

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Tulcán: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el Bienio 2022 - 2023** 2

- **Cantón Baños de Agua Santa: Que establece la tasa administrativa, regula y controla la obtención de la licencia única anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos** 59



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN
Administración 2019 - 2023

CRISTIAN BENAVIDES F.
Alcalde de Tulcán



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, la elaboración y administración del catastro inmobiliario, por ende, la obligación de actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, normativa cuyo objetivo en definitiva es proveer a dichos gobiernos de recursos acorde a la realidad económica y social de su territorio; sin dejar de lado la responsabilidad administrativa de recaudar los valores por concepto de impuestos prediales y sus adicionales. La correcta administración de la información catastral permitirá al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Tulcán optimizar sus recursos para el mejoramiento de su gestión, en esa consideración el artículo 496 del COOTAD, señala lo siguiente: "filas municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades."

El artículo 497 ibidem, respecto a la actualización de los impuestos señala que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán 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.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TULCÁN

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 social 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. 84 de la CRE establece 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 deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibídem* establece 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 CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”*;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

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

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *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, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

- Que**, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que**, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que**, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que**, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*
- Que**, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*
- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y

el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

Que, el Art. 561 *ibídem* señala que “*Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas*”;

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el*

correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la*

información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

Que, el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: *“Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.*

Que, el artículo 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda: *“(...) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del*

sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.”;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y, en ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 100 y 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; expide la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y Su Valoración a través del Acuerdo Ministerial 017-20 que entró en vigencia el 12 de mayo de 2020.

Que, las zonas urbanas de promoción inmediata son las que cuentan con todos los servicios básicos y están determinadas para ser ocupadas por distintos equipamientos que aporten al desarrollo urbano, estas zonas tienen que estar normalizadas dentro del PUGS.

Que, en uso de sus facultades éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ha contratado una consultoría para la Actualización del Componente gráfico y Alfanumérico del Sistema Catastral Urbano” en el que se actualiza la valoración del terreno por sectores homogéneos, o el valor base por ejes , de las áreas urbanas del cantón Tulcán y sus parroquias dependiendo del uso del suelo aprobado por el Concejo Municipal año 2021, así como el Relevamiento predial de los nuevos predios a incorporarse en la base gráfica y alfanumérica del sistema SIG-Catastros, esta actualización permite la incorporación de predios que se anexan al nuevo límite urbano aprobado por el Concejo Municipal año 2021, manteniendo el sistema catastral existente en toda su estructura, mecanismo, y lógica de funcionamiento.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023

CAPITULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Tulcán**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las

personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y tres (3) para el POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural, al no ser posible la actualización del sistema catastral la codificación se mantiene de acuerdo a lo señalado, es decir con una clave catastral conformada por DIECIOCHO (18) dígitos numéricos.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

1. *Identificación del predio;*
2. *Referencias Cartográficas;*
3. *Tenencia del predio;*
4. *Colindantes;*
5. *Descripción física del terreno;*
6. *Infraestructura y servicios;*
7. *Uso de suelo del predio;*
8. *Descripción de las edificaciones.*

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez días de cada mes, 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 hubieran autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación, remitiendo dicha información a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no está en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas

naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con los Art. 382 y 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

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

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a 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 la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. 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. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones

o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón Tulcán, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas han sido determinadas por el Concejo Municipal mediante la **REFORMA A LA ORDENANZA QUE DELIMITA LAS ÁREAS URBANAS DE LA CABECERA CANTONAL Y DE LAS ÁREAS URBANAS DE LAS PARROQUIAS DEL CANTÓN TÚLCAN.**

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del predio;

2. *Referencias Cartográficas;*
3. *Tenencia del predio;*
4. *Colindantes;*
5. *Descripción física del terreno;*
6. *Infraestructura y servicios;*
7. *Uso de suelo del predio;*
8. *Descripción de las edificaciones.*

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, se considera el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;

- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón, y como resultado permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

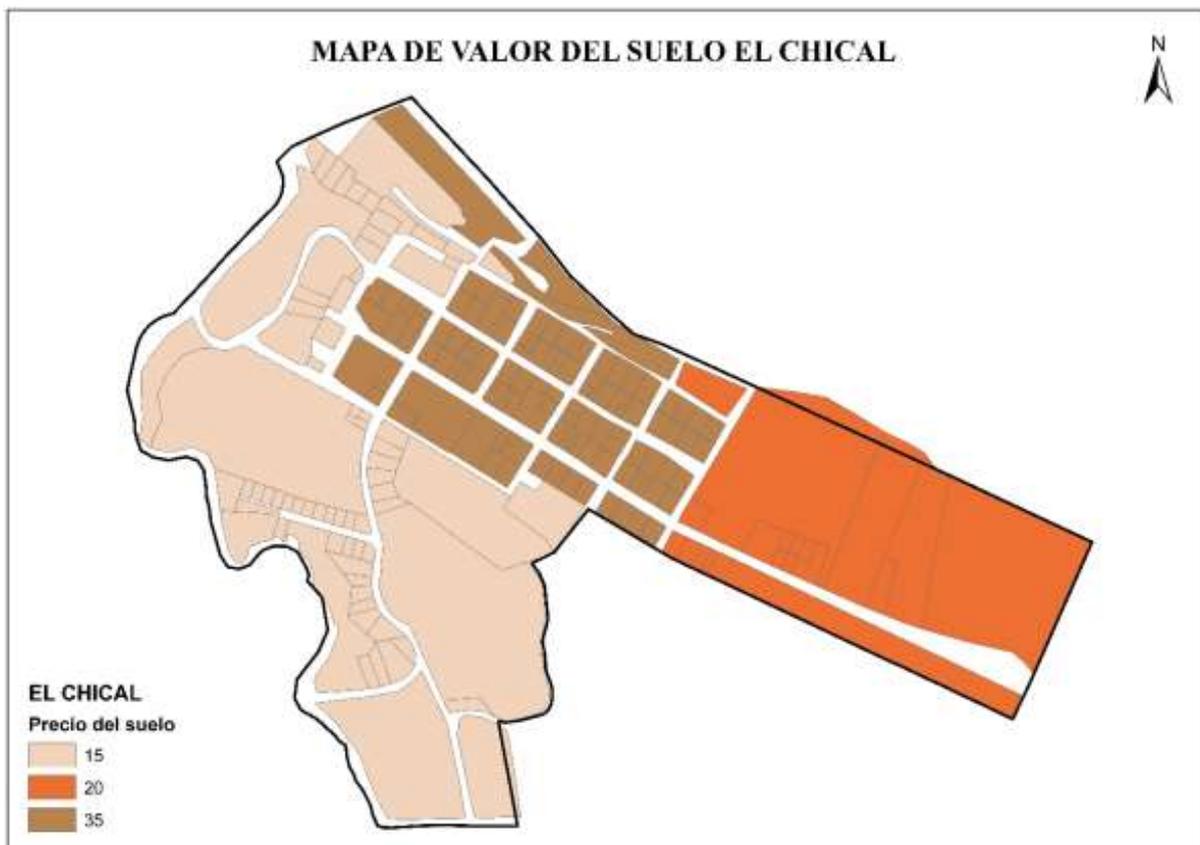
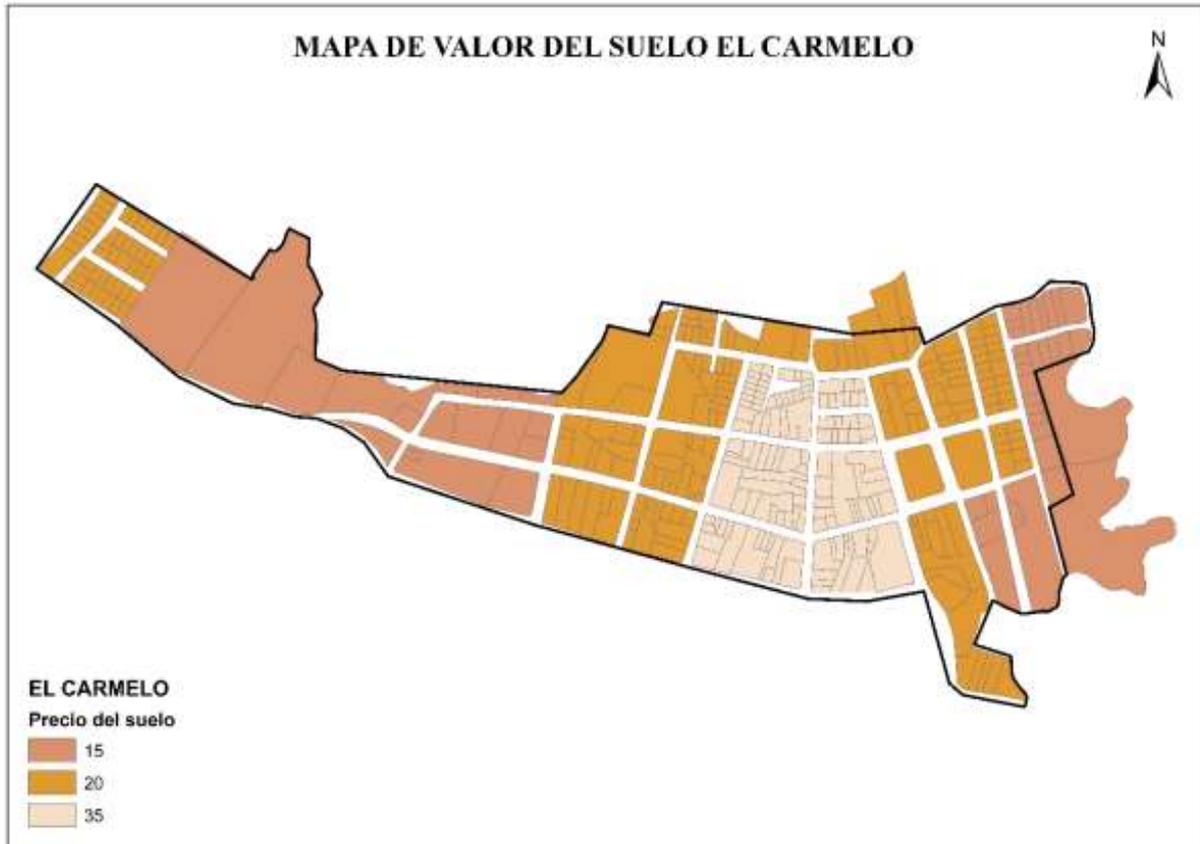
Los sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por sectores homogéneos para todas las cabeceras parroquiales, y un análisis de sectores homogéneos y ejes comerciales para las parroquias Tulcán y Gonzáles Suárez.

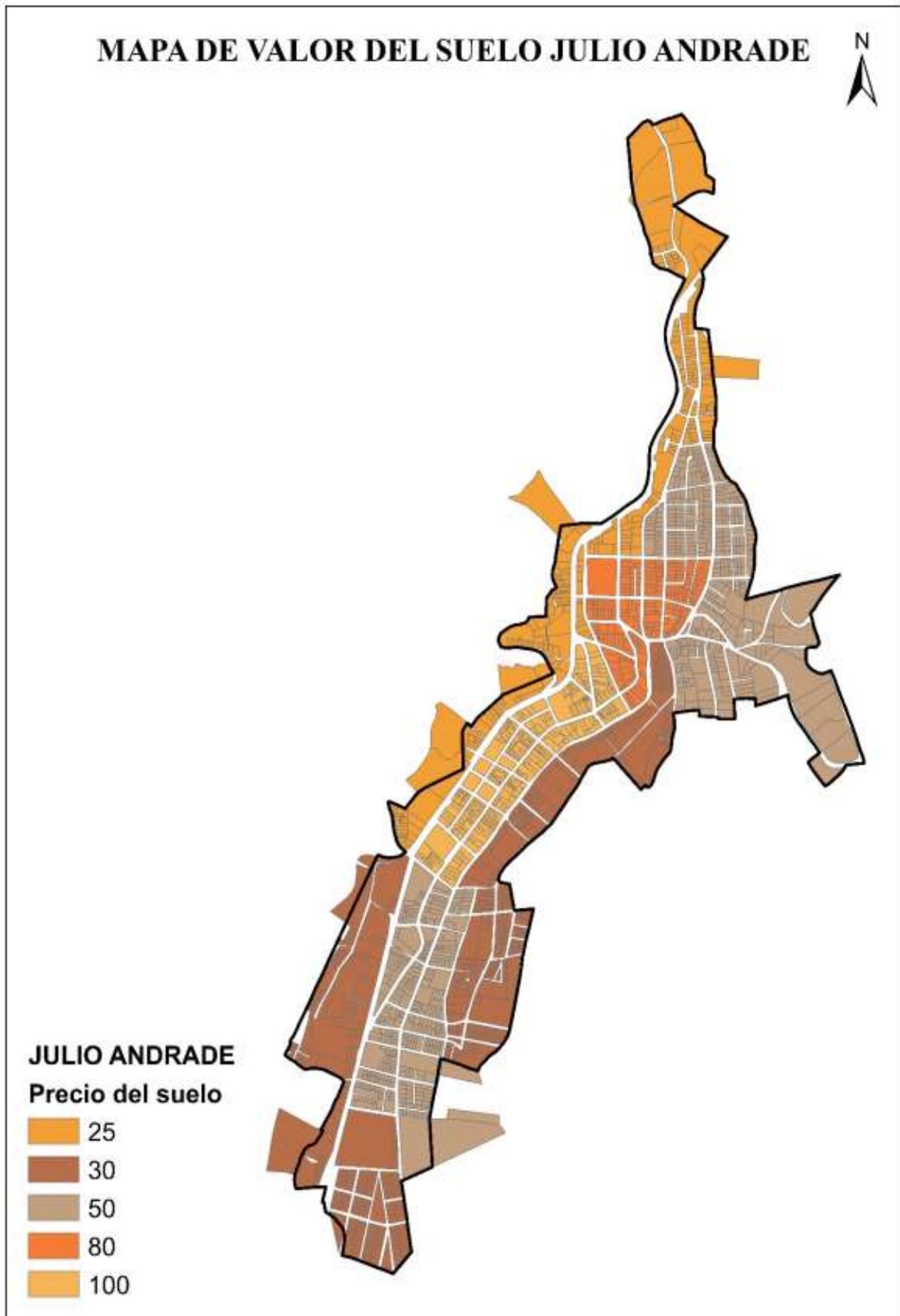
A continuación, se presenta el análisis de mapa de valor de suelo para cada una de las áreas urbanas:

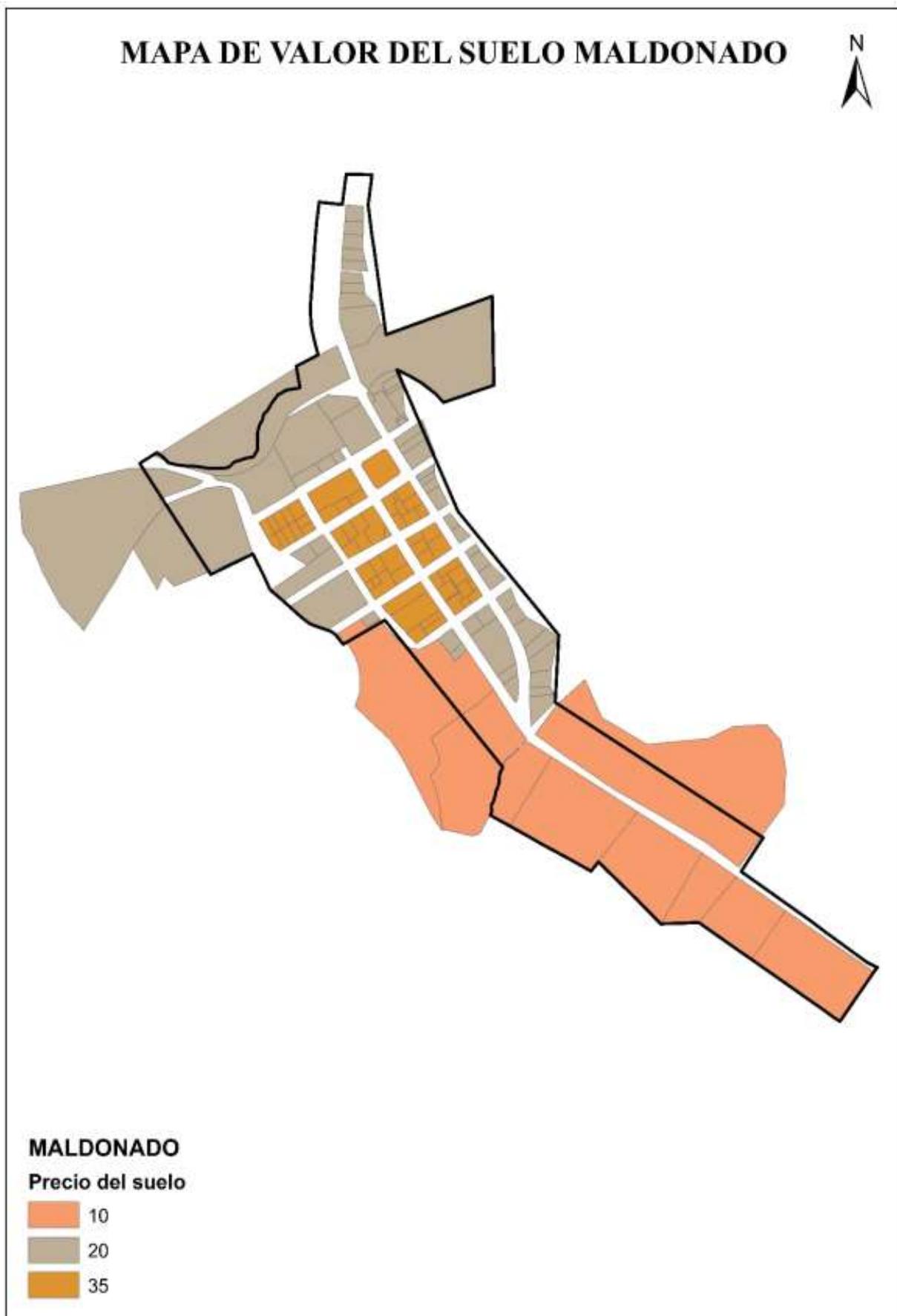
PRECIOS POR EJES COMERCIALES

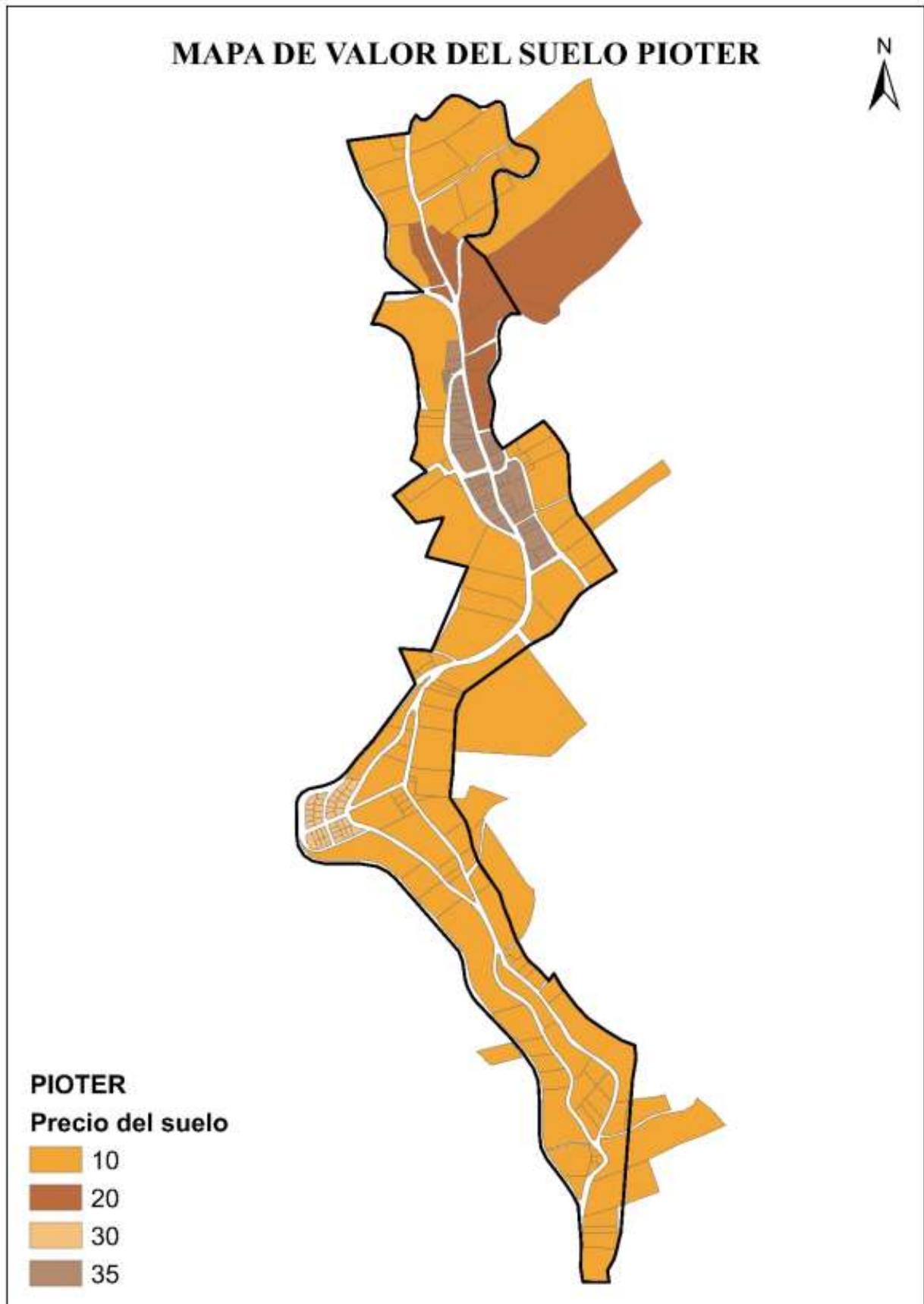
EJE COMERCIAL 1	
Calle Bolívar (Entre Panamá y Quito)	375,00 Dólares
Calle Sucre (Entre Quito y Chimborazo)	375,00 Dólares
EJE COMERCIAL 2	
Av. Coral (Entre Argentina y Panamá)	375,00 Dólares
EJE COMERCIAL 3	
Intersecciones entre Bolívar y Sucre: Boyacá, Juan Pichincha, Vicente Rocafuerte, 9 de Octubre, Tarqui, Atahualpa, Ayacucho y 10 de Agosto Intersecciones Av. Coral: Argentina, Grijalva, Paraguay, Brasil, Bolivia, Venezuela, Panamá	280,00 Dólares
Av. Universitaria entre Antisana y Veintimilla	200,00 Dólares
Av. Veintimilla entre Juan Arellano y Santander	200,00 Dólares

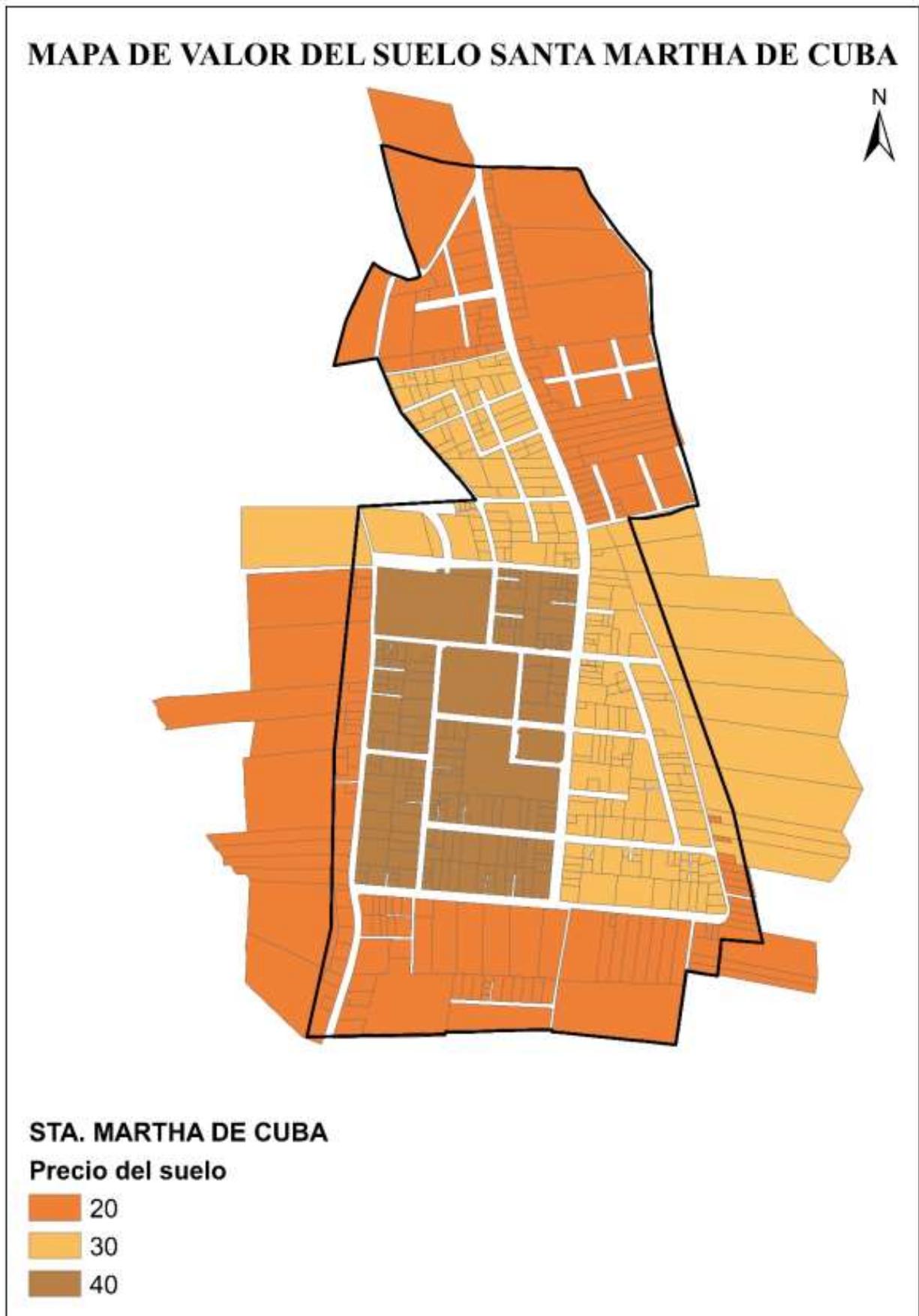


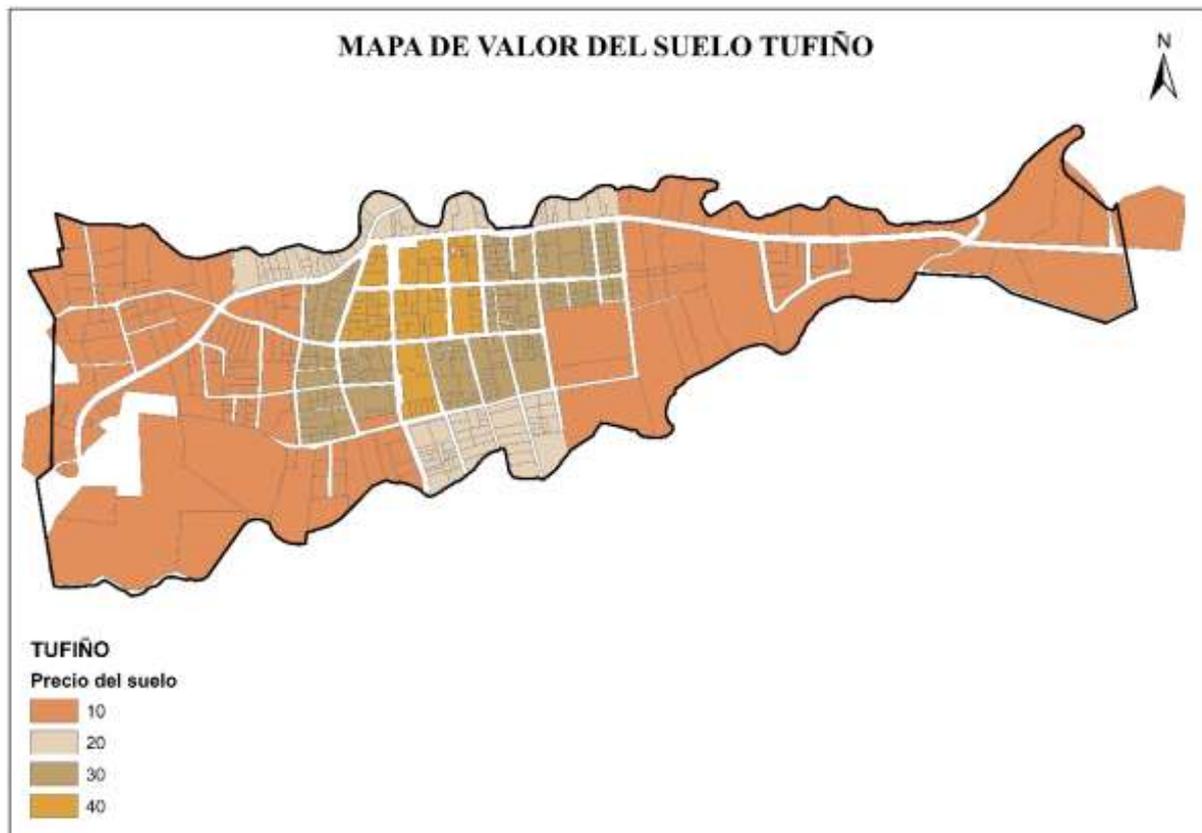


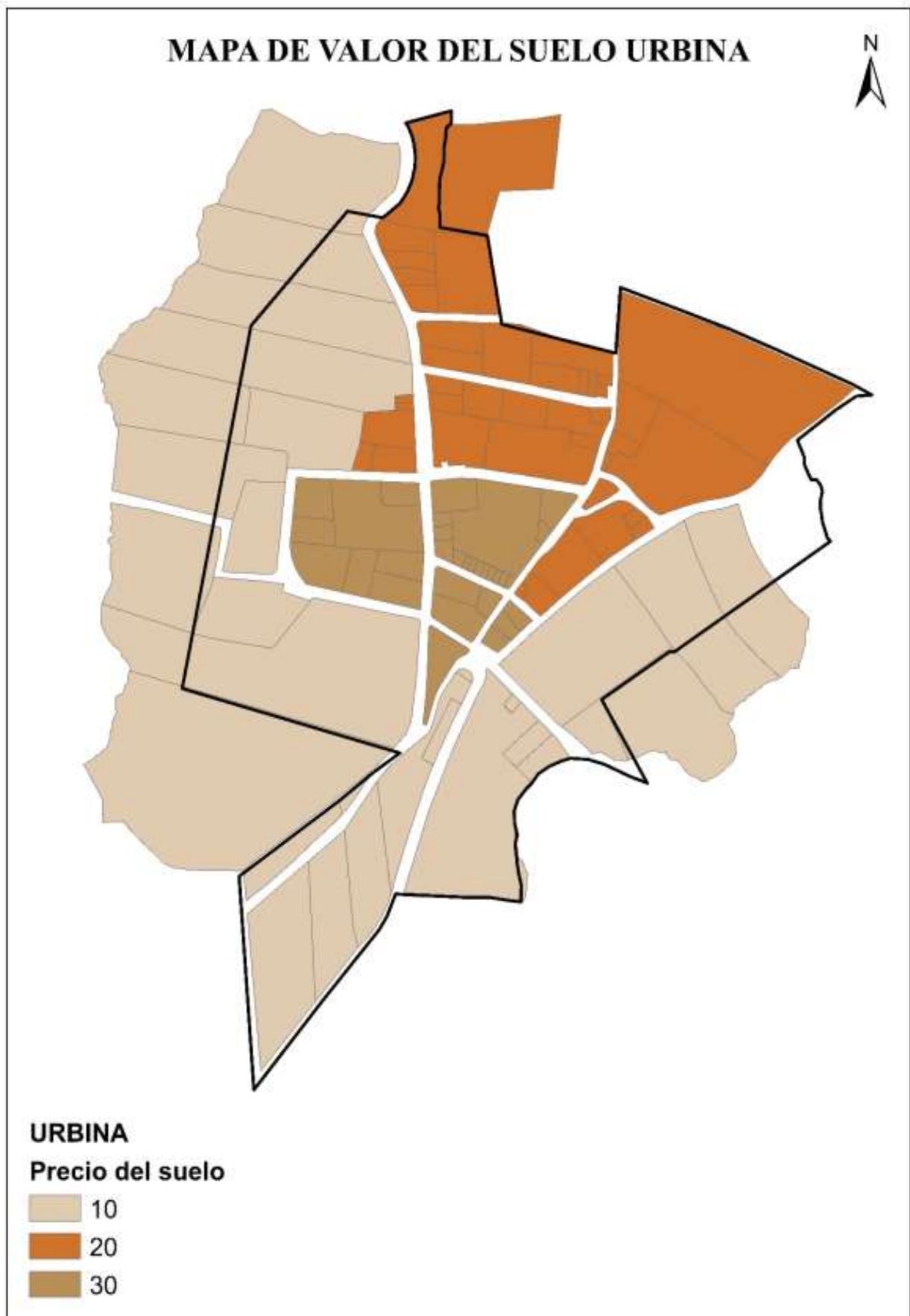












Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo con la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGIA ELECTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>ACERAS</i> <i>BORDILLOS</i> <i>TELÉFONO</i> <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i> <i>ASEO DE CALLES</i>	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio,

condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

El factor de afectación (Fa) está dado por:

$$Fa = CoCs \times CoT \times CoFF \times CoFo \times CoS \times CoL$$

CARACTERISTICA DEL SUELO	COEFICIENTE
SECO	1
INUNDABLE	0.98
CENAGOSO	0.93
HUMEDO	0.95

TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
A NIVEL	1
BAJO NIVEL	0.93
SOBRE NIVEL	0.93
ACCIDENTADO	0.98
ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
ESCARPADO HACIA ABJO	0.95

FORMA PREDIO	COEFICIENTE
REGULAR	1
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98

FACTOR SUPERFICIE	COEFICIENTE
1-50	1
50-250	0.99
250-500	0.98
500-1000	0.97
1000-2500	0.96
2500-5000	0.95
5000	0.94

LOCALIZACION	COEFICIENTE
ESQUINERO	1
INTERMEDIO	0.99
INTERIOR	0.95
EN CABECERA	1
EN PASAJE	0.97
MANZANERO	1

INDICADORES DE SERVICIOS BASICOS	COEFICIENTE
3 INDICADORES	1
2 INDICADORES	0.96
1 INDICADOR	0.92
0 INDICADORES	0.88

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

0	NO TIENE	REVESTIMIENTO DE PISOS	ACABADOS	0	NO TIENE	COLUMNAS Y PLASTRAS
109553	MADERA COMÚN			4,325	HORMIGÓN ARMADO	
1,0639	CAÑA			3,483	HIERRO	
2,8036	MADERA FINA			1,6427	MADERA COMÚN	
0,9717	ARENA - CEMENTO (CEMENTO ALISADO)			10,0908	CAÑA	
2,1693	MARMOL			1,3821	MADERA FINA	
2,3538	MARMETON (TERRAZO)			0,8995	BLOQUE	
2,1693	MARMOLINA			0,468	LADRILLO	
1,4056	BALDOSA CEMENTO			0,468	PIEDRA	
1,9987	BALDOSA CERAMICA			0,468	ADOBE	
1,71	PARQUET			0,468	TAPIAL	
0,9836	VINYL					
2,1193	DUELA			0	NO TIENE	VIGAS Y CADENAS
2,1193	TABLON/GRASS			1,6586	HORMIGÓN ARMADO	
1,9553	TABLA			2,136	HIERRO	
0,9717	CEMENTO ALISADO			0,9356	MADERA COMÚN	
5,4801	PORCELANATO			0,4362	CAÑA	
5,4801	PISO FLOTANTE			1,0185	MADERA FINA	
0	NO TIENE			0	NO TIENE	ENTRE PISOS
2,6995	MADERA COMÚN			0,8164	HORMIGÓN ARMADO	
1,0639	CAÑA	1,2712	HIERRO			
3,7983	MADERA FINA	0,5093	MADERA COMÚN			
1,0395	ARENA - CEMENTO (ENLUCIDO)	0,4721	CAÑA			
0,8434	TIERRA	0,5464	MADERA Y LADRILLO			
2,1693	MARMOL	0,5403	BÓVEDA DE LADRILLO			
2,1693	MARMETON	1,5176	BÓVEDA DE PIEDRA			
2,1693	MARMOLINA					
1,4056	BALDOSA CEMENTO	0	NO TIENE	PAREDES		
1,9987	BALDOSA CERAMICA	2,0196	MADERA COMÚN			
3,1837	AZULEJO	1,4056	CAÑA			
1,1019	GRAFIADO CHAFADO	3,2417	MADERA FINA			
3,3798	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL	1,9408	BLOQUE			
5,4801	ESTUCADO	3,0554	LADRILLO			
0	NO TIENE	7,2165	PIEDRA			
1,9502	MADERA FINA	2,8196	ADOBE			
1,758	MADERA COMÚN	3,0759	TAPIAL			
1,0395	AREANA-CEMENTO (ENLUCIDO)	1,228	BAHAREQUE			
0,8434	TIERRA					
2,1693	MARMOL			ESCALERAS		
2,1693	MARMETON	0	NO TIENE			
2,1693	MARMOLINA	0,8643	HORMIGÓN ARMADO			
1,4056	BALDOSA CEMENTO	0,6468	HORMIGON SIMPLE			
1,9987	BALDOSA CERAMICA	0,2849	HIERRO			

1,1019	GRAFIADO			0,1318	MADERA COMÚN		
1,1019	CHAMPIADO			0,1	CAÑA		
2,7381	ALUMINIO			0,15	MADERA FINA		
5,4801	FACHALETA			0,0673	LADRILLO		
3,3798	PIEDRA			0,1922	PIEDRA		
5,4801	ESTUCADO						
0	NO TIENE			0	NO TIENE		
0,0326	MADERA COMÚN			2,5405	HORMIGÓN ARMADO	CUBIERTA	
0,0287	CAÑA			2,9514	HIERRO (VIGAS METALICAS)		
0,0522	MADER FINA			7,1981	ESTEREOESTRUCTURA		
0,0165	ENLUCIDO ARENA-CEMENTO			2,0021	MADERA COMÚN		
0,1328	ENLUCIDOS TIERRA			1,10639	CAÑA		
0,4481	MARMOL			2,8171	MADERA FINA		
0,4481	MARMETON						
0,4481	MARMOLINA			0	NO TIENE	CUBRE VENTANAS	
0,0335	BALDOSA CEMENTO			0,3775	HORMIGÓN ARMADO		
0,0448	BALDOSA CERAMICA			0,3379	HIERRO (VIGAS METALICAS)		
0,0326	ENLUCIDO HORNAMENTAL			0,4775	ESTEREOESTRUCTURA		
0,1798	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL			0,9482	MADERA COMÚN		
0,1798	GRANITO			1,0563	CAÑA		
0	NO TIENE			0,2942	MADERA FINA		
0,8974	MADERA COMÚN	CLOSETS					
1,6819	MADERA FINA						
1,9155	ALUMINIO						
1,8698	TOL HIERRO						

0	NO TIENE	ELÉCTRICAS	INSTALACIONES	0	NO TIENE	TUMBADOS	INSTALACIONES
1,0467	ALAMBRE EXTERIOR			1,3746	MADERA COMUN		
1,0891	TUBERÍA EXTERIOR			0,0287	CAÑA		
1,1459	EMPOTRADAS	2,2066		MADERA FINA			
0	NO TIENE	0,6934		ENLUCIDOS ARENA- CEMENTO			
0,2481	POZO CIEGO	0,5625		ENLUCIDOS TIERRA			
0,2131	CANALIZACION AGUAS SERVIDAS	0,696		GRAFIADO			
0,2131	CANALIZACION AGUAS LLUVIAS	0,696		CHAMPIADO			
0,6007	CANALIZACION COMBINADO	1,4557		FIBRO CEMENTO			
0	NO TIENE	2,052		FIBRA SINTÉTICA			
0,4174	LETRINA	1,4557		ESTUCO FIBRO CEMENTO			
0,3179	BAÑO COMÚN	2,5196		GYSUM			
0,2481	MEDIO BAÑO	0		NO TIENE			
0,3179	UN BAÑO	0,771		ENLUCIDOS ARENA- CEMENTO			
0,6359	DOS BAÑOS	1,577		BALDOSA-CEMENTO			
0,954	TRES BAÑOS	2,2378		BALDOSA CERAMICA			
1,272	CUATRO BAÑOS	3,1837		AZULEJO			
1,9078	+ DE 4 BAÑOS	1,7203		FIBRO CEMENTO			
		1,8943	TEJA COMÚN				
		2,4126	TEJA VIDRIADA				
		1,4515	ZINC				
		0,402	POLIETILENO				
		0,9694	DOMO / TRASLUCIDO				
		0,402	RUBEROY				
		0,1149	PAJA - HOJAS				
		1,6332	CADY				
		0,9273	TEJUELO				
		2,0132	VIDRIO				
		2,5196	OPLICARBONATO				
		0	NO TIENE				
		1,0379	MADERA COMÚN				
		0,0287	CAÑA				
		2,7905	MADERA FINA				
		2,5103	ALUMINIO				
		1,3956	ENROLLABLE				
		1,1523	HIERRO-MADERA				
		0,03	MADERA MALLA				
		1,0821	TOLL HIERRO				
		1,8234	HIERRO				
		0	NO TIENE				

				1,1003	HIERRO		
				0,5965	MADERA COMÚN		
				0,7791	MADERA FINA		
				1,6113	ALUMINIO		
				1,3956	ENROLLABLE		
				1,1523	HIERRO-MADERA		
				0,2942	MADERA MALLA		

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m²) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE
CONSERVACIÓN**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

VALOR DE CONSTRUCCIONES	VC=B1+.....Bn+ CERRAMIENTO+ INSTALACIONES ESPECIALES
	B1....Bn= VALOR M2 DE LA EDIFICACION x SUPERFICIES DE CADA BLOQUE
	VALOR M2 DE LA EDIFICACION= SUMATORIA DE FACTORES DE REPOSICION (PARTICIPACIÓN POR RUBRO) x CONTANTE DE CORRELACION DEL VALOR x FACTOR DE DEPRECIACION x FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACION

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

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art.

508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es del 0,55% (CERO PUNTO CINCUENTA Y CINCO POR MIL) para las Parroquias Urbanas del Cantón Tulcán y del 0,30% (CERO PUNTO TREINTA POR MIL) para las cabeceras de las Parroquias Rurales del cantón Tulcán.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos 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 Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- 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 el Art. 506 del

COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, 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 uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 38.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1. *Identificación del predio;*
2. *Tenencia del predio;*
3. *Descripción física del terreno;*
4. *Infraestructura y servicios;*
5. *Uso y calidad del suelo;*
6. *Descripción de las edificaciones;*
7. *Gastos e Inversiones.*

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1. Valor de terrenos

- 1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter

cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SIGAGRO* además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN TULCÁN**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5

SECTOR HOMOGÉNEO 4.2; sector rural de las parroquias Tulcán, Julio Andrade, Pioter, Urbina, El Carmelo, Sta. Martha de Cuba.

SECTOR HOMOGÉNEO 5.3; sector rural de las parroquias González Suárez y Tufiño

SECTOR HOMOGÉNEO 5.4; sector rural de las parroquias Chical y Maldonado.

SECTOR HOMOGÉNEO 6.5; sector rural de la parroquia Tobar Donoso

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.2	9.894	8.947	7.894	6.000	4.842	3.684	2.526	1.368
SH 5.3	8.425	7.574	6.638	5.106	4.000	3.063	2.127	1.191
SH 5.4	3.159	2.712	2.489	1.946	1.500	1.148	797	446
SH 6.5	1.388	1.236	1.083	930	777	500	347	194

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

Sobre la valoración predial rural el usuario deberá presentar el levantamiento topográfico del predio a ser aprobado por la Dirección de Gestión Territorial, cumpliendo los requisitos previstos por esta dependencia; para considerar el área a ser valorada solo se

acogerá el área útil y el área restante deberá de justificar con informes por parte de Ministerio de Agricultura y Ganadería o quien tenga a cargo esta competencia y además por parte de la Dirección de Gestión ambiental de esta municipalidad o quien esté a cargo de esta competencia; es importante señalar que las propiedades catastradas tendrán diferentes valoraciones de acuerdo a lo mencionado en este artículo; que será opcional para el usuario.

Para cualquier trámite a ser realizado dentro de la municipalidad sobre catastro rural es requisito obligatorio presentar el plano topográfico del predio a ser aprobado por la Dirección de Gestión Territorial, cumpliendo que los requisitos determinados en la Ley.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

<p>.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p>	<p>COEFICIENTES 1.00 A 0.98</p>
<p>1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p>1.00 A 0.96</p>
<p>1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001</p>	<p>2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p>2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>	<p>1.00 A 0.96</p>

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

$$\mathbf{VI = S \times Vsh \times Fa}$$

$$\mathbf{Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB}$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

$$\mathbf{Valor\ de\ terreno = Valor\ base \times Factores\ de\ afectación\ de\ aumento\ o\ reducción \times Superficie.}$$

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0,70/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL)

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.

Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN GENERAL

La Dirección Financiera, mantendrá la base de datos actualizada de las excepciones generadas para el pago del impuesto predial de los adultos mayores y personas con discapacidad, con la finalidad de optimizar el cumplimiento de la obligación sin una tramitología innecesaria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- En el caso de los terrenos que se encuentran en el Polo de Desarrollo se registrarán de acuerdo a la normativa especial que legisla los polos de desarrollo y las zonas industriales.

Segunda.- Para el caso de los predios rurales considerados como zonas de conservación y protección hídrica se considerará un factor de demérito determinado en un 70% del valor del avalúo catastral, para lo cual la Jefatura de Avalúos y Catastros deberá realizar la actualización del catastro rural priorizando las zonas amenazadas y que sean de utilidad para la provisión de agua hacia las comunidades y a la ciudad. El área pertinente de considerarlo emitirá los instructivos para la aplicación en el plazo máximo de un año.

Tercera.- Para el cumplimiento de la presente Ordenanza notifiqúese a la Jefatura de Rentas Municipales para los efectos correspondientes.

Dado y firmado en el GAD Municipal de Tulcán, a los diecisiete días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN ANDRES
BENAVIDES
FUENTES**



Firmado electrónicamente por:
**NARCIZA
VIVAS**

Abg. Cristian Benavides Fuentes
ALCALDE DEL GAD-M. TULCÁN

Dra. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que, “**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Tulcán, en sesiones extraordinarias de fechas 10 y 14 de diciembre de 2021, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 17 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:

**NARCIZA
VIVAS**

Dra. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 89 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, **“Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 - 2023”**, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio Web de la institución.

Tulcán a, 17 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:

**CRISTIAN ANDRES
BENAVIDES
FUENTES**

Abg. Cristian Benavides Fuentes
ALCALDE DEL GADM TULCÁN

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio web de la institución, la presente **“Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023”**, el Abogado Cristian Benavides Fuentes Alcalde del cantón Tulcán, a los diecisiete días de diciembre de 2021.

Tulcán, 17 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:

**NARCIZA
VIVAS**

Dra. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN
 Administración 2019 - 2023

CRISTIAN BENAVIDES F.
 Alcalde de Tulcán



**ANEXO: A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN,
 DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS**

**INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN INDIVIDUAL DE LA
 PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN TULCÁN**

NORMATIVA DE VALORACIÓN DE TERRENOS

1.- Proceso metodológico de valoración predial

Concepto de valor

El **Código Orgánico de Autonomía Territorial Autonomía y Descentralización** contiene en varios de sus artículos, referentes conceptuales y operativos de valor, de precio, de avalúo, etc., parte del contenido de los artículos principales se describe lo siguiente:

Art. 495 COOTAD

VALOR DE LA PROPIEDAD

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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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

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

Cómo determinar el valor de terrenos en las áreas urbanas del Cantón:

- Delimitación del área urbana de la ciudad.
- Condiciones físicas de lo urbano
- Condiciones políticas institucionales de control urbano

Inventario urbano

- Físico: redes de infraestructura
 - Infraestructura básica:
 - Agua potable
 - Alcantarillado
 - Energía eléctrica y alumbrado público
 - Vías
 - Infraestructura complementaria:

- Aceras
- Bordillos
- Red telefónica
- Servicios
 - Recolección de desechos
 - Aseo de calles
- Funcionamiento y morfología urbana
 - Uso del suelo
 - Equipamiento urbano
 - Jerarquía socio espacial de barrios o sectores urbanos
 - Densidad edificada
- Regulación urbana
 - Zonificación urbana (COS y CUS)
 - Ejes comerciales y núcleos urbanos
 - Zonas de riesgo
 - Zonas de expansión y promoción inmediata

1.1.- Procesamiento de la información

1.1.1.- De cualitativa a cuantitativa (unidad de análisis la manzana), elaboración de la matriz de ponderación de las infraestructuras, servicios y funcionamiento urbano, en base al instructivo de ponderación de información urbana.

1.1.2.- Determinación de los límites de ponderación

1.1.3.- Análisis y determinación de los límites y el valor de rango

1.2.- Determinación de límites de sector y elaboración de la propuesta de sectores homogéneos

1.3.- Investigación de precios de terrenos de compra venta en la ciudad, por cada sector homogéneo

1.4.- Compatibilizar los precios de mercado con los valores resultantes de la ponderación de cada sector homogéneo

1.5.- Elaboración del plano del valor de la tierra

El plano del valor de la tierra contiene:

- Jerarquización de sectores homogéneos en el área de intervención;
- El valor M2 de ejes urbanos que sobrepasan el límite cuantitativo del valor de sector homogéneo urbano;
- El valor M2 de sector homogéneo;
- El valor M2 de límite urbano y de zonas de riesgo.

Cada grupo de valores tendrá su simbología en color y el precio de sector.

INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR INDIVIDUAL DE TERRENOS POR PREDIO

Aprobado por el Concejo Municipal el Plano del Valor de la tierra y las Normas de Avalúo para las edificaciones y solares, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 502 del COOTAD instrumentos que son la base técnica legal para la implementación y vigencia del catastro.

El proceso técnico seguido llega a resultados de una valoración masiva por sectores homogéneos, la obtención del valor individual de terrenos por predio se lo realiza a partir de la implementación del presente instructivo, debido a las características particulares de cada terreno en el área urbana.

Este instructivo contiene: la lectura del plano del valor de la tierra, la determinación del valor M2 individual del terreno en el plano del valor de la tierra, la determinación del valor promedio o valor de eje. La

modificación del valor individual del terreno por un factor (%) de afectación, los coeficientes de reducción, o los coeficientes de modificación por indicadores, producto de la información individual del predio y la fórmula del valor individual de la propiedad.

1.- PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA

Es un documento síntesis del procedimiento técnico de valoración de terrenos, la base técnica de elaboración del plano del valor de la tierra, es el contenido de elaboración del plano de sectores homogéneos, sobre el que se recoge la información de los precios de oferta y demanda del mercado del suelo urbano. Esta información clasificada en cada sector homogéneo permite determinar el valor M2 de sector, debe ser compatible el valor cuantitativo de sector y el precio M2 de mercado investigado.

El plano del valor de la tierra contiene:

- **Los sectores homogéneos en el área de intervención;**
- **El valor M2 por sectores homogéneos;**
- **El valor M2 por manzanas;**
- **El Valor M2 por ejes comerciales**

Procesamiento del valor individual por predio:

- **El valor de ejes, promedio de valores de manzanas vecinas;**
- **El valor M2 de predios esquineros**
- **El valor M2 en terrenos interiores;**
- **El valor M2 de predios afectados por redes de alcantarillado;**
- **El valor M2 de predios de superficies grandes de uso agrícola;**
- **El valor M2 de predios en zonas de expansión urbana;**
- **El valor M2 de predios en zonas de riesgo y no urbanizables;**
- **El valor M2 de predios de límite urbano;**
- **El valor M2 de predios que promedian con el límite urbano.**

2.- DETERMINACION DEL VALOR M2 INDIVIDUAL DEL TERRENO EN EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA

2.1.- Precio de eje.- Se presenta en ciudades en la que existe la predominancia de ejes urbanos definidos en el uso del suelo y condiciones de mayor atracción urbana, por su rentabilidad y oportunidad de oferta en el mercado con mayor precio.

Si la definición del eje es exclusiva en la determinación jerárquica de la ciudad, el precio de eje lo toman cada uno de los predios localizados frente al eje o a la vía.

Si la definición del eje se determina dentro de un sector de valor, el valor base será; el promedio del valor de sector (es), su resultado se promedia con el valor que tiene el eje.

Si la definición del eje (caso de una avenida), es exclusiva en la determinación jerárquica en su importancia de un lado de la avenida, el valor de eje se determinará al eje de mayor importancia y el otro lado de la avenida tomará el valor del sector homogéneo o de la manzana correspondiente.

2.2.- Precios del sector.- Si el valor del sector se halla definido en manzanas de condiciones similares u homogéneas que se encuentren exclusivamente en ese sector se determinará el valor M2 del sector.

2.3.- Precios de intersectores.- La complejidad urbana del área de intervención, hace que el resultado de sectores de valor incida en varios ejes, de cada sector o manzana, los sectores o manzanas que para determinar su valor M2, tomarán la media aritmética de los valores de cada sector o manzana interviniente.

2.4.- Valor M2 de predios esquineros.-

.- Los predios esquineros localizados en ejes comerciales tomarán el valor que tenga el eje comercial;

.- Los predios esquineros localizados en ejes de mayor valor que no sean comerciales, tomaran el valor de eje;

.- Los predios esquineros localizados en manzanas cuyos valores de eje no son tan distantes en valor, para determinar el valor se tomará el promedio del valor de los ejes que participan en el predio esquinero.

2.5.- El valor M2 en terrenos interiores.- Los predios interiores tomarán el valor del eje por donde se encuentra el ingreso al predio o la servidumbre de paso, a los predios interiores por no tener el aprovechamiento del frente principal pierden la rentabilidad de lo que tienen los predios localizados en el frente principal, por lo que el valor real del predio interior será igual al valor del eje afectado en un **50%** o en el porcentaje de reducción que defina la Dirección Financiera.

2.6.- El valor M2 en terrenos afectados por el paso de redes de alcantarillado.- Los predios que en su interior estuvieren afectados por el paso de las redes de alcantarillado municipal adoptarán el valor correspondiente al área útil, debiendo descontarse el valor de la superficie afectada, mediante inspección realizada por avalúos y catastros.

2.7.- El valor M2 de predios en zonas de expansión urbana.- Para determinar el valor de los predios localizados en zonas de expansión urbana, se debe calificar en base a la ordenanza de Regulación Urbana, porque es la que determina las condiciones normativas de uso, ocupación y afecciones a los predios en el plazo inmediato, sin embargo de ser urbanos y estar en el goce del establecimiento de los beneficios urbanos, quedan afectados hasta el mediano plazo, por lo que se deben conservar superficies, usos del suelo y más condiciones de regulación del territorio, producto de lo cual en el corto plazo se verán afectados las expectativas de valor de los terrenos, es decir quedan congelados los precios, por lo tanto el valor real a considerarse será el del plano de valor en el sector homogéneo que se localice el predio, afectado por un factor de reducción a superficies grandes y de uso agrícola, o de zonas no urbanizables de reserva ecológica consideradas en el PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo).

