la realidad administrativa, en concordancia con la normativa legal vigente y al estándar de servicio a nivel nacional, procurando la prestación de un servicio efectivo, ágil y apegado a las normas nacionales

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:**LA ORDENANZA QUE DETERMINA LOS ARANCELES POR SERVICIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTA ANA.**

Art. 1.- Los trámites traslativos de dominio, constitutivos de hipotecas y todos los contemplados en las leyes ecuatorianas que sean realizados en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santa Ana pagarán los valores por servicio registral de acuerdo a:

- a) Se tomará en cuenta el avalúo constante en el documento público conforme la siguiente tabla:

TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTA ANA			
CATEGORÍA	VALOR INICIAL	VALOR FINAL	DERECHO TOTAL DE INSCRIPCIÓN
1	\$ 1.00	\$ 500.00	\$ 50.00
2	\$ 501.00	\$ 1,000.00	\$ 70.00
3	\$ 1,001.00	\$ 2,000.00	\$ 90.00
4	\$ 2,001.00	\$ 4,000.00	\$ 110.00
5	\$ 4,001.00	\$ 7,000.00	\$ 130.00
6	\$ 7,001.00	\$ 10,000.00	\$ 150.00
7	DESDE \$ 10,000.01 EN ADELANTE PAGARÁ \$ 150.00 MÁS EL 0.5% DEL EXCEDENTE.		

- b) Por el registro de declaratoria de propiedad horizontal se sujetará a la tabla del literal a).
- c) Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, adjudicaciones pagarán \$ 40.00 dólares.
- d) Por el registro de contratos de venta e hipotecas celebradas con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Banco del IESS, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Bancos, Cooperativas y todas las instituciones del sistema financiero nacional, se pagará el 50% del valor constante en la tabla del literal a) de la presente Ordenanza.
- e) Por la inscripción de concesiones mineras de exploración pagarán la cantidad de \$ 200.00 dólares americanos y por las concesiones mineras de explotación pagarán la cantidad de \$ 600.00 dólares americanos.
- f) Los trámites ordenados por el Sistema Judicial del Ecuador tales como búsquedas, certificaciones, embargos, prohibiciones no serán cobrados por su naturaleza de derecho protegido por el Estado ecuatoriano.
- g) Las Particiones judiciales y todos los trámites relacionados a dichos procesos pagarán los servicios registrales conforme a la presente Ordenanza.

Art. 2.- Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes rubros incluyendo gastos generales se establecen los siguientes valores por servicios registrales:

- a) Por la inscripción de posesiones efectivas, la cantidad de \$ 50.00 dólares.
- b) Por las razones que certifiquen inscripciones en el Registro de la Propiedad, la cantidad de \$ 20.00 dólares.
- c) Por las Certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de \$ 10.00 dólares.
- d) Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales la cantidad de \$ 40.00 dólares.
- e) Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad de \$ 15.00 dólares.
- f) En los casos no especificados anteriormente, la cantidad de \$ 15.00 dólares.
- g) En casos de contratos celebrados entre entidades del sector público y personas de derecho privado, regirá la tabla y aranceles fijados en esta Ordenanza.
- h) En los Actos y Contratos de cuantía indeterminada, tales como Hipotecas Abiertas, Fideicomisos, Fusiones,

Rectificaciones, sus cancelaciones y demás trámites de cuantía indeterminada, la cantidad de \$ 50.00 dólares.

Art. 3.- A cada cobro por servicios registrales se deberá sumar el valor de \$ **10.00 dólares** correspondiente a los certificados de la propiedad por cada bien inmueble que serán entregados conjuntamente con la inscripción del instrumento público tramitado, a excepción de los certificados de la propiedad del artículo 2 literal c), que serán cobrados en el número exacto de los solicitados y emitidos para tales efectos.

Art. 4.- Los derechos por servicios del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santa Ana fijados en la presente Ordenanza serán calculados por cada acto o contrato que se inscriba o procese aunque se encuentren incluidos en un solo instrumento.

Art. 5.- Los servicios del Registro de la Propiedad tendrán el 50% de exoneración para las personas de la tercera edad y con discapacidad, de manera individual y por cada trámite, no pudiendo solicitar exoneraciones por ambas condiciones en caso de haberlas. Para el acceso a dicho derecho únicamente se exigirá la presentación de fotocopia a color de cédula de ciudadanía y/o carnet de discapacidad, de manera conjunta la solicitud de rebajas o exoneraciones en una especie valorada del GAD Municipal del cantón Santa Ana.

