

Repercusión contributiva del canon de arrendamiento de plazas y mercados en el cantón Ambato en tiempos de COVID – 19

Tax impact of the rental fee for squares and markets in the Ambato canton in times of COVID - 19

URL: <https://revistas.uta.edu.ec/erevista/index.php/bcoyu/article/view/1409>

César Salazar-Mejía¹; Patricia Jiménez-Estrella²; Leonardo Salazar-Mejía³

Fecha de recepción: 28 de diciembre de 2020

Fecha de aceptación: 30 de junio de 2021

Resumen

El estudio determina la repercusión contributiva del canon de arrendamiento de plazas y mercados en el cantón Ambato en tiempos del COVID-19. El inadecuado establecimiento de valores de arriendo, la ineficiente determinación del líquido imponible para su recaudación y la pandemia es lo que ha impactado a los comerciantes adjudicatarios y principalmente desde la óptica de la municipalidad en lo que respecta a la emisión de títulos de arrendamientos de la red de plazas y mercados ha implicado la disminución de sus ingresos. Para el análisis se trabajó con investigación de fuentes secundarias disponible en bases de datos e informes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato así como el Registro oficial Órgano del Gobierno del Ecuador, Convenio de Mancomunidad y Ordenanzas Municipales. De acuerdo a los resultados obtenidos se concluye que el GADMA tiene una repercusión contributiva en un 52% menos del total del líquido imponible en el año 2020. Adicionalmente con base a la exploración de la problemática central mencionada se expone que no tiene determinado el líquido imponible referente al canon de arrendamiento que realmente existe.

Palabras clave: Tributo, contribución, emisión, canon, ingresos.

Abstract

The study determines the tax impact of the rental fee for squares and markets in the canton of Ambato in times of COVID-19. The inadequate establishment of rental values, the inefficient determination of the taxable liquid for its collection and the pandemic is what has impacted the successful tenderers and mainly from the perspective of the municipality with regard to the issuance of lease titles of the network of squares and markets has implied a decrease in their income. For the analysis, we worked with research from secondary sources available in databases and reports of the Autonomous Decentralized Government of the Municipality of Ambato as well as the official Register of the Government of Ecuador, the Commonwealth Agreement and Municipal Ordinances. According to the results obtained, it is concluded that the GADMA has a tax impact of 52% less than the total taxable liquid in the year 2020. Additionally, based on the exploration of the aforementioned central problem, it is stated that the taxable liquid regarding the lease fee that actually exists has not been determined.

Keywords: Tribute, contribution, emission, canon, income.



Esta publicación se encuentra bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento - NoComercial 4.0 Internacional.

¹ Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría. Ambato - Ecuador. E-mail: cesarasalazar@uta.edu.ec. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3860-1528>

² Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría. Ambato - Ecuador. E-mail: paolapjimenez@uta.edu.ec. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8536-2470>

³ Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría. Ambato - Ecuador. E-mail: leorisame@live.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9248-5348>

Introducción

El canon de arrendamiento es el valor o precio establecido en el contrato de mutuo acuerdo, que debe cancelar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble arrendado (Arellano, 2019).

El objetivo del presente estudio es determinar la repercusión contributiva del canon de arrendamiento de plazas y mercados en el cantón Ambato en tiempos del COVID-19 en los ingresos del GADMA a través del análisis de la normativa vigente de tarifas y el cálculo del líquido imponible del canon de arrendamiento establecido por la municipalidad, para ello, es necesario considerar principalmente los aspectos normativos que contiene la Constitución de la República del Ecuador y de conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, registro oficial del Ecuador (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2020).

El canon de arrendamiento de puestos en plazas y mercados es un rubro importante que genera ingresos significativos para la municipalidad.

El Estado a través de la Constitución de la República del Ecuador y de conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización en su Art. 57 faculta a los municipios recaudar impuestos, tasas y contribuciones ayudando a que obtengan recursos para la ejecución de obras y servicios (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2020).

Es así que, el GAD Municipalidad de Ambato en el registro oficial del año 2013 expide la Ordenanza sustitutiva que regula el funcionamiento de plazas, ferias populares, mercados y / o centros comerciales populares minoristas del cantón Ambato, del pago por uso de los puestos, cubículos y/o locales y sistema de recaudación (Registro Oficial, 2013).

Como lo señala el Art. 79.- El pago por uso mensual por ocupación de puestos, cubículos y/o locales en plazas, mercados y/o centros comerciales populares en la ciudad de Ambato, con base a los actuales valores, serán reajustadas en un porcentaje del 10% automáticamente cada dos años (año par). Con base a esta normativa se determina el líquido imponible del canon de arrendamiento 2020.

Según la resolución de Concejo RC-091-2020 de la secretaría del Concejo Municipal del GAD Municipalidad de Ambato con el cual remite el proyecto de “Ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID – 19” (GAD Municipalidad de Ambato, 2020) y a su vez con la Resolución DF – 2020 – 0788 de la Dirección Financiera de la Municipal del GAD Municipalidad de Ambato que en el numeral 2 resuelve. La exoneración será del 100% del pago por el uso de los bienes de dominio público tales como locales, cubículos y puestos de plazas, mercados y centros comerciales populares minoristas del cantón Ambato, y los ubicados en el terminal terrestre de Ingahurco (GAD Municipalidad de Ambato, 2020).

La pandemia de COVID – 19 ha tenido efectos drásticos en la economía, es así que ha generado graves afectaciones en el Ecuador (Montenegro, 2020), la municipalidad no es la excepción ante la disminución de los ingresos por concepto de cánones de arriendo por la exoneración que se establece desde el 16 de marzo 2020 hasta el 12 de septiembre fecha en que termina el estado de excepción decretado por el Presidente de la República, obteniendo una repercusión contributiva negativa en el año 2020.

Cada mercado o plaza es una realidad distinta por lo que no se puede estandarizar en un solo proceso para la determinación del canon, a razón de que los conceptos entre plaza y mercado no es la misma, de igual manera no es semejante un puesto con un local, es por ello que, a partir de esta problemática la presente investigación también propone el cálculo del canon de arrendamiento en la emisión de títulos por este concepto para puestos y locales de la red de plazas y mercados de la ciudad de Ambato, basándose en referentes e información relacionada al tema para la administración de esta tasa municipal. Un caso único, cuando en realidad, prácticamente todos resultan diferentes, ya que no sólo hay que tener en cuenta el porcentaje elevado por la contribución, sino además el importe de las rentas (Real de la Riva, 1952).

