



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 1

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO:



Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66 (Número 2) señala que se reconoce y garantiza a las personas: "2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 en vigencia, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240 garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

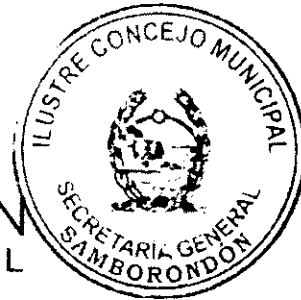
Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 en el inciso final, establece que, en el ámbito de sus competencias en uso de sus facultades, los Gobiernos Autónomos Municipales expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 letra a), respecto a las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal señala que, debe proveer el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la relación del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constituciones y legales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 letra i), señala que es competencia exclusiva



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 2

del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57, faculta al Concejo Municipal, letra 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;

Que, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 60 señala las atribuciones del Alcalde entre otras las señaladas en las letras "d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal; e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno";

Que, el Código Orgánico Administrativo publicado en el Registro Oficial Suplemento 31 de 07 de julio de 2017, en el número 1 del artículo 248, señala: "Garantías del procedimiento. El ejercicio de la potestad sancionadora requiere procedimiento legalmente previsto y se observará: (...) En los procedimientos sancionadores se dispondrá la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, que corresponderá a servidores públicos distintos";

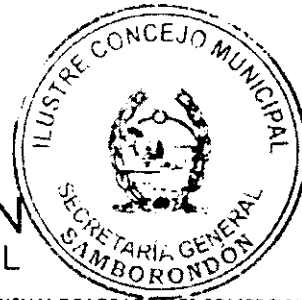
Que, la Ley de Inquilinato en los artículos 8, 9, y 10 señalan que los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, con atribuciones para inscribir predios y contratos de arrendamiento; fijar la pensión máxima de arrendamiento de cada local y entregar al arrendador en el plazo máximo de cuatro meses un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento;

Que, la Ley de Inquilinato en el artículo 11, dispone que el Concejo Municipal fijará las tasas de inscripción y de otorgamiento de certificados;

Que, mediante memorando GADMCS-DAYC-2023-691-AG, de fecha 06 de septiembre del 2023, suscrito por la Directora de Avalúos y Catastro, Arq. Marjorie Sánchez Centeno, en la cual se remite a la Directora de Turismo del GAD-Samborondón, el informe catastral referente a los locales comerciales de



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 3

la Plaza Gastronómica de Buijo Histórico y de la Terraza Gastronómica de Samborondón, con el objetivo de fijar cánones de arrendamiento para dichos locales.

Que, la Directora de Turismo Municipal, a través del Memorando 216-DT-GADMCS-2023 de fecha 07 de noviembre del 2023, hace conocer el proyecto de la **ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, la misma que tienen como objetivo establecer los valores de alquiler de los locales comerciales municipales, los cuales están a cargo de la Dirección de Turismo

Que, la Procuraduría Síndica Municipal, mediante oficio 1020-AJ-GADMCS-2023 de fecha 04 de diciembre del 2023, emite su criterio jurídico en el que manifiesta que de la revisión del proyecto de la **ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, no se antepone a la normativa suprema del estado, esta Asesoría Jurídica, considera procedente que el Concejo conozca y resuelva favorablemente la Ordenanza antes citada.

Que, es necesario la expedición de un instrumento legal actualizado que permita llevar un control sobre inmuebles y contratos de arrendamiento dentro del cantón Samborondón, a fin de que arrendadores y arrendatarios cumplan con las condiciones y requisitos que garanticen el derecho al hábitat y trabajo digno, asegurando la suscripción de contratos de arrendamiento a precios justos; y, En uso de la facultad legislativa prevista en la Constitución.

EXPIDE:

ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 4

CAPÍTULO I

Objeto y Ámbito de Aplicación

Artículo 1.- Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto normar, controlar y propiciar y manejar eficientemente el registro de contratos de arrendamientos de locales.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todos los locales comerciales en la plaza gastronómica de Buijo histórico y de la terraza gastronómica, del cantón Samborondón, cuya aplicación se suscribe a la administración bajo la responsabilidad del administrador (a) para cumplir las funciones que determinen la presente Ordenanza, el cual contará con el apoyo de Comisaría Municipal, policía Municipal y demás estamentos municipales.

TÍTULO I

El Contrato de Arrendamiento

Artículo 3.- Definiciones. - Para mejor aplicación de la norma se establecen las siguientes definiciones:

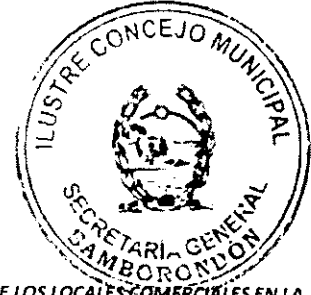
- a) Arrendador. - Persona jurídica o natural propietaria del bien que da en goce o arrienda en favor de la otra llamada arrendatario.
- b) Arrendatario. - Persona natural o jurídica que alquila o arrienda un bien y paga un precio por su uso y goce un precio cierto y determinado.
- c) Canon de arrendamiento. - Es la suma de dinero objeto de pago.
- d) Local. - Es un espacio cerrado donde se puede vivir, establecer un comercio, industria, etc., que se da en arrendamiento y por el que se paga un precio.