Art. 6.- Los trámites que se realicen en Registro de la Propiedad se procesarán obligatoriamente de manera cronológica; el GAD. Municipal del cantón Santa Ana creará la herramienta informática que permita el registro, control y estadísticas de todos los trámites procesados en el Registro de la Propiedad y Mercantil, identificando necesariamente los siguientes parámetros:

1. Fecha de inicio de trámite (será la misma fecha de pago)
2. Nombre del Beneficiario principal (solicitante).
3. Número de cédula del solicitante.
4. Número de trámite de Registro.
5. Número de Título de pago correspondiente.
6. Valor cancelado.
7. Fecha de Inscripción y/o terminación del trámite.

La fecha de inscripción o terminación del trámite solicitado estará obligatoriamente relacionada a la fecha de inicio y número de título de pago, y la misma deberá llevar un orden cronológico de despacho, en caso de existir una inscripción o proceso que adelante a otro en tiempo de inscripción éste parámetro deberá ser plenamente identificado.

En el caso de las Certificaciones se aplicará un sistema de control simplificado en el que se identifiquen todos los certificados emitidos determinando el tiempo de entrega de los mismos.

Disposición Derogatoria

Deróguese la TABLA DE ARANCELES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SANTA ANA No. 002-2011, EMITIDA POR LA CORPORACION MUNICIPAL EN SU SESION ORDINARIA DEL 7 DE JULIO DE 2011, Y RATIFICADA MEDIANTE RESOLUCION No. 002 2012, EMITIDA POR LA CORPORACION MUNICIPAL EN SU SESION ORDINARIA DEL JUEVES 4 DE MAYO DE 2012, LA MISMA QUE ENTRO EN VIGENCIA A PARTIR DEL 8 DE JULIO DE 2012.

Disposición Final

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Ana, a los cuatro días del mes de febrero de 2016.

f.) Ing. Agrón. Fernando Cedeño Zambrano, Alcalde del cantón Santa Ana.

f.) Ab. Elda Arteaga Cevallos, Secretaria del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana.

Santa Ana de Vuelta Larga, 4 de febrero de 2016.

CERTIFICADO DE DISCUSION

La Infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Ana, Certifica: Que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en las sesiones ordinarias de Concejo del 28 de enero y 4 de febrero de 2016.

f.) Ab. Elda Arteaga Cevallos, Secretaria del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Santa Ana.

Señor Alcalde del Cantón Santa Ana, de conformidad a las normas expresadas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD vigente, remito a usted la presente Ordenanza para su sanción, en un original y una copia.

Santa Ana de Vuelta Larga, 10 de febrero de 2016.

f.) Ab. Elda Arteaga Cevallos, Secretaria del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Santa Ana.

ALCALDIA DEL CANTON SANTA ANA. Recibo la Ordenanza que antecede, en dos ejemplares, a los diez días del mes de febrero de 2016, a las 12H00.

f.) Ing. Agrón. Fernando Cedeño Zambrano, Alcalde del cantón Santa Ana.

Por cuanto la presente Ordenanza reúne los requisitos previstos en la ley, la sanciono, Ejecútese y Promúlguese.

Santa Ana de Vuelta Larga, 12 de febrero de 2016,

f.) Ing. Agrón. Fernando Cedeño Zambrano, Alcalde del canton Santa Ana.

Proveyó la Ordenanza que antecede y ordenó su promulgación, el Ing. Agrón. Fernando Cedeño Zambrano, Alcalde del Cantón Santa Ana de Manabí a los doce días del mes de febrero de 2016. Lo Certifico.

f.) Ab. Elda Arteaga Cevallos, Secretaria del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal Del Canton Santa Ana.

**EL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON OLMEDO - MANABI**

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos

Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular

temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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.

Que el Artículo 561 del COOTAD; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras

de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

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, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico Tributario.

Expide:

**La Ordenanza que Regula la Formación de
los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la
Determinación, Administración y Recaudación del
Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el
bienio 2016-2017**

CAPITULO I

DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo; los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la

información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del cantón Olmedo - Manabí se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro, en su jurisdicción territorial.

Los notarios y registrador de la propiedad con asiento en el cantón Olmedo - Manabí enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros del GAD Municipal, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y 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.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 8.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- 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 de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que 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.

Art. 9.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo-Manabí

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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 la máxima autoridad del GAD Municipal, 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.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU para todo el periodo del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Art.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará al a oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, 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 crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico 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. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE 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. 17.- 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. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 20. - 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 Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Orgánico Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 24.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo 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, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CUADRO DE COBERTURA SERVICIOS														
SECTOR	AGUA	ALCANT	ALCANT	ENER	ALUMIB	RED	RED	RED	ACERAS	BORDILLOS	RECOLEC	ASEO	PROMIED	NUMERO
	POTABLE	AA.SS	AALL	ELECT	PUBLIC	VIAL	TELEF				BASURA	CALLES	SECTOR	MANZANAS
01 COBERTURA	37,60	87,20	0,00	88,00	88,00	73,60	88,00	88,00	78,00	0,00	88,00	88,00	65,13	7,00
DEFICIT	62,40	12,80	100,00	12,00	12,00	26,40	12,00	12,00	22,00	100,00	12,00	12,00	34,87	
02 COBERTURA	33,60	97,32	0,00	94,12	98,59	64,80	96,94	96,94	49,76	0,00	98,47	98,35	66,54	17,00
DEFICIT	66,40	2,68	100,00	5,88	1,41	35,20	3,06	3,06	50,24	100,00	1,53	1,65	33,46	
03 COBERTURA	19,62	68,94	0,00	95,59	95,76	28,94	74,71	74,71	7,29	0,00	92,47	80,00	51,21	17,00
DEFICIT	80,38	31,06	100,00	4,41	4,24	71,06	25,29	25,29	92,71	100,00	7,53	20,00	48,79	
04 COBERTURA	14,23	49,37	0,00	65,43	66,00	27,03	40,71	40,71	1,71	0,00	68,86	41,14	34,04	14,00
DEFICIT	85,77	50,63	100,00	34,57	34,00	72,97	59,29	59,29	98,29	100,00	31,14	58,86	65,96	
05 COBERTURA	2,20	9,35	0,00	56,25	56,00	32,00	3,00	3,00	0,00	0,00	58,63	25,50	22,08	16,00
DEFICIT	97,80	90,65	100,00	43,75	44,00	68,00	97,00	97,00	100,00	100,00	41,38	74,50	77,92	

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos.

Expresado en el cuadro siguiente.

VALOR M ² DE TERRENO					
ÁREA URBANA DEL CANTÓN OLMEDO MANABÍ					
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1					
ROJO	4,97	60	3,55	42.86	7
2					
AZUL	9,20	40	8,05	35	17
3					
VERDE	6,48	30	5,40	25	17
4					
CAFÉ	5,39	20	4,04	15	14
5					
NARANJA	2,44	10	1,22	5	16

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS

FACTOR

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95

2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

FACTOR

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA 1.0 a .88

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2.-VIAS FACTOR

ADOQUÍN 1.0 a .88

HORMIGÓN

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELÉFONO

RECOLECCIÓN DE BASURA

ASEO DE CALLES

**RUBROS DE EDIFICACIÓN GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
OLMEDO-MANABÍ**

Hormigón Amado(Losa)	0.6653	Madera Fina	0.9056
Hierro	0.6150	Arena-Cemento (Enlucido)	0.7547
Madera Común	0.1787	Tierra	0.3019
Caña	0.0760	Mármol	2,9950
Madera Fina	0.4220	Marmitón	2,1150
Madera y Ladrillo	0.1450	Marmolina	1,2350
Bóveda de Ladrillo	0.1426	Baldosa Cemento	0.6675
Bóveda de Piedra	0.1217	Baldosa Cerámica	1,2240
		Azulejo	2,1130
Paredes		Grafiado	0.4528
No tiene	0	Champeado	0.6340
Hormigón Amado	0.9314	Piedra o Ladrillo Homa mental	0.4528
Madera Común	0.9998		
Caña	0	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	1,0933	No tiene	0
Bloque	1,1674	Madera Fina	0.3516
Ladrillo	1,2075	Madera Común	0.4220
Piedra	1,6228	Arena-Cemento (Enlucido)	0.2813

Adobe	0.5043	Tierra	0.3751
Tapial	0.4955	Mármol	0.4512
Bahareque	0.3679	Marmitón	0.4512
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	0.4512
		Baldosa Cemento	0.2227
Escalera		Baldosa Cerámica	0.4060
No Tiene	0	Grafiado	0.1410
Hormigón Armado	0.0637	Champeado	0.2086
Hormigón Ciclópeo	0.0851	Aluminio	0.5020
Hormigón Simple	0.0509	Piedra o Ladrillo Horna mental	0.7072
Hierro	0.0637	Cemento Alisado	0.4231
Madera Común	0.0255		

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = vsh \times Fa \times S$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Caña	0.0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0.0890	No tiene	0
Ladrillo	0.0382	Madera Común	0.0029
Piedra	0.0891	Caña	0.0150
		Madera Fina	0.0049
Cubierta		Arena-Cemento	0.0153
No Tiene	0	Tierra	0.0051
Hormigón Amado (Losa)	2,8291	Mármol	0.0163
Hierro (Vigas Metálicas)	1,1339	Marmitón	0.0163
Estere estructura	13,2610	Marmolina	0.0163
Madera Común	0.3647	Baldosa Cemento	0.0153
Caña	0.0221	Baldosa Cerámica	0.0623
Madera Fina	0.4111	Grafiado	0.3531
		Champeado	0.3531
		Piedra o Ladrillo horna mental	0.0229