Se considera esencial señalar el número de títulos emitidos a adjudicatarios que forman parte de la red de plazas y mercados identificados por meses y así fundamentar los resultados obtenidos. La tabla 1 a continuación presenta dicha información:

Tabla 1. Títulos emitidos a los Adjudicatarios por plazas y mercados período 2020 (# número)

| Mercado - Plaza | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic | Total 2020 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Mercado América | 551 | 548 | 548 | 561 | 568 | 572 | 583 | 583 | 595 | 596 | 596 | 596 | 6.897 |
| Mercado Artesanal | 170 | 169 | 169 | 169 | 170 | 171 | 170 | 169 | 170 | 170 | 171 | 174 | 2.042 |
| Mercado Central | 328 | 328 | 329 | 329 | 335 | 332 | 331 | 331 | 331 | 333 | 334 | 334 | 3.975 |
| Mercado Colón | 123 | 124 | 126 | 126 | 127 | 127 | 127 | 127 | 126 | 130 | 131 | 134 | 1.528 |
| Mercado Ferroviario | 1.553 | 1.554 | 1.566 | 1.573 | 1.575 | 1.578 | 1.582 | 1.585 | 1.585 | 1.585 | 1.582 | 1.582 | 18.900 |
| Mercado Modelo | 605 | 587 | 588 | 592 | 595 | 597 | 602 | 599 | 603 | 607 | 607 | 608 | 7.190 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Mercado Simón Bolívar | 590 | 590 | 592 | 593 | 596 | 598 | 600 | 605 | 607 | 607 | 607 | 608 | 7.193 |
| Mercado Sur | 112 | 112 | 112 | 112 | 113 | 113 | 113 | 113 | 115 | 116 | 116 | 116 | 1.363 |
| Mercado Urbina | 200 | 200 | 199 | 197 | 199 | 200 | 200 | 201 | 201 | 201 | 201 | 200 | 2.399 |
| Plaza Juan Cajas | 623 | 624 | 627 | 629 | 629 | 629 | 629 | 630 | 630 | 630 | 630 | 630 | 7.540 |
| Plaza La Dolorosa | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 68 | 69 | 69 | 69 | 819 |
| Plaza Pachano | 97 | 98 | 97 | 98 | 103 | 105 | 107 | 108 | 108 | 110 | 110 | 110 | 1.251 |
| Plaza Primero de Mayo | 266 | 267 | 267 | 267 | 267 | 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | 3.210 |
| Plaza Santa Clara | 164 | 167 | 167 | 172 | 173 | 173 | 177 | 177 | 174 | 179 | 180 | 180 | 2.083 |
| Total 2.020 | 5.450 | 5.436 | 5.455 | 5.486 | 5.518 | 5.531 | 5.557 | 5.564 | 5.581 | 5.601 | 5.602 | 5.609 | 66.390 |

Fuente: Elaboración propia a partir de reportes del Sistema Cabildo Sección Rentas GADMA

La emisión de los títulos a los comerciantes de la red de plazas y mercados por concepto de canon de arrendamiento se encuentra fundamentada en la Ordenanza Sustitutiva que regula el funcionamiento de Plazas, Ferias Populares, Mercados y/o Centros Comerciales Populares Minoristas del Cantón Ambato (Ilustre Consejo Cantonal Ambato, 2013), aprobada y discutida por el Ilustre Consejo Cantonal en sesiones el 13 de agosto 2013.

De conformidad con el **Art. 79.-** El pago por uso mensual por ocupación de puestos, cubículos y/o locales en plazas y mercados y/o centros comerciales populares en la ciudad de Ambato, con base a los actuales valores, serán reajustadas en un porcentaje del 10% automáticamente

cada dos años (año par). Le corresponde a la Dirección Financiera ejecutar la presente disposición. En el caso de nuevos espacios de comercio es potestad del Concejo Municipal revisar los pagos por ocupación de los espacios públicos.

Ante lo expuesto, se argumenta los datos de la tabla 2, reflejando dicho incremento del 10% en el valor a emitir por metro cuadrado tanto en puestos y locales; es decir, cada adjudicatario debe cancelar a la municipalidad según el mercado o plaza en el que se encuentre realizando su actividad comercial definiendo si es puesto o local, a su vez multiplicar por el espacio o el número de metros cuadrados que éste registre.

Tabla 2. Incremento del 10% del Canon de arrendamiento cada dos años de conformidad Art. 79 de ordenanza (USD dólares/cada metro cuadrado)

| Mercado - Plaza | Canon puestos 2018 | Canon locales 2018 | Canon puestos 2020 | Canon locales 2020 | Total canon 2020 | Canon puestos % 2020 | Canon locales % 2020 | Total canon % 2020 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Mercado América | \$ 0,48 | \$ 2,24 | \$ 0,53 | \$ 2,46 | \$ 2,99 | 18% | 82% | 100% |
| Mercado Artesanal | \$ 0,57 | \$ 3,22 | \$ 0,63 | \$ 3,54 | \$ 4,17 | 15% | 85% | 100% |
| Mercado Central | \$ 0,81 | \$ 3,22 | \$ 0,89 | \$ 3,54 | \$ 4,43 | 20% | 80% | 100% |
| Mercado Colón | \$ 0,48 | \$ 0,97 | \$ 0,53 | \$ 1,07 | \$ 1,60 | 33% | 67% | 100% |
| Mercado Ferroviario | \$ 0,57 | \$ 0,00 | \$ 0,63 | \$ 0,00 | \$ 0,63 | 100% | 0% | 100% |
| Mercado Modelo | \$ 0,81 | \$ 3,22 | \$ 0,89 | \$ 3,54 | \$ 4,43 | 20% | 80% | 100% |
| Mercado Simón Bolívar | \$ 0,97 | \$ 3,22 | \$ 1,07 | \$ 3,54 | \$ 4,61 | 23% | 77% | 100% |
| Mercado Sur | \$ 0,48 | \$ 1,29 | \$ 0,53 | \$ 1,42 | \$ 1,95 | 27% | 73% | 100% |
| Mercado Urbina | \$ 0,81 | \$ 3,22 | \$ 0,89 | \$ 3,54 | \$ 4,43 | 20% | 80% | 100% |
| Plaza Juan Cajas | \$ 0,81 | \$ 1,31 | \$ 0,89 | \$ 1,44 | \$ 2,33 | 38% | 62% | 100% |
| Plaza La Dolorosa | \$ 0,48 | \$ 0,00 | \$ 0,53 | \$ 0,00 | \$ 0,53 | 100% | 0% | 100% |
| Plaza Pachano | \$ 0,48 | \$ 0,75 | \$ 0,53 | \$ 0,83 | \$ 1,36 | 39% | 61% | 100% |
| Plaza Primero de Mayo | \$ 0,48 | \$ 0,97 | \$ 0,53 | \$ 1,07 | \$ 1,60 | 33% | 67% | 100% |
| Plaza de Santa Clara | \$ 0,48 | \$ 0,00 | \$ 0,53 | \$ 0,00 | \$ 0,53 | 100% | 0% | 100% |
| Promedio % | | | | | | 42% | 58% | 100% |

Fuente: Elaboración propia a partir de artículo 79 de la Ordenanza sustitutiva que regula el funcionamiento de plazas, ferias populares, mercados y/o centros comerciales populares minoristas del cantón Ambato (2013)

Para García (2014) concluye que, fue una política asistencialista donde estableció cánones de arrendamiento para los puestos de las plazas muy por debajo del verdadero valor comercial sin incrementos sustanciales a través de los años. Dicho establecimiento de valores puede derivar al momento de detectar algún problema o imprevisto que sea demasiado tarde para realizar las acciones pertinentes. Por tanto, el no generar información veraz,

relevante y oportuna puede causar problemas muy serios que pueden poner en riesgo las operaciones y responsabilidades administrativas de la municipalidad.

Según Venegas (2015) concluye dentro de la relación contractual, se presentan varios conflictos de intereses, debido a la falta de conocimiento por las partes que celebran el contrato.