Artículo 4.- Naturaleza del Contrato. - El Contrato de arrendamiento del local comercial del ubicados en la plaza gastronómica de Buijo histórico y de la terraza gastronómica, del cantón Samborondón, según sea el caso, será intransferible, en consecuencia, no podrán ser cedidos, donados, vendidos, subarrendados o negociados a cualquier título por parte del arrendamiento, la inobservancia de esta disposición dará lugar a la terminación automática del contrato, procediéndose a la devolución del local comercial, sin reclamo alguno.

Artículo 5.- De la no renovación de los contratos. - Los Arrendatarios de los locales, que no hubieren renovado su contrato de arrendamiento en los plazos



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 5

establecidos por la Municipalidad, se suspenderán por ocho (días) el uso del local comercial, en caso de no renovar durante el lapso de la suspensión, el local comercial se declarará vacante.

TITULO II Del Arrendador

Artículo 6.- El Arrendador es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

Artículo 7.- La Persona que aspire ocupar un local (terrazza Gastronómica de Buijo o Terraza Gastronómica de Cabecera Cantonal) deberá presentar al Señor alcalde o una solicitud que contendrá:

- a) Datos personales;
- b) Fotografía tamaño carnet;
- c) Copia de cedula y certificado de votación;
- d) Domicilio;
- e) Productos para ofrecer
- f) Certificado de no adeudar al Municipio, conferido por la Tesorera Municipal
- g) Declaración de no poseer local o puesto en ninguno de los mercados municipales
- h) Declaración juramentada simple de no tener relación de dependencia con sector público o privado.

Artículo 8.- Las solicitudes para ser beneficiario de un local comercial de trabajo serán revisadas por el comisario Municipal y Administrador de los locales en la terraza gastronómica de Samborondón y Buijo Histórico quien emitirá un informe por escrito a la máxima autoridad municipal tomando en consideración que no sean adjudicados los locales solicitados a parientes directos y bajo dependencia de personas que ya poseen local. Además, el solicitante debe reunir los requisitos expresados en el artículo anterior con su respectivo expediente y quien sea beneficiado con el local comercial, será puesto en conocimiento del Procurador Sindico, para la inmediata elaboración del contrato de arrendamiento.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 6

Artículo 9.- Facultades del Arrendador. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, a través de la Administradora de la Terraza Gastronómica del Cantón Samborondón y de Buijo Histórico, tendrá las siguientes facultades:

- 1.- Planificar, programar, dirigir y coordinar el funcionamiento de los locales;
- 2.- cumplir y hacer cumplir la Ordenanza, reglamentos, acuerdos y resoluciones expedidas por el Concejo Municipal y el Señor alcalde relacionado con el funcionamiento de los locales;
- 3.- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del personal que labora bajo su dependencia y promover su constante capacitación para el desempeño de sus funciones específicas;
- 4.- designar las funciones que deben cumplir los policías municipales en coordinación con el Comisario Municipal;
- 5.- conocer, receptor y resolver los reclamos del público, arrendatarios y usuarios de los servicios a su cargo;
- 6.- coordinar con la dirección Financiera las acciones de recaudación de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales, implementando los correctivos del caso cuando se produzcan irregularidades.
- 7.- presentar los informes que le sean requeridos por las direcciones del GADMCS;
- 8.- Actualizar el catastro mensualmente de los arrendatarios;
- 9.- los demás que señale la Ley, Ordenanza y reglamento.

TITULO III DE LOS ARRENDATARIOS

Artículo 10.- Los Arrendatarios son todas las personas naturales o jurídicas de derecho privado que tengan de arrendamiento, estén catastradas y no adeuden a el Gobierno Autónomo, cancelen de manera puntual el canon de arrendamiento y ejerzan diaria y personalmente las actividades comerciales dentro de la Terraza Gastronómica.

Artículo 11.- Los Arrendatarios están obligados a:

- a) Cumplir con todo lo establecido en el contrato de arrendamiento;
- b) Pagar mensualmente el canon de arrendamiento;



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DE LA CIUDAD SAMBORONDÓN

Página 7

- c) Obtener anualmente la patente municipal;
- d) Conservar en buen estado el local, realizando el mantenimiento continuo;
- e) Informar oportunamente al Administrador(a), sobre cualquier daño material que se produjere en el local arrendado;
- f) Reparar inmediatamente los daños que hubiere ocasionado el arrendatario en el local, bajo su costo;
- g) Permitir al administrador (a), que en el cumplimiento de sus funciones realice inspecciones de los locales.
- h) Tener en su local un depósito de basura con tapa para la recolección de basura de desechos sólidos;
- i) Mantener buena conducta para con el público y autoridades del mercado o plaza respectivamente, brindando la debida atención, cortes, y respeto;
- j) Acatar las disposiciones de la Dirección de Salud;
- k) Renovar a tiempo los permisos correspondientes;
- l) Atender personalmente el local de trabajo de forma ininterrumpida, excepto, sucesos de fuerza mayor o caso fortuito, deberá ser aprobado por la máxima autoridad municipal.