Tumbados

No tiene	0
Madera Común	0.5060
Caña	0.1610
Madera Fina	0.6072
Arena-Cemento	0.4048
Tierra	0.3036
Grafiado	0.3998
Champeado	0.6072
FibrO Cemento	0.6630
Fibra Sintética	1,2143
Estuco	0.6072

Cubierta

No Tiene	0
Arena-Cemento	0.7736
Baldosa Cemento	0.5868
Baldosa Cerámica	0.7427
Azulejo	0.6490
Fibro Cemento	0.7736
Teja Común	0.9946
Teja Vidriada	11,051
Zinc	0.4410
Polietileno	0.8165
Domos / Traslúcido	0.8165
Ruberoy	0.8165
Paja-Hojas	0.3537
Cadí	0.1170
Tejuelo	0.4288

Puertas

No tiene	0
Madera Común	0.8278
Caña	0.0150
Madera Fina	0.9929
Aluminio	1,1032
Enrollable	1,9249
Hierro-Madera	0.0320
Madera Malla	0.0300
Tol Hierro	1,4693

Ventanas

No tiene	0
Hierro	0.8033
Madera Común	0.4853
Madera Fina	0.5690

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 0 (cero) y la constante P2 en el valor de: 0 (cero) ya que en el Cantón Olmedo no existe propiedad vertical, solo horizontal.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 25.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El uno por mil (1x1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- El dos por mil (2x1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.60 x1000 (cero punto sesenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 x1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 31.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO PORCENTAJE DE DESCUENTO

Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%

Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 34.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS.- 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.

Art. 36. - 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 con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante

ordenanza, 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. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 8.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	2.340	2057.14	1.800	1.542	1.234	951.43	642.86	385.71
SH 6.2	2.250	2.000	1.750	1.500	1.250	1.000	750	500
SH 6.3	1781.82	1.581	1.381	1.181	1.000	800	600	400
SH 7.3	1.781	1.575	1.368	1.162	956	750	600	337
SH 8.3	1.739	1.547	1.356	1.165	973	782	591	400
SH 3.11	63.157	55.921	50.000	41.447	34.868	26.973	20.394	13.815

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS****1.00 A 0.70**

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN**0.985 A 0.96**

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.60x1000 (cero punto sesenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 41.- 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 del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 42. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-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 quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Toda vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo-Manabí se encuentra gestionando el financiamiento de la Actualización integral del catastro urbano del cantón, una vez que dicho producto se haya generado y haya sido aceptado por la entidad municipal, a través de la Jefatura de Rentas se procederá a la reliquidación de los tributos a que hace referencia esta Ordenanza, en los casos en que la reliquidación del tributo resulte superior al pago ya efectuado se emitirá un título de crédito a cargo del contribuyente por el faltante; en los casos en que el tributo reliquidado resulte inferior al pago realizado, la municipalidad podrá emitir una nota de crédito a favor del contribuyente para ser utilizada bajo la figura de compensación en sus obligaciones para con la municipalidad o a petición de parte iniciar el trámite de devolución de pago en exceso.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con la ley, dejando sin efecto cualquier orden, disposiciones similares y conexas que existan y que se opongan indirectamente a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal del cantón Olmedo-Manabí, a los veinticuatro días del mes de Diciembre 2015. Lo certifico.

f.) Sr. Jacinto Zamora Rivera, Alcalde.

f.) Ab. Narciza Pinargote Zambrano, Secretaria General.

Ab. Narciza Pinargote Zambrano.- Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Olmedo-Manabí. Certifica.- Que **La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016-2017;** fue analizada, discutida y aprobada en dos sesiones distintas, celebrada el día jueves 17 de Diciembre del 2015 en sesión Ordinaria OCTOGESIMA TERCERA el Primer Debate y el Miércoles 24 de Diciembre del 2015, en Sesión Ordinaria OCTOGESIMA CUARTA el Segundo Debate.

Olmedo, 24 de Diciembre del 2015.

f.) Ab. Narciza Pinargote Zambrano, Secretaria General.

De conformidad a lo que establece el Art. 322 inciso 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Remito a usted señor Alcalde la presente Ordenanza para su sanción.

Olmedo, 28 de Diciembre del 2015.

f.) Ab. Narciza Pinargote Zambrano, Secretaria General.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON OLMEDO-MANABÍ. Por cuanto esta Ordenanza reúne los requisitos determinados en el Art.- 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), sanciónese para los efectos legales correspondientes. Ejecútese y publíquese.

Olmedo, 28 de Diciembre del 2015.

f.) Sr. Jacinto Zamora Rivera, Alcalde.

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el señor Jacinto Zamora Rivera.- Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Olmedo- Manabí, a los veintiocho días del mes de Diciembre del 2015.

Lo certifico.

f.) Ab. Narciza Pinargote Zambrano, Secretaria General.





REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