El canon de arrendamiento debe ser bien analizada, ya que cada día están los mercados, los comerciantes, los compradores, los vendedores generando escenarios dinámicos que coadyuva al desarrollo de nuestra ciudad, promoviendo el empleo, trabajo y satisfacción de necesidades del consumidor (Barroso Tanoira, 2008) conseguir su lealtad mediante la identificación de sus necesidades y deseos, conjuntándolos con productos y servicios de calidad.

Anachuri (2019) menciona que, el comprender los vínculos, comunicación y circulación de la información al interior de las redes de estos comerciantes, constituye un observatorio privilegiado, para desentrañar las complejas interacciones entre actor/red/mercado y explicar cómo en el espacio local, explícita e implícitamente se recreaba lo global. Esta relación es permanente e involucra a todos los ambateños.

Se requiere claridad en cuanto a la naturaleza del contrato, sus elementos esenciales, los límites para la configuración contractual, los derechos que genera para el ocupante, las cargas que impone y, en general, las reglas propias a la gestión del contrato (Pimiento Echeverri, 2019).

Moncada (2016) concluye que, la mala planeación municipal no generó una adecuada administración de los recursos, de tal suerte que fue escasa o nula la inversión en el ramo de mercados.

Metodología

El estudio tiene un enfoque cuantitativo, se trabajó con investigación de fuentes secundarias disponible en bases de datos e informes del GADMA, así como el Registro oficial Órgano del Gobierno del Ecuador, convenio de mancomunidad, ordenanzas municipales (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2020) quien regula el funcionamiento de plazas, ferias populares, mercados y/o

centros comerciales populares minoristas del cantón Ambato.

Con base a la ORD 100.48.3.1.2 Reforma al Art.42 de la Ordenanza General de mercados minoristas, en la cual establece los valores determinados a partir del 1 de Enero del año 2010, se validó la evolución que ha tenido la valoración del canon de arrendamiento hasta el año 2020 y el líquido imponible de recaudación 2018 y 2020 aplicando el método inductivo.

Con información del GAD Municipalidad de Ambato, se analizó la tendencia respecto a los ingresos generados por el rubro del canon de arrendamiento 2018 y 2020, la repercusión contributiva por la "Ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID – 19" afectando los ingresos municipales.

Se fundamentó con base de la ley de inquilinato en el artículo 17 Art.17.- Límite máximo para las pensiones de arrendamiento.-La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana (Congreso Nacional del Ecuador, 2016) aplicando el método deductivo, de lo citado se desprende la siguiente fórmula: $[(\text{Avalúo Catastral mercado plaza} / \text{Área m}^2 \text{ de construcción}) / 12] \times 0.10$, adaptando para la determinación del líquido imponible propuesto en el establecimiento de valores por concepto de canon de arrendamiento.

Los comerciantes arrendatarios de la red de plazas y mercados comprenden: 9.708 puestos y 56.682 locales obteniendo un total entre puestos y locales de 66.390 año 2020. (ver tabla 1)

Resultados

Para medir la repercusión contributiva que mantuvo la municipalidad de Ambato en la emisión de títulos por concepto de canon de arrendamiento de la red de plazas y mercados, es necesario partir por el detalle de cada mercado o plaza en cada mes del período 2020, como se presenta a continuación:

Tabla 3. Total emitido por concepto de canon de arrendamiento sin aplicar exoneración periodo 2020 (USD dólares)

| Mercado – Plaza | Enero | Febrero | Marzo | Abril | Mayo | Junio | Julio | Agosto | Septiembre | Octubre | Noviembre | Diciembre | Total 2020 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Mercado América | \$4.058,81 | \$4.052,48 | \$3.990,90 | \$4.034,25 | \$4.074,15 | \$4.078,80 | \$4.104,38 | \$4.072,87 | \$4.102,65 | \$4.104,76 | \$4.104,76 | \$4.104,76 | \$48.883,56 |
| Mercado Artesanal | \$4.911,47 | \$4.880,66 | \$4.880,66 | \$4.880,66 | \$4.853,04 | \$4.907,10 | \$4.875,22 | \$4.844,41 | \$4.875,22 | \$4.875,22 | \$4.880,62 | \$4.955,27 | \$58.619,54 |
| Mercado Central | \$10.419,06 | \$10.439,73 | \$10.293,72 | \$10.392,72 | \$10.416,63 | \$10.373,72 | \$10.338,30 | \$10.332,39 | \$10.332,39 | \$10.339,52 | \$10.343,34 | \$10.343,34 | \$124.364,85 |
| Mercado Colón | \$661,80 | \$663,71 | \$688,90 | \$688,90 | \$690,71 | \$690,71 | \$690,71 | \$668,51 | \$634,58 | \$642,37 | \$644,30 | \$666,28 | \$8.031,49 |
| Mercado Ferroviario | \$3.438,49 | \$3.442,25 | \$3.470,79 | \$3.487,09 | \$3.492,10 | \$3.499,63 | \$3.509,66 | \$3.517,18 | \$3.517,18 | \$3.517,18 | \$3.509,66 | \$3.509,66 | \$41.910,88 |
| Mercado Modelo | \$21.690,32 | \$21.599,02 | \$21.319,58 | \$21.146,90 | \$21.449,20 | \$21.100,67 | \$21.150,49 | \$21.131,80 | \$22.740,58 | \$24.227,16 | \$24.227,16 | \$25.338,16 | \$267.121,03 |
| Mercado Simón Bolívar | \$5.864,65 | \$5.864,65 | \$5.874,25 | \$5.880,02 | \$5.940,96 | \$5.964,97 | \$5.974,57 | \$6.007,70 | \$6.026,38 | \$6.026,38 | \$6.026,38 | \$6.043,25 | \$71.494,17 |
| Mercado Sur | \$2.050,74 | \$2.050,74 | \$1.950,09 | \$2.017,19 | \$2.017,77 | \$2.017,77 | \$2.017,77 | \$2.017,77 | \$2.298,27 | \$2.300,39 | \$2.300,39 | \$2.300,39 | \$25.339,29 |
| Mercado Urbina | \$2.322,05 | \$2.322,05 | \$2.293,14 | \$2.224,18 | \$2.281,99 | \$2.285,73 | \$2.285,73 | \$2.314,64 | \$2.314,64 | \$2.292,60 | \$2.292,60 | \$2.263,69 | \$27.493,04 |
| Plaza Juan Cajías | \$1.962,35 | \$1.963,24 | \$1.973,93 | \$1.977,49 | \$1.977,49 | \$1.977,49 | \$1.977,49 | \$1.981,06 | \$1.981,06 | \$1.981,06 | \$1.981,06 | \$1.981,06 | \$23.714,76 |
| Plaza La Dolorosa | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$146,45 | \$148,41 | \$148,41 | \$148,41 | \$1.763,32 |
| Plaza Pachano | \$406,58 | \$408,69 | \$402,09 | \$413,97 | \$429,81 | \$434,04 | \$443,54 | \$451,99 | \$451,99 | \$456,21 | \$456,21 | \$456,21 | \$5.211,36 |
| Plaza Primero de Mayo | \$819,49 | \$859,42 | \$859,42 | \$859,42 | \$859,42 | \$861,27 | \$861,27 | \$861,27 | \$861,27 | \$861,27 | \$861,27 | \$861,27 | \$10.286,03 |
| Plaza Santa Clara | \$676,37 | \$684,29 | \$684,29 | \$695,90 | \$698,54 | \$698,54 | \$713,33 | \$715,44 | \$710,69 | \$722,30 | \$728,64 | \$728,64 | \$8.456,98 |
| Total general | \$59.428,62 | \$59.377,36 | \$58.828,21 | \$58.845,14 | \$59.328,27 | \$59.036,90 | \$59.088,92 | \$59.063,50 | \$60.993,35 | \$62.494,83 | \$62.504,80 | \$63.700,38 | \$722.690,29 |

Fuente: *Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por las Direcciones Financiera y Servicios Públicos del GADMA*

Analizado la evolución que han tenido los ingresos mensuales que hubiera emitido la municipalidad si no se aplicaba las exoneraciones respectivas, enmarcado a la normativa, obteniendo un total general que es de \$722.690,29 para el año 2020.