Artículo 12.- Prohibiciones a los arrendatarios:

- a) Subarrendar el local;
- b) Realizar cualquier mejora en el local comercial, sin previa autorización del GAD a través del Administrador (a).
- c) Propiciar escándalos públicos en el interior de la Terraza.
- d) Dar uso distinto del local comercial del estipulado dentro del contrato;
- e) Las demás que determine la Ley de Inquilinato las Ordenanzas y Reglamentos.

Artículo 13.- Del canon de arrendamiento

El canon de arrendamiento municipal es el valor monetario que el arrendatario paga al GADMCS, a través de la ventanilla de recaudación, para el uso y goce del local comercial y equipamiento correspondiente, con la finalidad de ejercer actividades lícitas personales y de manera permanente de cualquier orden económico. El canon de arrendamiento será fijado mediante un porcentaje del salario básico unificado vigente, aplicando la siguiente tabla:



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL



ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 8

Servicio	Sector	Descripción	% S.B.U. Vigente
Otros Tasa Técnica	Cabecera Cantonal	Tasa por ocupación mensual de local comercial en la Terraza Gastronómica.	11%
Otros Tasa Técnica	Cabecera Cantonal	Tasa por ocupación mensual de Kiosco en parque, plaza o malecón.	5%
Otros Tasa Técnica	La Puntilla – Buijo Histórico	Tasa por ocupación mensual de local con una superficie de 95.00m ² a 110.00m ²	66%
Otros Tasa Técnica	La Puntilla – Buijo Histórico	Tasa por ocupación mensual de local con una superficie de 18.00m ² a 25.00m ²	30%
Otros Tasa Técnica	La Puntilla – Buijo Histórico	Tasa por ocupación mensual de Kiosco o Container.	18%
Otros Tasa Técnica	La Puntilla – Buijo Histórico	Tasa por ocupación mensual de Carreta.	11%

La asignación de los locales arrendarse por esta vez serán asignados a los arrendatarios anteriores a la remodelación mediante un sorteo avalado por la notaría pública.

Cuando el arrendatario desee realizar una devolución voluntaria del local, están en la obligación de hacer la entrega del local y equipamiento, en las condiciones que en su momento le fueron otorgados.

Artículo 14.- Del pago del canon de arrendamiento.- El pago del canon de arrendamiento se hará en las ventanillas de recaudación municipal.

El pago del canon de arrendamiento vencido mora, 2 meses se los realizará por vía coactiva, bajo la terminación unilateral del contrato.



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 9

Artículo 15.- Determinación del canon de arrendamiento.- Los arrendatarios de los locales comerciales pagarán el canon de arrendamiento de conformidad a lo señalado en la tabla que se encuentra en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

Artículo 16.- Los contratos se realizarán por el plazo determinado técnicamente por la Dirección de Turismo.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Vigencia.- La presente Ordenanza entrará en vigencia, desde la fecha de aprobación por el Pleno del Concejo sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, al amparo de lo señalado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

SEGUNDA: La Dirección de Turismo creará en el plazo pertinente el Reglamento de Funcionamiento para cada una de las plazas y parques; el mismo que será de estricto cumplimiento para los arrendatarios.

TERCERA: 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.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veintiún días del mes de diciembre del 2023

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTON



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y**



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 10

DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las sesiones ordinarias **29NC/2023** y **30NC/2023** realizadas los días **14 de diciembre del 2023** y **21 de diciembre del 2023**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, diciembre 21 del 2023.

~~Ab. Walter Tamayo Arana~~
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SECRETARIA MUNICIPAL

Que, la **ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**. Envíese al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Samborondón, diciembre 27 del 2023.

~~Ab. Walter Tamayo Arana~~
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDIA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo



SAMBORONDÓN GAD MUNICIPAL

ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

Página 11

Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial. Enero 08 del 2024.

Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DEL CANTON



SECRETARIA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, la **ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DEL CANON POR ALQUILER MENSUAL DE LOS LOCALES COMERCIALES EN LA PLAZA GASTRONOMICA DE BUIJO HISTORICO Y DE LA TERRAZA GASTRONOMICA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico.-

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN
SECRETARIA GENERAL

Que la presente Ordenanza fue publicada en
Registro Oficial 1376 de fecha

19 de febrero del 2024.
LO CERTIFICA:

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL