



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 436

**Quito, jueves 31 de
diciembre de 2015**

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
Telf. 290-1629

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 223-4540
394-1800 Ext. 2301

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

20 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- 15 - 2015 Cantón Playas: Que regula el uso y control de espacios de parqueo con parquímetro en la vía pública 1
- 16 - 2015 Cantón Playas: Que regula la formación de los catastros prediales inmobiliarios, la determinación, el control, administración y recaudación del impuesto a los predios cantonales, para el bienio 2016 - 2017 5
- 17 - 2015 Cantón Playas: Reforma a la Ordenanza Nº 012-2015 que contiene la sustitutiva de la Ordenanza que creó la Unidad Técnica y de Control de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial por la Ordenanza que regula la competencia municipal de tránsito..... 13
- 18 - 2015 Cantón Playas: Sustitutiva a la Ordenanza de propiedades sometidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, publicada en el Registro Oficial Nº 180 del 30 de abril de 1993 15

Nº 15 - 2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS

Considerando:

Que, el desarrollo y dinamismo del Cantón Playas ha venido generando el natural y sostenido incremento de las actividades comerciales, profesionales, cívicas, culturales y demás, así como la necesidad de mayores desplazamientos de personas desde y hacia diferentes zonas del Cantón, lo cual demanda disponibilidad de espacios de parqueo temporal de sus vehículos, que es deber de la Municipalidad atender;

Que, a pesar de que en muchos sectores de alto movimiento existe un importante número de espacios de parqueo en la vía pública, estos son copados diaria y permanentemente por personas que dejan sus vehículos estacionados durante todo el día, impidiendo así la rotación de uso de esos espacios de parqueo público y el cumplimiento del propósito de que estos sirvan a mayor número de ciudadanos durante el día o la noche, dependiendo del sector;

Que, para procurar la mayor rotación de uso de parqueos entre las personas, se precisa establecer normas relativas a tiempo límite de uso, valores, controles y sanciones en caso de inobservancia;

Que, la disponibilidad de espacios de estacionamiento en la-vía pública, con limitaciones de tiempo y pago por su uso, disminuye el tránsito vehicular;

Que, es necesario actualizar la normativa concerniente al aprovechamiento del espacio público por parte de los particulares para el parqueo de vehículos, así como en zonas de congestión y alta demanda;

Que, el uso de controladores manuales o electrónicos constituye una herramienta idónea para alcanzar este propósito y promover el orden general y el uso adecuado y general de los espacios públicos disponibles para parqueo vehicular, sin sacrificar el ornato de la ciudad.

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador consagra el principio de autonomía municipal, y el Art. 264 de la misma Carta Magna dispone que los Gobiernos Municipales tengan competencia exclusiva para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal;

Que, el artículo 55 del COOTAD en sus literales b), c) y f), determina como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales el ejercer el control sobre el uso del suelo en el cantón, planificar, construir y mantener la vialidad urbana, así como planificar, regular y controlar el tránsito dentro de su circunscripción cantonal. Lo cual guarda relación con el Art; 614 del Código Civil, que establece que el uso y goce para el tránsito -entre otros- que corresponde a los particulares en calles, plazas, puentes y caminos públicos estarán sujetos a las Ordenanzas que sobre la materia se promulguen;

Que, el citado principio de autonomía municipal se encuentra garantizado por el Art. 6 y 53 del COOTAD;

Que, el Art. 165 del Reglamento a Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, reconoce la potestad de los GADs de establecer limitaciones al estacionamiento vehicular;

Que, el COOTAD establece en su artículo 275 que las modalidades de gestión para la prestación de los servicios y ejecución de obras que sean de competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son: la directa, por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta; y,

Que, el art. 283 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, a delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada, cuando el gobierno autónomo descentralizado no se encuentre en capacidad técnica y económica de gestionar directamente un servicio público determinado.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y CONTROL DE ESPACIOS DE PARQUEO CON PARQUÍMETRO EN LA VÍA PÚBLICA, EN EL CANTÓN PLAYAS

TÍTULO I

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO: La presente Ordenanza tiene por objeto ordenar y regular la ocupación de los espacios de parqueo de vehículos en la vía pública, particularmente en las zonas regeneradas, y el control y funcionamiento del servicio de forma manual o electrónica como mecanismo de optimización de su uso por parte de los usuarios de los mismos.

ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES: Para los efectos de esta Ordenanza y su mejor aplicación se definen expresamente los siguientes términos:

- a) Espacio de Parqueo de Vehículos en la vía pública o Parqueo Tarifado:** Son los espacios designados e identificados por el GAD Municipal del Cantón Playas en la vía pública para ser utilizados para el parqueo de vehículos bajo el cobro de un valor por un determinado tiempo.
- b) Parqueo de control manual o electrónica:** Son los espacios de parqueo de vehículos en la vía pública, susceptibles de utilizarse por un valor predeterminado en relación al tiempo y por un límite máximo, que será pagado obligatoriamente por los usuarios.
- c) Parqueo de control manual:** Se entiende por Parqueo de control manual al sistema de medición y control del tiempo de ocupación de un espacio de uso público municipal, constituida por funcionarios públicos o privados destinados para este fin por medio del uso de libretas, recibos, registros escritos y demás materiales de apoyo destinados para el correcto control del parqueo de vehículos, y que se utiliza para controlar y limitar el tiempo de uso ininterrumpido de dicho espacio por parte de los usuarios, por medio del cobro de una tarifa, a efectos de garantizar la rotación en el uso del mismo.

- d) **Parqueo de control electrónica:** Se entiende por Parqueo de Control electrónica, el aparato o dispositivo de tecnología eléctrica de medición y control del tiempo de ocupación de un espacio de uso público municipal destinado para parqueo de vehículos, y que se utiliza para controlar y limitar el tiempo de uso ininterrumpido de dicho espacio por parte de los usuarios, por medio del cobro de una tarifa, a efectos de garantizar la rotación en el uso del mismo.
- e) **Usuario:** Es toda persona que utiliza un espacio público de parqueo de vehículos a cambio de un valor por ocupación.
- f) **Personal de Vigilancia y Control:** Es el personal asignado específicamente para velar por el cumplimiento de esta Ordenanza.
- g) **Tiempo Máximo de Parqueo:** Es el límite máximo de utilización ininterrumpida de un parqueo con parquímetro, por parte de un usuario.