Tabla 4. Total emitido por concepto de canon de arrendamiento aplicando exoneración periodo 2020 (USD dólares)

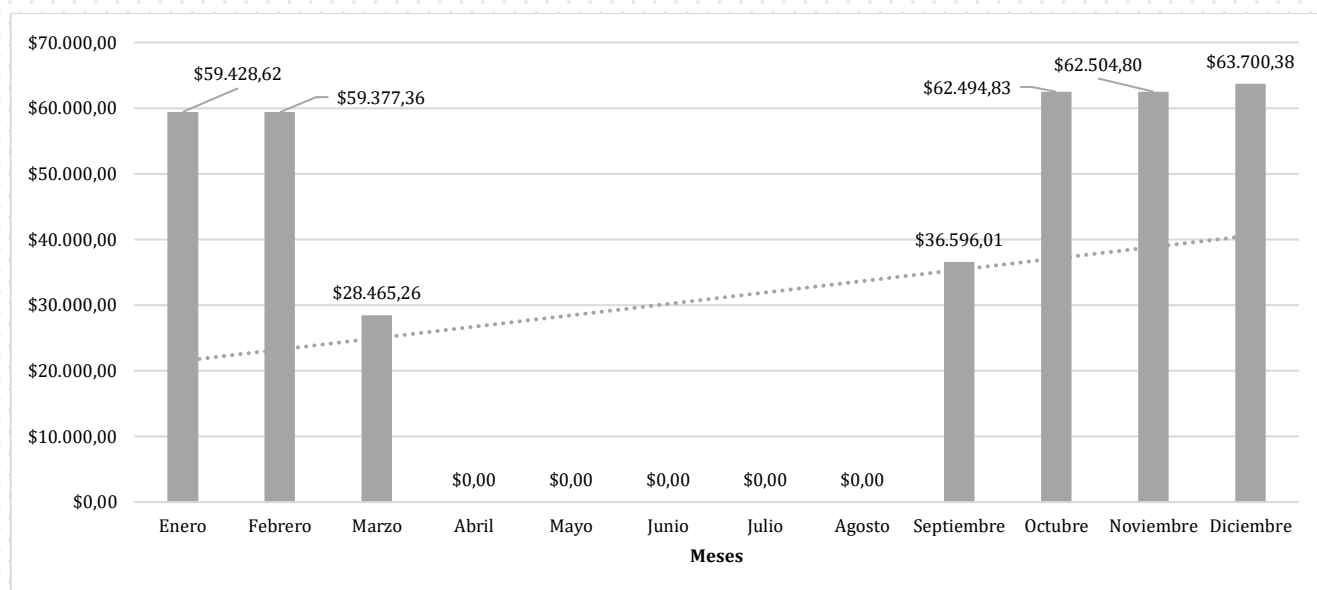
| Mercado – Plaza | Enero | Febrero | Marzo | Abril | Mayo | Junio | Julio | Agosto | Septiembre | Octubre | Noviembre | Diciembre | Total 2020 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Mercado América | \$4.058,81 | \$4.052,48 | \$1.931,08 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$2.461,59 | \$4.104,76 | \$4.104,76 | \$4.104,76 | \$24.818,24 |
| Mercado Artesanal | \$4.911,47 | \$4.880,66 | \$2.361,61 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$2.925,13 | \$4.875,22 | \$4.880,62 | \$4.955,27 | \$29.789,98 |
| Mercado Central | \$10.419,06 | \$10.439,73 | \$4.980,83 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$6.199,43 | \$10.339,52 | \$10.343,34 | \$10.343,34 | \$63.065,25 |
| Mercado Colón | \$661,80 | \$663,71 | \$333,34 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$380,75 | \$642,37 | \$644,30 | \$666,28 | \$3.992,55 |
| Mercado Ferroviario | \$3.438,49 | \$3.442,25 | \$1.679,41 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$2.110,31 | \$3.517,18 | \$3.509,66 | \$3.509,66 | \$21.206,97 |
| Mercado Modelo | \$21.690,32 | \$21.599,02 | \$10.315,93 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$13.644,35 | \$24.227,16 | \$24.227,16 | \$25.338,16 | \$141.042,08 |
| Mercado Simón Bolívar | \$5.864,65 | \$5.864,65 | \$2.842,38 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$3.615,83 | \$6.026,38 | \$6.026,38 | \$6.043,25 | \$36.283,52 |
| Mercado Sur | \$2.050,74 | \$2.050,74 | \$943,59 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$1.378,96 | \$2.300,39 | \$2.300,39 | \$2.300,39 | \$13.325,20 |
| Mercado Urbina | \$2.322,05 | \$2.322,05 | \$1.109,58 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$1.388,79 | \$2.292,60 | \$2.292,60 | \$2.263,69 | \$13.991,34 |
| Plaza Juan Cajas | \$1.962,35 | \$1.963,24 | \$955,13 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$1.188,63 | \$1.981,06 | \$1.981,06 | \$1.981,06 | \$12.012,51 |
| Plaza La Dolorosa | \$146,45 | \$146,45 | \$70,86 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$87,87 | \$148,41 | \$148,41 | \$148,41 | \$896,88 |
| Plaza Pachano | \$406,58 | \$408,69 | \$194,56 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$271,19 | \$456,21 | \$456,21 | \$456,21 | \$2.649,67 |
| Plaza Primero de Mayo | \$819,49 | \$859,42 | \$415,85 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$516,76 | \$861,27 | \$861,27 | \$861,27 | \$5.195,32 |
| Plaza Santa Clara | \$676,37 | \$684,29 | \$331,11 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$426,41 | \$722,30 | \$728,64 | \$728,64 | \$4.297,76 |
| Total general | \$59.428,62 | \$59.377,36 | \$28.465,26 | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$36.596,01 | \$62.494,83 | \$62.504,80 | \$63.700,38 | \$372.567,27 |

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por las Direcciones Financiera y Servicios Públicos del GADMA

Una vez que se expuso los valores con exoneración en tabla 4, se presenta los valores emitidos bajo el mismo formato en tabla 5; es decir, por mercado y por meses durante el periodo 2020 aplicando la exoneración fundamentada en la ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID – 19. Bajo la normativa en mención se refleja los meses que se vieron beneficiados todos los adjudicatarios de la red de plazas y mercados, meses con exoneración parcial por prorrateo en el número de días de los meses de marzo y septiembre, debido al estado de excepción que inició desde el 16 de marzo hasta el 12 de septiembre de 2020 con decreto del gobierno 1017, bajo esta observación se requiere la siguiente explicación. Para estos dos meses: marzo y septiembre de 2020 no se aplicó la exoneración al 100%,

se prorrateó el valor del canon por cada día según el decreto 1017, posteriormente se definió el número de días que no afecta según decreto 1017. Es decir, se emitió 15 días para el mes de marzo (se calcula desde el 1 al 15 de marzo) y 18 días para el mes de septiembre (se calcula desde el 13 al 30 de septiembre). Los meses que tienen 100% de exoneración fueron: abril, mayo, junio, julio, agosto. No existe exoneración para los meses de enero, febrero, octubre, noviembre y diciembre. Finalmente se obtiene los siguientes ingresos para la municipalidad de \$372.567,27 en el periodo 2020 tal como se expone en el total general de tabla 4.

A continuación, con información de la emisión de títulos por concepto de arriendo mensual 2020 se presenta las cifras con la exoneración respectiva.



Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato

Figura 1. Emisión por meses del canon de arrendamiento con exoneración 2020

Analizando la repercusión que han tenido las emisiones de títulos relacionados al canon de arrendamiento, se puede observar con mayor claridad su incidencia en los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto al no generar ningún valor.

Tabla 5. Repercusión contributiva del canon de arrendamiento de plazas y mercados 2020 (USD dólares)

| Mercado - Plaza | Canon sin exoneración | Canon con exoneración | Repercusión contributiva del canon de arrendamiento | % |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|------------|
| Mercado América | \$48.883,56 | \$24.818,24 | \$24.065,32 | 51% |
| Mercado Artesanal | \$58.619,54 | \$29.789,98 | \$28.829,56 | 51% |
| Mercado Central | \$124.364,84 | \$63.065,25 | \$61.299,59 | 51% |
| Mercado Colón | \$8.031,48 | \$3.992,55 | \$4.038,94 | 50% |
| Mercado Ferroviario | \$41.910,88 | \$21.206,97 | \$20.703,91 | 51% |
| Mercado Modelo | \$267.121,03 | \$141.042,08 | \$126.078,95 | 53% |
| Mercado Simón Bolívar | \$71.494,17 | \$36.283,52 | \$35.210,65 | 51% |
| Mercado Sur | \$25.339,29 | \$13.325,20 | \$12.014,10 | 53% |
| Mercado Urbina | \$27.493,04 | \$13.991,34 | \$13.501,69 | 51% |
| Plaza Juan Cajas | \$23.714,76 | \$12.012,51 | \$11.702,25 | 51% |
| Plaza La Dolorosa | \$1.763,32 | \$896,88 | \$866,44 | 51% |
| Plaza Pachano | \$5.211,36 | \$2.649,67 | \$2.561,69 | 51% |
| Plaza Primero de Mayo | \$10.286,03 | \$5.195,32 | \$5.090,72 | 51% |
| Plaza Santa Clara | \$8.456,98 | \$4.297,76 | \$4.159,22 | 51% |
| Total | \$722.690,29 | \$372.567,27 | \$350.123,01 | 52% |

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por las Direcciones Financiera y Servicios Públicos del GADMA

La repercusión contributiva que registra la municipalidad de Ambato en el periodo 2020 por concepto de canon de arrendamiento es de \$350.123,01 con una variación porcentual del 52% menos, en razón a la afectación que produce la exoneración a dicho concepto, este comportamiento se observa en todas las cifras de los mercados y plazas.

Tabla 6. Detalle de la exoneración y beneficio entre puestos y locales

| Mercado – Plaza | Sin exoneración | | | Con exoneración | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Puesto | Local | Total 2020 | Puesto 2020 | Local | Total 2020 |
| Mercado América | \$ 24.985,59 | \$ 23.897,97 | \$ 48.883,56 | \$ 12.695,84 | \$ 12.122,39 | \$ 24.818,24 |
| Mercado Artesanal | \$ 1.044,60 | \$ 57.574,94 | \$ 58.619,54 | \$ 532,39 | \$ 29.257,59 | \$ 29.789,98 |
| Mercado Central | \$ 14.767,78 | \$ 109.597,07 | \$ 124.364,84 | \$ 7.471,10 | \$ 55.594,15 | \$ 63.065,25 |
| Mercado Colón | \$ 2.046,61 | \$ 5.984,88 | \$ 8.031,48 | \$ 1.054,33 | \$ 2.938,21 | \$ 3.992,55 |
| Plaza La Dolorosa | \$ 1.763,32 | | \$ 1.763,32 | \$ 896,88 | | \$ 896,88 |
| Mercado Ferroviario | \$ 41.910,88 | | \$ 41.910,88 | \$ 21.206,97 | | \$ 21.206,97 |
| Plaza Juan Cajas | \$ 19.829,86 | \$ 3.884,89 | \$ 23.714,76 | \$ 10.042,91 | \$ 1.969,60 | \$ 12.012,51 |
| Mercado Modelo | \$ 16.960,10 | \$ 250.160,93 | \$ 267.121,03 | \$ 8.620,13 | \$ 132.421,95 | \$ 141.042,08 |
| Plaza Pachano | \$ 2.702,30 | \$ 2.509,06 | \$ 5.211,36 | \$ 1.382,54 | \$ 1.267,13 | \$ 2.649,67 |
| Plaza Primero de Mayo | \$ 4.345,31 | \$ 5.940,73 | \$ 10.286,03 | \$ 2.203,12 | \$ 2.992,20 | \$ 5.195,32 |
| Plaza Santa Clara | \$ 8.456,98 | | \$ 8.456,98 | \$ 4.297,76 | | \$ 4.297,76 |
| Mercado Simón Bolívar | \$ 60.180,76 | \$ 11.313,41 | \$ 71.494,17 | \$ 30.573,58 | \$ 5.709,94 | \$ 36.283,52 |
| Mercado Sur | \$ 4.395,78 | \$ 20.943,52 | \$ 25.339,29 | \$ 2.231,47 | \$ 11.093,73 | \$ 13.325,20 |
| Mercado Urbina | \$ 8.983,47 | \$ 18.509,57 | \$ 27.493,04 | \$ 4.557,41 | \$ 9.433,93 | \$ 13.991,34 |
| Total general | \$ 212.373,33 | \$ 510.316,96 | \$ 722.690,29 | \$ 107.766,44 | \$ 264.800,84 | \$ 372.567,27 |

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por las Direcciones Financiera y Servicios Públicos del GADMA

La administración municipal ofrece dos tipos de espacios para la operación de la red plazas y mercados, que son puestos y locales; al respecto se analiza en tabla 7 el efecto que tuvieron los comerciantes y de esa manera definir cuál sector tuvo mayor respaldo y beneficio por la exoneración aplicada.

Tabla 7. Resumen de la exoneración y beneficio entre puestos y locales

| Concepto | Sin exoneración | Con exoneración | Diferencia | Títulos emitidos Arrendatarios | Promedio de beneficio | % beneficio |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| Puestos | \$ 212.373,33 | \$ 107.766,44 | \$ 104.606,89 | 56.682 | \$ 1,85 | 7% |
| Locales | \$ 510.316,96 | \$ 264.800,84 | \$ 245.516,12 | 9.708 | \$ 25,29 | 93% |
| Total | \$ 722.690,29 | \$ 372.567,27 | \$ 350.123,01 | 66.390 | \$ 27,14 | 100% |

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por las Direcciones Financiera y Servicios Públicos del GADMA

Con los datos expuestos en tabla 7 se puede obtener que el sector que tuvo mayor beneficio con la exoneración aplicada al canon de arrendamiento corresponde a los locales con \$245.516,12 con un promedio anual de \$25,29 y una variación porcentual de 93% frente al sector de puestos con \$104.606,89 con un promedio anual de \$1,85 y una variación porcentual de 7%. Ciertamente este comportamiento obedece al menor número de títulos emitidos (9.708) a los comerciantes de locales a comparación del número de títulos emitidos (56.682) a comerciantes de puestos.

Tabla 8. Área y avalúo de plazas y mercados del cantón Ambato (m² metros cuadrados y USD dólares)

| Mercado – Plaza | Área m ² | | Avalúo Catastral | | |
|-----------------------|---------------------|--------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | Terreno | Construcción | Terreno | Construcción | Total |
| Mercado América | 34.106,24 | 8.961,67 | \$ 3'452.676,59 | \$ 1'446.759,63 | \$ 4'899.436,22 |
| Mercado Artesanal | 2.993,04 | 9.141,83 | \$ 2'118.030,99 | \$ 3'864.310,96 | \$ 5'982.341,95 |
| Mercado Central | 2.943,8 | 5.851,74 | \$ 2'142.348,99 | \$ 2'283.023,01 | \$ 4'425.372,00 |
| Mercado Colón | 2.268,09 | 6.804,27 | \$ 759.111,81 | \$ 2'844.264,81 | \$ 3'603.376,62 |
| Mercado Ferroviario | 15.621,16 | 152,64 | \$ 1'818.548,80 | \$ 57.261,18 | \$ 1'875.809,98 |
| Mercado Modelo | 5.248,21 | 11.780,32 | \$ 3'714.622,28 | \$ 4'596.024,70 | \$ 8'310.646,98 |
| Mercado Simón Bolívar | 9.173,17 | 21.889,03 | \$ 968.525,19 | \$ 6'811.313,02 | \$ 7'779.838,21 |
| Mercado Sur | 4.728,30 | 2.734,54 | \$ 612.406,02 | \$ 527.507,43 | \$ 1'139.913,45 |
| Mercado Urbina | 4.144,49 | 7.803,51 | \$ 1'683.708,59 | \$ 2'592.839,10 | \$ 4'276.547,69 |
| Plaza Juan Cajas | 5.092,31 | 1.056,14 | \$ 663.315,38 | \$ 275.496,15 | \$ 938.811,53 |
| Plaza La Dolorosa | 908,00 | 908,00 | \$ 136.200,00 | \$ 206.856,02 | \$ 343.056,02 |
| Plaza Pachano | 884,00 | 884,00 | \$ 138.335,25 | \$ 215.558,42 | \$ 353.893,67 |
| Plaza Primero de Mayo | 1.942,47 | 2.297,33 | \$ 760.369,36 | \$ 539.527,89 | \$ 1'299.897,25 |
| Plaza de Santa Clara | 2.359,35 | 33,54 | \$ - | \$ - | \$ - |

Fuente: Elaboración propia a partir de Sistema de Gestión Catastral – GIS Intranet Avalúos y Catastros GADMA

Con las cifras presentadas se estableció la repercusión económica de la municipalidad y se añadió el sector más beneficiado por la aplicación de la exoneración entre puestos y locales. Continuando con el estudio se presenta en tabla 8 las variables del área de terreno con su área destinada a la construcción (m² cuadrados) igualmente, el avalúo catastral que tiene cada terreno y su construcción (USD dólares) de cada mercado y plaza, información requerida de conformidad al artículo 17 de la ley de inquilinato, tales variables contribuirán de manera sustancial la valoración del costeo del canon de arrendamiento.

Tabla 9. Área neta definida para plazas y mercados del cantón Ambato (m² metros cuadrados)

| Mercado - Plaza | Área total puestos m ² | Área total locales m ² | Total m ² |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Mercado América | 2.825,93 | 805,75 | 3.631,68 |
| Mercado Artesanal | 568,01 | 975,67 | 1.543,68 |
| Mercado Central | 1.428,80 | 1.256,29 | 2.685,09 |
| Mercado Colón | 634,28 | 486,92 | 1.121,20 |
| Mercado Ferroviario | 5.861,50 | 0,00 | 5.861,50 |
| Mercado Modelo | 2.067,81 | 3.033,63 | 5.101,44 |
| Mercado Simón Bolívar | 3.864,75 | 1.123,50 | 4.988,25 |
| Mercado Sur | 712,74 | 650,11 | 1.362,85 |
| Mercado Urbina | 1.165,70 | 473,58 | 1.639,28 |
| Plaza Juan Cajas | 1.856,50 | 224,67 | 2.081,17 |
| Plaza La Dolorosa | 409,19 | 0,00 | 409,19 |
| Plaza Pachano | 550,50 | 229,50 | 780,00 |
| Plaza Primero de Mayo | 717,26 | 282,00 | 999,26 |
| Plaza Santa Clara | 1.640,00 | 0,00 | 1.640,00 |
| Total m² | 24.552,97 | 9.291,62 | 33.844,59 |

Fuente: Elaboración propia en base a la Dirección de Servicios Públicos GADMA

Levantando la información en concordancia al artículo 17 de la ley de inquilinato, se añade la siguiente variable que es el área total neta que ocupan exclusivamente puestos y locales en tabla 9, dicha diferenciación es clave ya que tabla 8 registra el área total (incluye áreas que no corresponde a los adjudicatarios como por ejemplo: corredores, parqueaderos, gradas etc.) mientras que tabla 9 registra el área neta específica que fue proporcionada por parte de la administración municipal a los comerciantes adjudicatarios.

Tabla 10. Metodología de costeo Canon de arrendamiento según La Ley de Inquilinato Art. 17