TÍTULO II

DEL ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS DE LA VÍA PÚBLICA CON PARQUÍMETRO

ARTÍCULO 3.- DETERMINACIÓN DE ZONAS, LUGARES Y HORARIOS DE PARQUEOS TARIFADOS: La designación de los espacios municipales de parqueo de vehículos, así como la determinación del horario del parqueo con el servicio de parquímetros y las tarifas por la utilización de los mismos serán sugeridos por el Alcalde o Alcaldesa, previa solicitud de la Dirección de Planificación y Gestión Territorial, para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal, lo cual será determinado en el contrato de concesión.

ARTÍCULO 4.- RESTRICCIÓN: Sólo los vehículos livianos podrán usar los espacios públicos de Parqueo en los sectores céntricos, comerciales y urbanos que sean determinados en el Artículo 3 de la presente Ordenanza, para el efecto se tendrá plazas o explanadas, canchones y demás amplias áreas para los vehículos pesados y se tendrá un valor tarifado superior para los mismos.

ARTÍCULO 5.- SITIOS PROHIBIDOS DE CONTROL TARIFADO: No podrá establecerse espacios de parqueo con Control Tarifado en lugares que correspondan a servicios de entrada y salida de vehículos debidamente autorizados, paradas de buses y transporte público, zonas peatonales de seguridad, edificios de servicios asistenciales, así como en los lugares en donde interrumpan o dificulten el paso de transeúntes.

ARTÍCULO 6: SITIOS DE CARGA Y DESCARGA: El estacionamiento de vehículos de carga y descarga en la vía pública deberá sujetarse al horario establecido en la normativa municipal pertinente y lo harán en espacios debidamente señalados.

ARTÍCULO 7.- DE LAS ÁREAS SIN PARQUÍMETROS: Aquellas-áreas en las que no sean Parqueo tarifado estarán sujetas a la Ordenanza de Uso del Espacio y Vía Pública, en todo aquello que no se contraponga a la presente normativa.

ARTÍCULO 8- DEL PARQUEO EN SOLARES VACÍOS: a efectos de mantener el ornato y el orden que son objeto de la presente ordenanza, los solares vacíos o que tengan construcciones inconclusas, no podrán destinarse a servicios públicos pagados de garaje o parqueo de vehículos, salvo que cumplan con las condiciones que a continuación se indican y cuenten con el respectivo permiso municipal:

8.1.- Tener rampa y cerramiento perimetral que permita la visibilidad total desde y hacia la vía pública

8.2.- Contar con una garita o caseta de control, la cual no podrá, bajo ninguna circunstancia, ser utilizada como vivienda, comercio, taller o cualquier otro uso no autorizado por el correspondiente permiso.

8.3.- Tener enlucidas y pintadas todas las paredes, tanto las de la garita o caseta de control, como las paredes medianeras con los solares contiguos.

8.4.- Contar con instalaciones eléctricas adecuada y eficiente iluminación en el local interior y exteriormente. Así mismo, las instalaciones sanitarias deben cumplir con los requisitos municipales pertinentes.

8.5.- Al interior del garaje mantener libre las vías de circulación y maniobra, que deberán estar debidamente señalizadas, respetando los sitios de estacionamientos demarcados, de tal forma que no se obstruya el libre ingreso-salida desde y hacia cada uno de los- estacionamientos, durante las horas de operación autorizadas, como son:

8.5.1. VIAS DE CIRCULACIÓN: Serán de un ancho no menor a 6 mts - doble sentido de circulación - ó 3 mts - un sentido de circulación.

8.5.2. En el eje central de cada carril de circulación se pintarán flechas con un ancho no menor a 10 cm, la base e impresa con pintura de color blanco sobre el piso.

8.5.3. RAMPAS DE ACCESO: Con franjas alternas de color amarillo y negro, pintadas con pintura de tráfico.

8.5.4. BATERIA SANITARIA: con la placa de identificación del SS.HH. para hombres y mujeres, para uso de los clientes en perfecto estado de funcionamiento.

8.5.5. EXTINTOR CONTRA INCENDIOS: Placa de identificación (fondo rojo con letras blancas), según especificaciones técnicas señaladas por el Cuerpo de Bomberos del cantón Playas.

8.5.6. LETRERO: Que debe estar colocado en un lugar visible que indique que es ZONA DE PARQUEO Y/O ZONA DE GARAGE cuya dimensión será de 50 cm. De ancho por 1 metro de largo dependiendo el caso deberá indicar además la cantidad de vehículos que pueden ingresar a dicha zona.

8.6.- Contar con los permisos municipales de funcionamiento vigentes: Patente y Tasa de Habilitación para garaje.

8.7.- Mantener recipientes apropiados para los desechos sólidos, debidamente protegidos en el interior con fundas plásticas reforzadas.

8.8.- Instalado en un sitio visible y accesible un botiquín de primeros auxilios con los medicamentos e insumos necesarios para la emergencia.

8.9.- Cumplir con las normas de seguridad (alarmas) y de prevención contra incendios según lo señalado por el Cuerpo de Bomberos del cantón Playas.

ARTÍCULO 9.- DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD: Las personas con discapacidad podrán utilizar los Parquesos con Parquímetro sin pago de la tarifa hasta por el Tiempo Máximo de Parqueo que es de 1 hora previa acreditación de su discapacidad (carnet del CONADIS) e identificación del vehículo de su propiedad ante el concesionario, a cuyo cargo estará la administración y control del servicio de Parqueo Tarifado.

TÍTULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I DE LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 10.- Se considera infracción a toda acción u omisión que contravenga las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, y particularmente el uso de los espacios de parqueo tarifado sin pagar la tarifa correspondiente, así como sobrepasar el tiempo límite ininterrumpido de parqueo, poner obstáculos que impidan o dificulten su utilización, sobrepasar los límites de cada espacio individual de parqueo, atentar contra los parquímetros, afectar su normal funcionamiento o inutilizarlo; todo sin perjuicio de las infracciones señaladas tanto en la Ley de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial como en su Reglamento, relativas al estacionamiento vehicular y demás normas de naturaleza penal, previstas en el Código Orgánico Integral Penal.

CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 11.- SANCIÓN POR COLOCACIÓN DE OBSTÁCULOS: El GAD Municipal del cantón Playas a través de la Comisaría Municipal sancionará con multa de UU\$60,00 dólares, a aquellas personas que pongan o coloquen obstáculos en los espacios de Parqueo Tarifado, o que de cualquier manera obstruyan o dificulten el acceso o la utilización efectiva de dichos espacios por parte de vehículos.

ARTÍCULO 12.- SANCIÓN POR DESTRUCCIÓN Y ADULTERACIÓN DE LOS PARQUÍMETROS: Se sancionará con multa que van desde USD\$100.00 hasta los USD\$ 10,000.00 dólares de los estados unidos de Norteamérica, según sea el daño causado el mismo que deberá ser determinado por parte del respectivo informe

Técnico a toda persona que destruya total o parcialmente violento, adultere, o de cualquier manera altere o afecte la zona donde funcione el Parqueo tarifado, sin perjuicio de la acción penal a que hubiere lugar. Esta multa se aplicará sin perjuicio de la sanción a los usuarios contempladas en esta ordenanza.

Los parqueos tarifados cuyo espacio se encuentre averiado o sin funcionamiento no podrán ser utilizados. La inobservancia de esta disposición será sancionada conforme al artículo siguiente.

ARTÍCULO 13.- SANCIÓN POR EXCEDER EL TIEMPO DE PARQUEO: Se sancionará con multa equivalente al 15% del salario básico unificado del trabajador en general a quien exceda el tiempo al que corresponde el valor de la tarifa pagada por el usuario, para cuyo efecto se verificará la información que muestre el parquímetro. Si el vehículo infractor permaneciera excediéndose por más de una hora después de vencido el tiempo pagado por el uso del espacio de parqueo con parquímetro, podrá ser inmovilizado con implementos idóneos, removido con grúa y llevado al sitio de retención vehicular o espacios de parqueo designados para ese propósito, con el costo adicional que implicare dicho traslado y estadía, sin perjuicio de las sanción previamente descrita en este artículo.

ARTÍCULO 14.- DEL DESCUENTO: Si el infractor paga la multa impuesta dentro de los cinco días hábiles siguientes de la fecha de imposición de la misma, será beneficiario de un descuento del 10% de su valor. Transcurrido dicho término, la multa se incrementará en un 10% mensual sobre el monto original por cada mes, hasta un máximo de 50% de recargo.

TÍTULO IV DE LA CONCESIÓN

ARTÍCULO 15.- DE LA CONCESIÓN.- De conformidad con lo establecido en el artículo 283 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el GAD Municipal delegará a la iniciativa privada la prestación y administración del servicio de Parqueo Tarifado.

Todas las Unidades y demás dependencias municipales prestarán la colaboración necesaria para la consecución de los fines de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 16.- ADMINISTRACIÓN: Para lograr una aplicación ordenada y eficaz de la presente Ordenanza, así como el establecimiento y control del Parqueo Tarifado en los espacios que se designen para ese propósito, y para lograr un mejor equilibrio entre la inversión e implementación que este servicio demande por parte del concesionario y la recaudación de los recursos que genere la ocupación de espacios municipales de parqueo Tarifado, se designa a la Unidad de Planificación y Gestión Territorial la administración y control del sistema de parqueo Tarifado, sea el otorgar la concesión del servicio, la administración del contrato de concesión, la interacción y control al concesionario, los ingresos que produzca, tanto el servicio

tarifado como las penalidades o multas que se impongan a los usuarios de acuerdo a la presente Ordenanza.

Sin perjuicio de lo estipulado en esta ordenanza, así como de sus valores establecidos la concesionaria de forma unilateral establecerá los valores que el usuario deberá pagar por concepto del uso de los espacios tarifados, de igual forma se incluyen el valor de las multas, servicios de grúas, retención en canchones y todo aquello que se derive y se relacione con el Parqueo Tarifado. Los incrementos y ajustes de valores serán aplicados de acorde al costo, inflación y devaluación monetaria todo aquello necesario que mantenga su equilibrio económico.

La recaudación de las tarifas y multas serán realizadas por el concesionario, el cual implementará los mecanismos pertinentes para que tal recaudación no afecte en ningún caso los derechos del concesionario ni el equilibrio económico del contrato. El contrato de concesión y los pliegos precontractuales regularán los elementos, aspectos y condiciones que regirán la pertinente relación jurídica.

ARTÍCULO 17.- DEROGATORIAS: Deróguese las demás normas que se opongan a lo prescrito en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La presente ordenanza será aplicada a partir de su publicación en la Gaceta Municipal y/o el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Servirá para el objetivo de esta Ordenanza, considerar todas las bandejas de estacionamientos que serán ubicadas en las diferentes áreas que comprendan la jurisdicción y competencia del cantón Playas.

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA: Los aspectos no regulados en la presente ordenanza, serán normados dentro del contrato de concesión, el cual consagrará la seguridad jurídica de las partes contratantes, el equilibrio económico del contrato y velará por la protección de los intereses municipales, que son los ‘intereses ciudadanos.

TERCERA: La presente Ordenanza se publicará en la Gaceta Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, en la página web institucional www.municipioplayas.gob.ec, en el Registro Oficial al amparo de lo previsto en el art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, a los 13 días del mes de noviembre del 2015.

f). Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Playas, en primero y segundo debate en la sesión ordinaria de fecha 21 de octubre y 13 de noviembre del 2015.

General Villamil, Playas 23 de noviembre del 2015.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

ALCALDIA DE PLAYAS.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación. Playas, 23 de noviembre del 2015.

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa de Playas, a los 23 días del mes de noviembre del 2015.- **CERTIFICO.**

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

N° 16 - 2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

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, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 del Cantón.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. 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;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c. 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios del Cantón 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 del Cantón.**

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos 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, transparencia y suficiencia recaudatoria;

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos, según lo dispuesto en los artículos 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) **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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, en aplicación del Artículo 496; del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; la actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A éste efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, en aplicación del Artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando

los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional

Que, en aplicación del Artículo 498 del COOTAD con la **finalidad de estimular el desarrollo del turismo**, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, **mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento** los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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, los artículos 87 y 88 del Código Orgánico 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 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES INMOBILIARIOS DEL CANTÓN PLAYAS, LA DETERMINACIÓN, EL CONTROL, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS CANTONALES, PARA EL BIENIO 2016 -2017

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, (públicos y privados) con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro Inmobiliario en el Territorio del Cantón Playas.

El Sistema Catastro Predial Inmobiliario en el Cantón Playas, comprende; el inventario de la información catastral, (aspectos Jurídicos, físico-técnicos, tributarios), 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. 3. DOMINIO 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.

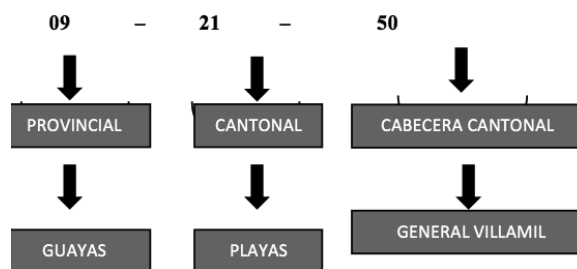
Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION 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 fijos del código Nacional, al Cantón Playas le corresponde:

Dos para identificación **PROVINCIAL** (09)

Dos para identificación **CANTONAL** (21)

Dos para identificación **CABECERA CANTONAL** (50)



El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos variables, de los cuales:

Dos para identificación **ZONA** 00

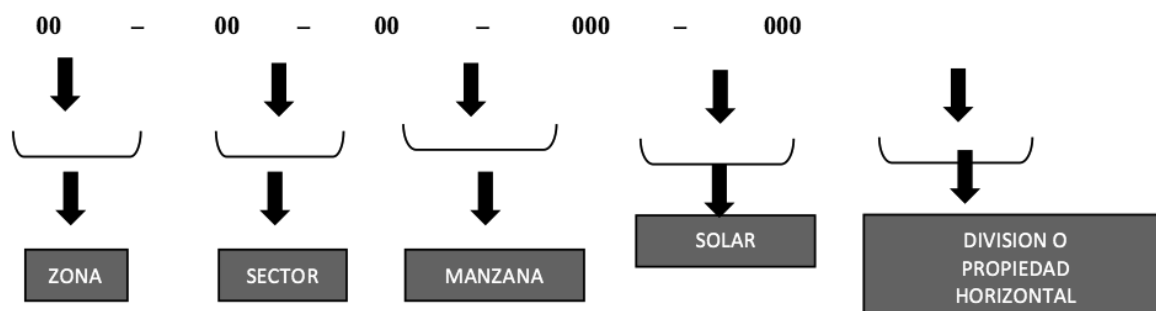
Dos para identificación **SECTOR** 00

Dos para identificación **MANZANA** 00

Tres para identificación **PREDIO** 000

Tres para identificación **DIVISION Y/O PROPIEDAD HORIZONTAL** 000

CODIGO PREDIAL



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 Cantonal, 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:

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:
3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. 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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

Art. 5. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas.

Art. 6. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas del Cantón Playas.

Art. 7. - VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria,

la suma del valor del suelo, y de haberlas, el de las construcciones y de las mejoras 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 de conformidad con lo establecido en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

7.1.- El valor del suelo.- Es el precio unitario de suelo, urbano o rural determinado por un proceso de comparación con precios de venta de solares o macrolotes de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del solar.

Contiene el valor por metro cuadrado, según la zona homogénea correspondiente (**Anexo1 Plano de Valoración de la Tierra**), y se podrán actualizar aplicando 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. Según lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Se establece sobre esta información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

Se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la conformación y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas consolidadas o rústicas no consolidada. 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 ejes, por sectores homogéneos. (**Anexo1.- Plano de Valoración de la Tierra**)

Del Plano base del Valor de la Tierra están los demás valores de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad.

PREDIOS SUPERIORES A 1 HA DENTRO DE LIMITE URBANO.-

Adicional a los **predios** individuales, se ha tomado en consideración la valoración para lotes superiores o iguales a 1Ha., que se califica como macro lotes, comprendidos en **zonas consolidadas urbanizadas**, se deberá tomar en cuenta las características , forma ubicación etc. para la aplicación del valor base

- VIA A DATA Se revaloriza.
- VÍA AL MORRO Se revaloriza el sector.
- VÍA A GUAYAQUIL Se revaloriza.
- VÍAS ENGABAO Y EL PELADO.- Los macro lotes que están al pie de la Carretera hasta el límite urbano a mano derecha tendrán un valor de \$1.50, \$2.40 cada metro cuadrado y los que están con frente a la playa tienen un valor de \$ 3.00 y \$2.40 cada metro.

PREDIOS SUPERIORES A 1 HAS, FUERA DEL LÍMITE URBANO

VÍA PLAYA- EL PELADO- ENGABAO.- Desde el cruce de la carretera al margen izquierdo tendrá un valor de \$1.50, \$2.40 y los demás terrenos quedan a la playa hasta el límite Cantonal será de \$0.30 cada m².

Los macro lotes que quedan a la carretera al margen derecho de Playas- Engabao será de \$0.24 cada metro² hasta el límite Cantonal.

VÍA PLAYAS- GUAYAQUIL.- Los macro lotes que están ubicados al margen izquierdo y derecho hasta el límite urbano, tienen un valor de \$0.24 cada m².

Los macro lotes que están ubicados desde el límite Urbano hasta el límite Cantonal, del lado izquierdo y derecho tendrán el valor de \$0.21 cada metro cuadrado.

Todos aquellos macro lotes que pasan a ser urbanizados, o que pasen a ser Propiedad Horizontal dentro o fuera del límite urbano se analizarán puntualmente por el concejo de acuerdo al tipo de urbanización a construirse.

Para el valor de los macro lotes, que no han sido divididos y se mantienen como tal, se considerado el ajuste acorde con la ley, que da la homogeneidad del sector con los avalúos de los colindantes y el valor de venta **real del mercado**, aplicando los métodos de valoración establecidos, se valorarán puntualmente según el caso.

Los corredores comerciales se valoraran puntualmente considerando los valores base establecidos en esta Ordenanza.

Aquellos lotes o parcelas que presenten características especiales serán valorados puntualmente dependiendo del caso.

En los sectores catastrales que se hayan revalorizados por contar con un mejor equipamiento e infraestructura, se actualizará el valor base.

Para el caso de avalúos de macro lotes (lotes de gran extensión), estos se valoraran puntualmente según el caso.

Lotes y parcelas que no cuenten con el valor base por m² de terreno determinado por sus características, se realizara un análisis técnico a efectos de aplicar el justo precio según su uso o actividad.

Fajas o excedentes.- En el caso de predios con fajas o excedentes se aplicaran los valores por m² existentes en el mercado.

7.2- El valor de las construcciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar.

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 evaluada a costos actualizados (método de reposición), en las que constaran los siguientes indicadores:

Carácter general;

- Tipo de estructura y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.
- Acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
- Instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.
- Otras inversiones; (obras complementarias), sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas, entre otras.

El valor del metro cuadrado de construcción del bienio **2016 – 2017** se aplicara de acuerdo a la siguiente tabla:

CODIGO	DESCRIPCION BIENIO 2016-2017	VALOR m ² (Bienio 2016-2017)
A1	Caña-Madera	\$90,00
A2	Económica mixta	\$150,00
A3	Hormigón Armado interés social	\$300,00
A4	Hormigón Armado Tipo medio 1	\$450,00
A7	Hormigón Armado Tipo medio 2	\$550,00
A5	Ha/Metálica Acabados de Primera 1	\$600,00
A8	Ha/Metálica Acabados de Primera 2	\$700,00
A9	Ha/Metálica Acabados de Primera 3	\$750,00
A6	Propiedad Horizontal,	Variable se usaran los establecidos dependiendo de las características de los materiales de construcción.
A10	Ha/Metálica Acabado de Lujo	\$800,00 mínimo variable según inspección
A11	Edificaciones en altura	Variable según inspección

Estos valores son considerados como un costo de reposición por m² de construcción, quedando a criterio del evaluador aplicar los métodos de valoración por depreciación por la edad de la construcción y mantenimiento.

Las edificaciones que por sus funciones, sistema constructivo, características y por su particularidad (edificaciones industriales, terminal terrestre, mercados, cementerios entre otras) no registradas en el cuadro anterior se evaluarán puntualmente, estableciéndose el valor de m² de construcción por reposición que le corresponde

A los valores de reposición de las construcciones del cuadro descrito anteriormente se le podrán actualizar aplicando los coeficientes de aumento y reducción según lo establecido en los métodos de valoración.

En aplicación de estos valores y por considerarse que en el cantón Playas se registran edificaciones que cuentan con muchos años de construcción sin que se refleje su edad en el catastro, deberán ser aplicados conforme se realicen las inspecciones.

Art. 8.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-

Toda persona, natural o jurídica, que adquiere el dominio de bienes inmuebles en el cantón Playas, está obligada a registrarlos (catastrarlos) en la Unidad de Planificación y

Gestión Territorial (UPGT), adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y mercantil del cantón Playas, y si el caso lo amerita el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84, donde deberá constar el detalle de todos los puntos de coordenadas que ubiquen y definan el polígono del predio, levantamiento firmado por el propietario y responsable técnico, el cual será habilitante de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Incluso en los títulos de dominio otorgados por Sentencias de Prescripción Adquisitiva de dominio dictada por el juez competente, sentencias judiciales

En los casos de predios que en cuyas escrituras inscritas en el registrador de la propiedad NO describan el detalle, según sea el caso, linderos, mensuras, superficie o área del terreno, coordenadas geográficas; el propietario deberá realizar el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, el cual servirá para que el notario margine la escritura y se incluyan en la misma los linderos, mensuras superficie o cabida de solar y coordenadas geográficas descritas en dicho levantamiento.

En los actos de transferencia de dominio que solicitaren inscribir en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas, y en el caso de que esta institución tenga duda, solicitara a la UPGT mediante oficio la información técnica correspondiente según el caso para lo cual adjuntara el levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas Proyección UTM, Datum WGS-84, el cual deberá estar certificado por la Subsecretaría de Tierras del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (caso de predios de gran extensión), y de apreciarse posible superposición parcial o total con uno o varios predios que consten con título de dominio, se informara al Registro de la Propiedad y mercantil del cantón Playas y será responsabilidad de dicha institución registral la inscripción teniendo conocimiento que existe una superposición.

La Unidad de Planificación y Gestión Territorial no delimita predios de propiedad particular (no coloca hitos), es exclusiva responsabilidad del vendedor y/o comprador la ubicación y delimitación del predio.

Art. 9.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-
Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD artículo 509 y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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 y que se mantenga para todo el período 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. 10.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-

Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la 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 artículo 151 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. 11.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.-

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. 12.- 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. 13.- 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. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 110 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 el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 15.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios del cantón 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas

en el Libro IV del Código Orgánico Tributario.

Art. 16.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de la Unidad de Planificación y Gestión territorial, por intermedio de la Jefatura de Avalúos, Catastros e Información Territorial, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad del Cantón, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita (tasa administrativa) y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 17.- 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 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.

Art. 18.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios 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 reciben estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Art. 19.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-

La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 20.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-

Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.5 o/oo (UNO PUNTO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 21.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 22.- CONTRIBUCION ESPECIAL POR MEJORAS.-

El monto correspondiente a la contribución especial por mejoras que se ha recaudado simultáneamente con el Impuesto Predial a los predios urbanos y rurales se

mantendrá para el bienio 2016-2017 en las mismas cifras vigentes para el bienio 2014-2015 de tal manera que no se afectara por la aprobación de la presente ordenanza.

Además para el Bienio 2016-2017 se incluirá el valor correspondiente por contribución por mejoras por la construcción del parque Altamira, que se aplicara para los predios beneficiarios de la obra en las proporciones correspondientes

Art. 23.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS URBANIZADAS.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas, descritas en el COOTAD, artículo 507 se les establece un recargo anual del 2.0/00 (dos por mil) que se cobrara sobre el valor, que gravara a los inmuebles no edificados en zonas **urbanizadas** que cuenten con los servicios básicos.

Art. 24.- LIQUIDACION 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 artículo 505

Art. 25.- 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 artículo 506, y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento y a la ordenanza respectiva.

Art. 26.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos pero no de tasas ni contribuciones a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades: (zonas establecidas por la UPGT y puestas a conocimiento de la Comisión de Planificación y Desarrollo Estratégico, para su informe al pleno del Concejo)

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. COOTAD artículo 509, literal a).

Art. 27. – PAGO DEL IMPUESTO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año, sin que la Tesorería notifique esta obligación. 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 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 lo señalado en el artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: ESTIMULO TRIBUTARIO.- Como estímulo tributario para este bienio, partiendo del hecho de que la economía del cantón se dinamiza con el turismo y la pesca se procede a la rebaja del 50% del valor a cancelar por predios a los establecimientos que se dediquen a: hoteles, restaurantes, cafeterías, karaokes, etc, en todo el territorio cantonal.

SEGUNDA: VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2016, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Oficial Municipal.

TERCERA: DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas a los siete días del mes de diciembre del 2015.

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Playas, en primero y segundo

debate en las sesiones ordinarias de fecha 30 de noviembre y en la sesión ordinaria de fecha 7 de diciembre del 2015.-

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

ALCALDIA DE PLAYAS.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación. Playas, 15 de diciembre del 2015

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa de Playas, a los 15 días del mes de diciembre del 2015.- **CERTIFICO.**

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

N° 17 - 2015

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS

Considerando:

Que, el Transporte Terrestre es un servicio público esencial por ser una actividad económica, estratégica, que responde a las condiciones de responsabilidad, universalidad, accesibilidad, comodidad, continuidad y tarifas equitativas, constituyéndose en un factor de calidad de vida de la población que habita en ciudades y pueblos, formándose imperioso adoptar políticas integrales y participativas adaptadas a las necesidades de la sociedad;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 dispone que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal lo que entra en armonía con lo que precisa el artículo 273 de la norma ibídem: “Las competencias que asuman los Gobiernos Autónomos descentralizados serán transferidas con los correspondientes recursos. No habrá transferencias de competencias sin la transferencia de recursos suficientes, salvo expresa aceptación de la entidad que asuma las competencias.”; en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 que señala: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los GAD Municipales tendrán las siguientes competencias sin perjuicio de otras que determine la ley; entre otras: b) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana; y d) Planificar, regular y controlar el tránsito y transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal.

Que, la Ley Orgánica del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial en el Capítulo III, Sección II, y Capítulo IV,

artículo 30.2 dice: El control del tránsito y la seguridad vial será ejercido por las autoridades regionales, metropolitanas o municipales en sus respectivas circunscripciones territoriales, a través de las Unidades de Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial de los Gobiernos Autónomos descentralizados, constituidas dentro de su propia institucionalidad, unidades que dependerán operativa orgánica, financiera y administrativa de éstos; y en el Capítulo III, Sección II, y Capítulo IV, artículo 30.4 señala: Los GAD Regionales, Metropolitanos y Municipales, en el ámbito de sus competencias en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial tendrán las atribuciones de conformidad a la Ley y a las ordenanzas que expidan para planificar, regular y controlar. Y deberán informar a la Agencia Nacional sobre las regulaciones locales que en materia de control del tránsito y la seguridad vial se vayan aplicar.

Que, el artículo 125 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados son titulares de las nuevas competencias exclusivas constitucionales, las cuales se asumirán e implementarán de manera progresiva conforme lo determine el Consejo Nacional de Competencias.” Consecuentemente, a lo expresado es necesario implementar de forma progresiva normativas de índole técnico – legal para asumir plenamente dicha competencia y prestar a los usuarios un óptimo servicio operativo.

Que, mediante Resolución No. 006-CNC-2012, de fecha 26 de abril de 2012, el Consejo Nacional de Competencias transfiere la competencia para planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte terrestre y la seguridad vial, a favor de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales del país, para lo cual en su artículo 6 categoriza al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas en el MODELO DE GESTIÓN C, con las respectivas competencias;

Que, mediante Resolución No. 220-ANT-2014, de fecha 30 de octubre de 2014, la Agencia Nacional de Tránsito, Certifica la ejecución de la competencia de títulos habilitantes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Playas a partir del 10 de noviembre de 2014;

Que, el Concejo Municipal del Cantón Playas en primera y segunda instancia, mediante sesiones de concejo de fechas 27 de enero de 2015 y 04 de febrero de 2015, respectivamente, aprobó la Ordenanza No. 002-2015, “ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA UNIDAD TÉCNICA Y DE CONTROL DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL”;

Que, el Concejo Municipal del Cantón Playas en primera y segunda instancia, mediante sesiones de concejo de fechas 14 de abril de 2015 y 5 de mayo de 2015, respectivamente, aprobó la Ordenanza No. 005-2015, “SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CREÓ LA UNIDAD TÉCNICA Y DE CONTROL DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL POR LA ORDENANZA QUE REGULA LA COMPETENCIA MUNICIPAL DE TRÁNSITO DENTRO DEL CANTÓN PLAYAS”;

Que, mediante Resolución No. 003-CNC-2015, de fecha 26 de marzo de 2015, el Consejo Nacional de Competencias revisa los modelos de gestión determinados en los artículos 4, 5 y 6 de la Resolución 0006-CNC-2012, recategorizando al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas en el **MODELO DE GESTIÓN B**;

Que, mediante Resolución No. 006-CNC-2012, de fecha 26 de abril de 2012, el Concejo Nacional de Competencias en su artículo 21 establece las competencias para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales en lo concerniente a revisión y matriculación vehicular;

Que, el Concejo Municipal del Cantón Playas en primera y segunda instancia, mediante sesiones de concejo de fechas 7 de julio de 2015 y 10 de julio de 2015, respectivamente, aprobó la Ordenanza No. 012-2015, “REFORMA A LA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE CREÓ LA UNIDAD TÉCNICA Y DE CONTROL DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL POR LA ORDENANZA QUE REGULA LA COMPETENCIA

MUNICIPAL DE TRÁNSITO DENTRO DEL CANTÓN PLAYAS”;

Que, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con los artículos 57 literal a); y, 130 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Expede:

La siguiente: **REFORMA A LA ORDENANZA N° 012-2015 QUE CONTIENE LA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE CREÓ LA UNIDAD TÉCNICA Y DE CONTROL DE TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL POR LA ORDENANZA QUE REGULA LA COMPETENCIA MUNICIPAL DE TRÁNSITO DENTRO DEL CANTÓN PLAYAS**”

Art. 1.- Refórmese la tabla “*Tasas por servicio de Revisión Vehicular*”, contenida en el artículo 41 de la Ordenanza 012-2015, por la siguiente:

1.- Tasas por servicio de Revisión Vehicular

Categorías	Frecuencia de revisión	Tarifa por revisión técnica vehicular
Liviano particular	Anual	\$10,00
Liviano particular con domicilio fuera de Cantón Playas, otras Comunas / Parroquias	Anual	\$30,00
Liviano particular cuyo domicilio sea fuera del cantón Playas – otros cantones o provincias	Anual	\$60,00
Vehículos de alquiler y furgonetas de transporte escolar	Anual	\$60,00
Taxis	Anual	\$60,00
Buses y Camiones de carga media	Anual	\$80,00
Camiones de carga pesada (cabezales)	Anual	\$80,00

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

El adhesivo de revisión anual es un requisito habilitante de un vehículo para su circulación según dispone el artículo 160 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, la UTTTSV, por lo cual se procederá a la emisión del respectivo adhesivo cuyo formato o esquema será de los propuestos anualmente por el Jefe o Jefa de la UTTTSV a la Alcaldesa o Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, además de la entrega del PERMISO DE CIRCULACIÓN ANUAL, el cual estará sellado y firmado por el/la Jefe/a de Matriculación en el cantón Playas.

DISPOSICION FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación por el Concejo Municipal, y de conformidad a lo que instituye el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por tratarse de normas de carácter tributario, entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas a los siete días del mes de diciembre del 2015.

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Playas, en primero y segundo debate en las sesiones ordinarias de fecha 30 de noviembre y en la sesión ordinaria de fecha 7 de diciembre del 2015.- General Villamil, Playas 15 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

ALCALDIA DE PLAYAS.- Ejecútese y envíese al Registro Oficial para su publicación. Playas, 15 de diciembre del 2015

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa de Playas, a los 15 días del mes de diciembre del 2015.- **CERTIFICO.**

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

No. 18 - 2015

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS POR INTERMEDIO DE SU CONCEJO MUNICIPAL

Considerando:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización mediante el cual señala que corresponde a los municipios exclusivamente el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón Playas, y en virtud de aquello existe un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Playas debatido y aprobado en Sesiones Extraordinarias del 13 y 14 de marzo del 2015, cuyos contenidos y objetivos se determinan en los artículos: 614, 615 y 617 del Código Civil.

Que, en el Registro Oficial N°, 180 del 30 de abril de 1993, se publicó la Ordenanza de PROPIEDAD HORIZONTAL.

Que, el desarrollo urbano de la ciudad se encuentra en un proceso de crecimiento, generándose la construcción de edificaciones en altura; así como la decisión entre varios propietarios, dueños parcialmente de una planta o piso, departamento o local;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal en vigencia otorga a las municipalidades la potestad de determinar los requisitos,

aprobar los componentes constructivos que conforman las edificaciones; y expedir su declaratoria;

Que, es necesario armonizar los procesos que regulan las edificaciones sometidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, actualizándose las normativas; y, en uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se haya investido:

Expide:

LA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE PROPIEDADES SOMETIDAS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CANTON PLAYAS PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL N° 180 DEL 30 DE ABRIL DE 1993

Art. 1.- Ámbito Territorial.- Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Cantón Playas, conformado por la Cabecera Cantonal que es General Villamil Playas, y en los territorios que no pertenecieran a la administración de las comunas de Engabao, San Antonio y Engunga. Las mismas permitirán regular el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. En los aspectos no previstos en la presente ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art. 2.- Objeto.- Pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes, tengan salida a la vía pública directamente.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.

Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Art. 3.- De la aplicación.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la ley de Régimen de Propiedad Horizontal serán clasificadas en tres categorías:

- Conjunto Habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
- Conjunto Habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical.
- Conjuntos Habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art. 4.- Propiedad exclusiva y comunitaria.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común.

Art. 5.- Bienes comunes.- En los casos de edificaciones de más de un piso, se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como terreno, los cimientos, estructuras, los muros y la techumbre.

También se consideran bienes comunes y de dominio indivisible las instalaciones de servicios generales, tales como calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, habitación del portero, garitas de seguridad, áreas de recreación y deportes, áreas verdes y parques.

Art. 6.- Elementos constructivos.- Para que un edificio construido o en construcción, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, sus elementos constructivos que lo componen deberán ser resistentes al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianeras y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art. 7.- Aprobaciones no municipales.- Las edificaciones que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de energía eléctrica, (CNEL), Instalaciones sanitarias (HIDROPLAYAS), telefonía y sistemas de prevención contra incendios, Benemérito Cuerpo de Bomberos, que según sus características le sean exigibles.

Art. 8.- Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

8.1. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente. (totalizador)

8.2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que se conectará con la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.

8.3. En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 9.- Áreas comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

9.1. Áreas de circulación vehicular y peatonal.

9.2. Áreas comunes no construidas, jardines, retiros, etc.

9.3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

9.3.1 Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

9.3.2 espacio para control y habitación de personal de seguridad.

9.3.3 espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

Art. 10.- Entrepisos y mezanines.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 11.- Planos: Contenido.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de propiedad horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local y contendrán los siguientes detalles:

- Implantación, ubicación cuadro de alicuotas y linderos del inmueble.
- Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso, departamento o local.
- Se exigirá al menos un parqueo por unidad habitacional
- Planos Eléctricos, Telefónicos, Sanitarios y de prevención de incendios, debidamente aprobados por las instituciones competentes.

Art. 12.- Modificación de planos y alicuotas.- Los planos y alicuotas podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su reglamento.

Art. 13.- Valor de cada piso, departamento o local.- Se determinará inicialmente el valor o avalúo comercial del área total de la edificación. Se tendrá como valor o avalúo comercial municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alicuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación.

El área correspondiente a cada piso, departamento y, o local; estará conformada por el área útil de la edificación, la parte proporcional correspondiente del solar y las áreas de uso común. Esta área representa una alicuota sobre el área total de la edificación, que para el efecto se la considera equivalente al ciento por ciento.

El valor o avalúo comercial de cada piso, departamento y, o local; será resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor comercial municipal del total de la edificación.

Art. 14.- Obligaciones de pago.- La escritura pública de compra - venta de la alícuota de condominio cancelará los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro sobre el valor que represente dicha alícuota.

Las tasas por incorporación al catastro de cada piso, departamento y/o local serán canceladas unitariamente por el propietario o promotor del condominio.

El propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar, pudiendo ser éste persona natural o jurídica. Las diversas áreas en condominio cambiarán de propietario, cuando se adquiera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada en la Municipalidad del Cantón Playas.

Una vez catastradas las áreas en condominio, éstas cancelarán a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial y adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de la alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios, en función de las alícuotas.

Art. 15.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios.- Se prohíbe a los propietarios y usuarios de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole, excavaciones; así como demás prohibiciones establecidas en la ley citada.

Art. 16.- Requisitos de trámite.- Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, previamente deberá haber obtenido el permiso de construcción y estar al día en el pago del impuesto predial del año.

16. 1 Edificaciones nuevas.- Si se tratare de edificaciones nuevas, se presentará en la Unidad de Planificación y Gestión Territorial UPGT los siguientes documentos:

16.1.1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, firmada por el propietario, o representante legalmente autorizado mediante poder notariado.

16.1.2. Copia de Cédula y certificado de votación del propietario. En caso de ser persona jurídica: nombramiento y copia de Constitución de la misma.

16.1.3. Copia de las Escrituras debidamente registradas y catastradas junto con el certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.

16.1.4. Copia del recibo del pago del Impuesto predial al día, más el certificado de no adeudar valores al Municipio.

16.1.5. Una tasa por Servicios Técnicos y Administrativos, si fuese necesario otra tasa por inspección de acuerdo a la ubicación y sector del predio.

16.1.6. Cuatro copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen las áreas comunes y privadas, más el cuadro detallado de alícuotas.

16.1.7. Original y tres copias del cuadro de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto, en el que se detallen las áreas útiles, comunes y porcentajes correspondientes.

16.1.8. Un juego de planos arquitectónicos, aprobados y sellados por la Municipalidad y su correspondiente permiso de construcción. En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el certificado de Inspección final.

16.1.9. Original y copia del informe de HIDROPLAYAS, CNEL, CNT, otorgando la factibilidad y aprobación correspondiente.

16.1.10. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas, o diez y más unidades habitacionales o locales, se requerirá de los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Playas mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios;

16.1.11. Reglamento Interno de la Administración, uso y funcionamiento del inmueble o Conjunto Habitacional.

16.2. Edificaciones construidas anteriormente.- Si se tratare de este caso, se presentará en la Unidad de Planificación y Gestión Territorial UPGT los siguientes documentos:

16.2.1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, firmada por el propietario, o representante legalmente autorizado mediante poder notariado.

16.2.2. Copia de Cédula y certificado de votación del propietario. En caso de ser persona jurídica: nombramiento y copia de Constitución de la misma.

16.2.3. Copia de las Escrituras debidamente registradas y catastradas junto con el certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.

16.2.4. Copia del recibo del pago del Impuesto predial al día, más el certificado de no adeudar valores al Municipio.

16.2.5. Una tasa por Servicios Técnicos y Administrativos, si fuese necesario, otra tasa por

inspección de acuerdo a la ubicación y sector del predio o Conjunto Habitacional.

16.2.6. Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad. En los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes, firmados por un arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

16.2.7. Original y tres copias del cuadro de alicuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto, en el que se detallen las áreas útiles, comunes y porcentajes correspondientes.

16.2.8. Original y copia del informe de HIDROPLAYAS y CNEL otorgando la factibilidad y aprobación correspondiente.

16.2.9. Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas, o diez y más unidades habitacionales o locales, se requerirá de los informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Playas mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; así como de CNT, en el cual conste la aprobación de los planos de instalaciones telefónicas.

16.2.10. Reglamento Interno de la Administración, uso y funcionamiento del inmueble o Conjunto Habitacional.

Art. 17.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- El Concejo cantonal deberá conocer y aprobar el Reglamento Interno que se acompaña a la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal que vendrá soportado por los informes de la Unidad de Planificación y Gestión Territorial y de Asesoría Jurídica y proceder a la declaratoria de propiedad horizontal.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Todo aquello que no se contemple en esta ordenanza se someterá a lo preceptuado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General

SEGUNDA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas que se opongan a la vigencia de la presente ordenanza.

TERCERA.- De conformidad al art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de publicación en el Registro Oficial.

CUARTA.- La Secretaria Municipal publicará la presente ordenanza en la página web de la institución, de conformidad con el Art. 7 literal s) de la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública así como en la Gaceta Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas a los siete días del mes de diciembre del 2015.

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Playas, en primero y segundo debate en las sesiones ordinarias de fecha 30 de noviembre y en la sesión ordinaria de fecha 7 de diciembre del 2015.- General Villamil, Playas 15 de diciembre del 2015.

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

ALCALDIA DE PLAYAS.- Ejecútase y envíese al Registro Oficial para su publicación. Playas, 15 de diciembre del 2015.

f.) Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa.

Proveyó y firmó el decreto que antecede la Dra. Miriam Lucas Delgado, Alcaldesa de Playas, a los 15 días del mes de diciembre del 2015.- **CERTIFICO.**

f.) Ab. Johanna Banchón Cruz, Secretaria General.

El **REGISTRO OFICIAL** no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su promulgación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.



120 años
de servicio al país





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