| Mercado - Plaza | Área m2 | Avalúo Catastral | Propuesta según la ley de inquilinato Art. 17 | | | Total de metros habilitados x mercados | Valor de ingresos según propuesta planteada | 42% Puestos | 58% Locales | Puestos | Locales | Propuesta Tarifa mensual por ocupación | |
|-----------------------|----------------|------------------|---|---------------|--------------|--|---|----------------|----------------|----------------|----------------|--|---------|
| | Construcción | Construcción | Costo por construcción | Doceava parte | 10% Valor m2 | | | Ver tabla N° 2 | Ver tabla N° 2 | m2 habilitados | m2 habilitados | Puestos | Locales |
| a | B | c | d | e | f | g | h | i | J | k | l | m | n |
| | Ver tabla N° 8 | Ver tabla N° 8 | c / b | d / 12 | e * 0,1 | Ver tabla N° 9 | f * g | h * 0,42 | h * 0,58 | Ver tabla N° 9 | Ver tabla N° 9 | i / k | j / l |
| Mercado América | 8.961,67 | \$ 1'446.759,63 | \$ 161,44 | \$ 13,45 | \$ 1,35 | 3.631,68 | \$ 4.885,78 | \$ 2.052,03 | \$ 2.833,75 | 2.825,93 | 805,75 | \$ 0,73 | \$ 3,52 |
| Mercado Artesanal | 9.141,83 | \$ 3'864.310,96 | \$ 422,71 | \$ 35,23 | \$ 3,52 | 1.543,68 | \$ 5.437,70 | \$ 2.283,83 | \$ 3.153,86 | 568,01 | 975,67 | \$ 4,02 | \$ 3,23 |
| Mercado Central | 5.851,74 | \$ 2'283.023,01 | \$ 390,14 | \$ 32,51 | \$ 3,25 | 2.685,09 | \$ 8.729,77 | \$ 3.666,50 | \$ 5.063,27 | 1.428,80 | 1.256,29 | \$ 2,57 | \$ 4,03 |
| Mercado Colón | 6.804,27 | \$ 2'844.264,81 | \$ 418,01 | \$ 34,83 | \$ 3,48 | 1.121,20 | \$ 3.905,62 | \$ 1.640,36 | \$ 2.265,26 | 634,28 | 486,92 | \$ 2,59 | \$ 4,65 |
| Mercado Ferroviario | 152,64 | \$ 57.261,18 | \$ 375,14 | \$ 31,26 | \$ 3,13 | 5.861,50 | \$ 18.323,97 | \$ 7.696,07 | \$ 10.627,90 | 5.861,50 | 0,00 | \$ 1,31 | \$ - |
| Mercado Modelo | 11.780,32 | \$ 4'596.024,70 | \$ 390,14 | \$ 32,51 | \$ 3,25 | 5.101,44 | \$ 16.585,81 | \$ 6.966,04 | \$ 9.619,77 | 2.067,81 | 3.033,63 | \$ 3,37 | \$ 3,17 |
| Mercado Simón Bolívar | 21.889,03 | \$ 6'811.313,02 | \$ 311,17 | \$ 25,93 | \$ 2,59 | 4.988,25 | \$ 12.935,14 | \$ 5.432,76 | \$ 7.502,38 | 3.864,75 | 1.123,50 | \$ 1,41 | \$ 6,68 |
| Mercado Sur | 2.734,54 | \$ 527.507,43 | \$ 192,91 | \$ 16,08 | \$ 1,61 | 1.362,85 | \$ 2.190,84 | \$ 920,15 | \$ 1.270,69 | 712,74 | 650,11 | \$ 1,29 | \$ 1,95 |
| Mercado Urbina | 7.803,51 | \$ 2'592.839,10 | \$ 332,27 | \$ 27,69 | \$ 2,77 | 1.639,28 | \$ 4.538,97 | \$ 1.906,37 | \$ 2.632,60 | 1.165,70 | 473,58 | \$ 1,64 | \$ 5,56 |
| Plaza Juan Cajas | 1.056,14 | \$ 275.496,15 | \$ 260,85 | \$ 21,74 | \$ 2,17 | 2.081,17 | \$ 4.523,98 | \$ 1.900,07 | \$ 2.623,91 | 1.656,50 | 424,67 | \$ 1,15 | \$ 6,18 |
| Plaza La Dolorosa | 908,00 | \$ 206.856,02 | \$ 227,82 | \$ 18,98 | \$ 1,90 | 409,19 | \$ 776,83 | \$ 326,27 | \$ 450,56 | 409,19 | 0,00 | \$ 0,80 | \$ - |
| Plaza Pachano | 884,00 | \$ 215.558,42 | \$ 243,84 | \$ 20,32 | \$ 2,03 | 780,00 | \$ 1.584,99 | \$ 665,70 | \$ 919,29 | 550,50 | 229,50 | \$ 1,21 | \$ 4,01 |
| Plaza Primero de Mayo | 2.297,33 | \$ 539.527,89 | \$ 234,85 | \$ 19,57 | \$ 1,96 | 999,26 | \$ 1.955,63 | \$ 821,37 | \$ 1.134,27 | 717,26 | 282,00 | \$ 1,15 | \$ 4,02 |
| Plaza de Santa Clara | 33,54 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | 1.640,00 | \$ 0,00 | \$ - | \$ - | 1.640,00 | 0,00 | \$ - | \$ - |

Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo expuesto por las Direcciones Financiera y Servicios Públicos del GADMA

Presentadas las variables expuestas como: áreas totales y netas, valor en dólares por mercado y plaza tanto de la construcción y de la superficie del terreno, se establece la metodología razonable como alternativa propuesta, en sustitución del sistema actual que realiza la municipalidad. Es decir, sustituir la forma de cálculo del canon de arrendamiento según lo que señala el artículo 79 de la Ordenanza sustitutiva que regula el funcionamiento de plazas, ferias populares, mercados y / o centros comerciales populares minoristas del canto Ambato, por lo que se construye tablas 10 y 11.

Posterior a la exposición de la metodología planteada se debe realizar la siguiente explicación en concordancia al artículo 17 de la ley de inquilinato. Partiendo de la división entre avalúo catastral para el área de construcción por cada mercado y plaza, se obtiene como resultado el costo por metro cuadrado (columna d) de la construcción, el resultado obtenido se lo divide para 12 (columna e, según cumplimiento interpretativo de la norma), finalmente, dichos resultados se obtendrán el 10% (columna f, según cumplimiento interpretativo de la norma) obteniendo el valor por cada metro cuadrado de los adjudicatarios comerciantes según corresponda.

Los resultados de columna f expresa el valor para una variable y no para dos (puesto y local), por lo tanto, para obtener dos valores independientes razonables tanto un valor para puestos y otro valor para locales, el estudio se apoya en la herramienta de variaciones de tabla 2 que refiere a los cánones promedio de todas las plazas y mercados por puestos y locales que son asignándoles el 42% para puestos y 58% para los locales.

Ante lo expuesto, los valores de columna h se calcula el 42% y el 58% (columnas i y j), finalmente estos valores serán multiplicados para las áreas específicas de puestos y locales (ver tabla 10). Y de esa manera se obtiene dos valores a emitir tanto para locales y puestos que corresponden a las columnas m y n.

Tabla 11. Total emitido por concepto de canon de arrendamiento según propuesta de estudio versus modelo tradicional municipal

| Mercado – Plaza | Total según propuesta de estudio 2021 | Total según modelo tradicional sin exoneración 2021 | Diferencia \$ | % |
|-----------------------|---------------------------------------|---|--------------------|-----------|
| Mercado América | \$55.599,91 | \$48.883,56 | \$6.716,35 | 12% |
| Mercado Artesanal | \$59.201,37 | \$58.619,54 | \$581,83 | 1% |
| Mercado Central | \$103.645,79 | \$124.364,84 | -\$20.719,05 | -20% |
| Mercado Colón | \$36.123,38 | \$8.031,48 | \$28.091,89 | 78% |
| Mercado Ferroviario | \$87.564,33 | \$41.910,88 | \$45.653,45 | 52% |
| Mercado Modelo | \$186.766,02 | \$267.121,03 | -\$80.355,01 | -43% |
| Mercado Simón Bolívar | \$94.871,58 | \$71.494,17 | \$23.377,41 | 25% |
| Mercado Sur | \$26.330,22 | \$25.339,29 | \$990,93 | 4% |
| Mercado Urbina | \$45.585,52 | \$27.493,04 | \$18.092,49 | 40% |
| Plaza Juan Cajas | \$42.206,48 | \$23.714,76 | \$18.491,72 | 44% |
| Plaza La Dolorosa | \$2.672,78 | \$1.763,32 | \$909,46 | 34% |
| Plaza Pachano | \$14.673,52 | \$5.211,36 | \$9.462,16 | 64% |
| Plaza Primero de Mayo | \$24.084,80 | \$10.286,03 | \$13.798,77 | 57% |
| Plaza Santa Clara | | \$8.456,98 | -\$8.456,98 | 0% |
| Total general | \$779.325,71 | \$722.690,29 | \$56.635,42 | 7% |

Fuente: Elaboración propia en base a la Dirección de Servicios Públicos – Dirección Financiera GADMA

De acuerdo a la información que proporciona la municipalidad de Ambato, sé desarrollo cálculos valiosos para establecer la repercusión económica, ingresos a obtener con y sin exoneración con sus respectivas variaciones y finalmente se expone el cálculo propuesto que corresponde a la metodología razonable en tabla 11 para sustentar de forma técnica el canon de arrendamiento frente al modelo tradicional vigente que realiza la administración municipal.

Implementando la metodología técnica propuesta la municipalidad registraría en sus ingresos por concepto de canon de arrendamiento \$779.325,71 frente a los ingresos planificados con la exoneración respectiva de \$722.690,29 dejando de emitir y afectando a sus ingresos el valor de \$56.635,43 que representa un 7%.

Conclusiones

Con fundamento de la normativa se determinó que el GAD Municipal no cuenta con el líquido imponible total de ingresos por concepto de canon de arrendamiento desde el año 2010 hasta el año 2020.

El incremento del 10% del canon de arrendamiento cada dos años de conformidad Art, 79 de ordenanza (USD dólares), se determinó el líquido imponible por cada metro cuadrado de puestos y locales según el mercado y plazas del cantón Ambato, tiene una variación porcentual de 10% de incremento el año 2020 en relación el año 2018.

Se determinó la tarifa de canon por metros cuadrados mensual por ocupación de puestos y locales en plazas, mercados y centros de comercio populares en la ciudad de Ambato correspondiente el año 2018 y 2020, obteniendo un valor promedio de 42% para puestos y 58% para locales.

Una vez validada la normativa, se comprobó que el GAD Municipal de Ambato obtuvo una repercusión contributiva debido a la exoneración fundamentada en la ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID – 19, el líquido imponible disminuye de \$ 722.690,29 a \$ 372.567,27, es decir una disminución de 52%.

Se determinó un menor número de comerciantes que registran los locales (9.708) a comparación del número de comerciantes de puestos (56.682). Enmarcado en la normativa de la Ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID – 19, el análisis individual por cada adjudicatario obteniendo el promedio se establece que un arrendatario de un local ocupa mayor espacio que el de un puesto, bajo este enfoque el sector de locales fue más favorecido en las tarifas a la municipalidad, en cambio un adjudicatario del sector puestos ocupa menos metros cuadrados y registra bajas tarifas por canon de arrendamiento, se ve un mínimo beneficio a este sector de puestos.

El sector se benefició en el 2020 con la exoneración aplicada al canon de arrendamiento de \$350.123,01 de los cuales \$245.516,12 para locales y de \$104.606,89 para puestos, es decir el 93% y el 7% respectivamente de beneficio. Se puede concluir que no se utilizó un estudio técnico proporcional atribuyéndole a la disposición legal.

Con base de la ley de inquilinato en el artículo 17 Art.17 se aplicó la metodología técnica propuesta. La municipalidad registraría en sus ingresos por concepto de canon de arrendamiento \$779.325,71 frente a los ingresos que corresponde al líquido imponible sin la exoneración respectiva de \$722.690,29 dejando de emitir y afectando a sus ingresos el valor de \$56.635,42 que representa una disminución de 7% de sus ingresos.

Finalmente, la administración municipal de plazas y mercados regulada por su ordenanza respectiva, el artículo que norma el cálculo del canon de arrendamiento de la red de plazas y mercados de la ciudad de Ambato, se encuentra incompleta, no cuenta con una metodología técnica adecuada y a su vez se desconoce cuánto se emite de títulos y valores por concepto de canon de arrendamiento mensual y anual.

Referencias

- Anachuri, M. (2019). Entre riesgos, especulación e incertidumbre global. Géneros, circulación y comerciantes ultramarinos en la Salta tardovirreinal. *Scielo*, 29.
- Arellano, P. (2019). *Arrendamiento de bienes inmuebles*. Quito: Derecho Ecuador.
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2020). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Montecristi: Asamblea Constituyente. Obtenido de <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwillOSTzvTdAhXOoFMKHSa5BugQFjAAegQIBxAC&url=http%3A%2F%2Fwww.sri.gob.ec%2FDocumentosAlfrescoPortlet%2Fdescargar%2F6a64a6c8-4512-4a00-ae96-0ab0c6511cd5%2FLEY%2BPUBLICADA%2BEN%2BEL%2B>
- Barroso Tanoira, F. (2008). Cuál es el objetivo principal de la mercadotecnia. *Scielo*, 14.
- Cediel, G. G. (2014). ANÁLISIS DEL SISTEMA DE LAS PLAZAS PÚBLICAS DE MERCADO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA: ESTRATEGIAS PARA INCREMENTAR SU SOSTENIBILIDAD. *Puerta de la investigación*, 33.
- Congreso Nacional del Ecuador. (2016). *De la fijación de las pensiones de arrendamiento*. Quito: Sexto Suplemento del Registro Oficial 913.
- GAD Municipalidad de Ambato. (2020). *Ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID - 19*. Ambato: Secretaría del Concejo Municipal.
- GAD Municipalidad de Ambato. (2020). *Ordenanza para la exoneración y reducción de las tasas municipales y otras acciones que permitan mitigar los efectos económicos y sociales provocados por el COVID - 19*. Ambato: Dirección Financiera.
- Ilustre Consejo Cantonal Ambato. (2013). *Ordenanza Sustitutiva que regula el funcionamiento de Plazas, Ferias Populares, Mercados y/o Centros Comerciales Populares Minoristas del Cantón Ambato*. Obtenido de GAD municipalidad de Ambato: <http://gadmatic.ambato.gob.ec/infoambato/ordenanzas.php>
- Moncada González, G. (2016). La gestión municipal: ¿cómo administrar las plazas y los mercados de la ciudad de México? 1824-1840. *Secuencia*, 24.
- Montenegro, N. (2020). *Acuerdos eficaces de inquilinato en tiempos de COVID - 19*. Quito: Derecho Ecuador.
- Pimiento Echeverri, J. (2019). El aprovechamiento económico de los bienes de uso público. *Digital De Derecho Administrativo*, 25.
- Real de la Riva, N. (1952). *La repercusión contributiva en los arrendamientos urbanos*. Madrid: Separata no editorial del ANUARIO DE DERECHO CIVIL.
- Registro Oficial. (2013). *Ordenanzas Municipales*. Quito : Suplemento.
- Venegas García , M. (2015). *El sistema operativo de las relaciones contractuales de*. Quito.