2.8.- Precio en zonas de riesgo natural.- El PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo) debe determinar la existencia de información inventariada en el área urbana de intervención, sobre los distintos tipos de riesgo permanentes que tienen las ciudades, esta información incide cuantitativa y cualitativamente en base a la calificación técnica del riesgo establecida por el plan, la municipalidad definirá el precio real, las condiciones técnicas de uso y ocupación del suelo serán definidas por el plan, lo cual en la realidad va afectar a su valor general de sector homogéneo o de manzana en el caso de reconocerse el riesgo, y en el caso de no estar registrado por el plan y de aparecerse este fenómeno el valor de sector homogéneo o de manzana será afectado por un factor de reducción al valor real, en un **50%** o el porcentaje que determine la Dirección Financiera, al valor de sector, de la manzana o del eje principal de valor del predio.

2.9.- Precio de límite urbano.- La legislación municipal, para establecer la delimitación urbana de las ciudades del país, algunas administraciones municipales, han establecido las áreas urbanas en el objetivo de proyectar su área de expansión a mediano y largo plazo, originando la existencia de "territorios urbanos", demasiado extensos, en varios casos, se encuentran territorios urbanos que no cumplen con la condición física de tener las instalaciones básicas de infraestructura y servicios y su valor esta aproximado al que tiene el valor de los predios rurales.

El valor en todo territorio del límite urbano será la relación porcentual del último valor de la ponderación del área urbana, con el valor M2 investigado de menor valor en el área urbana.

El valor de límite urbano nos presenta dos opciones de valor:

2.9.1.- Los predios localizados en la periferia urbana y que la mayor superficie del predio se ubican y tienen colindancia con el límite urbano, tomarán el valor del límite urbano que consta en el plano del valor de la tierra;

2.9.2.- Los predios que se encuentran localizados entre vías urbanas que tienen valor de eje y cuyo valor debe ser promediado con el valor del límite urbano.

En los predios localizados en las manzanas que colindan con el límite urbano, para la determinación del precio M2 por eje se debe promediar el valor M2 de la manzana con el valor del límite urbano y configurar el valor de eje para cada frente de las manzanas correspondientes.

El valor de los predios localizados en el límite urbano, debe tener relación aproximada con el valor de los predios localizados al inicio del territorio rural, es decir, que debe haber una lectura en valor de continuidad entre los predios urbanos y rurales.

2.9.3.- Los predios ubicados en las riberas de los ríos.- los predios localizados en las riberas de los ríos de la parte urbana de la ciudad de Tulcán y el área urbana de sus parroquias, serán afectados por un factor de reducción al valor real, de un **50%** al valor de sector, de la manzana o del eje principal de valor del predio.

3.- MODIFICACION DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial o valor base que consta en el plano del valor de la tierra, o valor individual que ingresa en la tabla de valor del sistema de catastros, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad) tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las condiciones topográficas como: características del suelo, topografía, con las condiciones geométricas como: relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definido los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor M2 individual asignado desde el Plano de Valor de la Tierra.

Cada indicador tiene límites factoriales inferior y superior para cuantificar la incidencia de cada uno de estos elementos en la afectación al valor M2 del terreno.

El límite Factorial es un intervalo porcentual de incidencia en la minoración, ajuste o ratificación del valor M2 determinado en el Plano de Valor de la Tierra el mismo que se produce como efecto de: inexistencia, existencia parcial o total de las características físicas que cualifican al predio. No existe afectación individual al valor comercial sectorial, a efectos de la existencia de la totalidad de elementos y condiciones positivas máximas de los indicadores, es decir, se mantiene igual.

Por las condiciones ya señaladas; se aplicarán los factores del sistema de catastros que maneja el centro de cómputo para la determinación del valor individual del predio urbano.

4.- Modificación del valor individual del terreno mediante el factor de afectación

El valor del suelo urbano según el COOTAD en su Art. 502 señala que “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como valor inicial el que consta en el Plano de Valor de la Tierra, valor que se relacionará con las características físicas de cada predio.

FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR M2 DEL PREDIO

Indicador	Límite Factorial	Límite Factorial
	Inferior	Superior
Geométricos:		
1.- Relación frente/fondo	.94	1.0
2.- Forma del terreno	.94	1.0
3.- Superficie del terreno	.94	1.0
4.- Localización en la manzana	.95	1.0
Topográficos:		
1.- características del suelo	.93	1.0
2.- Topografía	.93	1.0
Accesibilidad a servicios:		
1.- Agua, electricidad, alcantarillado	.88	1.0
2.- Vías	.88	1.0
3.- Aceras, teléfonos, recolección de basura	.93	1.0

5.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO EN FRANJAS DE SEGURIDAD DETERMINADAS

POR LA LEY

Las franjas de seguridad deben ser ubicadas en base a las normas técnicas del PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo) de la ciudad, las mismas que prevén los posibles riesgos que podrían ocasionar en el caso eventual de producirse accidentes, además esta regulación detiene las expectativas de especulación en aumento del valor de la tierra, por lo que se congela el valor de la tierra. En los casos de no existir o no aplicarse tal regulación del suelo urbano y de encontrarse poblaciones asentadas cerca o en las franjas de seguridad, el catastro debe inventariar cada uno de estos escenarios de posibles riesgos y el área o radio de influencia en su afectación con cada uno de sus predios, eventos que inciden en los procesos de valuación de la tierra, los mismos que se determinan a partir de los dictámenes de las normas, reglamentos y ordenanzas aprobadas sobre el tema.

Las franjas de seguridad se las identifica bajo los siguientes escenarios:

Limitaciones geológicas y topográficas (Fallas geológicas y geotectónicas, taludes y pendientes pronunciadas, zonas de deslizamientos).

Zonas de protección natural (rellenos sanitarios, páramos, corrección de humedales, pantanos, ecosistemas frágiles)

Suelo no urbanizable (agropecuario forestal, forestal y protección de ríos y quebradas)

Zonas de seguridad (Franjas de protección a: terminales aéreas, estaciones de generación, distribución y transmisión de energía eléctrica, redes de alta tensión, oleoductos, poliductos, refinerías, estaciones de envases y distribución de derivados del petróleo, surtidores de combustibles y centrales de elaboración de materias y sustancias químicas, talleres y bodegas de material explosivo, zonas de seguridad y protección en las vías según su jerarquía determinada en la normativa y reglamentación de la Ley de Caminos.

6.- VALOR DE LA PROPIEDAD EN ZONAS DE RIESGO

Bajo estos referentes, se determina la incidencia de los fenómenos naturales en los valores de terrenos urbanos en las siguientes escalas:

- 1) las zonas urbanas de conflicto inmediato frente al desastre; comercialmente no tendrían valor de mercado;
- 2) las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y con pronósticos técnicos de ocurrencia a mediano plazo; los mismos que desconocen gran porcentaje de la población, por lo que la comercialización del suelo urbano se la realiza dentro de los escenarios vigentes del mercado urbano, el valor del suelo urbano por estas condicionantes técnicas deberá ser afectado al valor real de mercado; y
- 3) las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y que su pronóstico de ocurrencia sea de largo plazo, o que técnicamente la municipalidad esté controlando este eventual acontecimiento con inversiones en obra civil, significa que esta situación no incide directamente en el valor del suelo, dependiendo que el alcance de las intervenciones en el desarrollo de las obras controlen total o parcialmente estos eventos.

7.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA DETERMINAR TERRENOS AGRÍCOLAS DENTRO

DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD.

Los predios urbanos a considerarse como agrícolas, en el inventario catastral por parte de Avalúos y Catastros deben cumplir con las siguientes condiciones:

Tener una superficie mínima de 10.000 metros cuadrados, o la superficie mínima establecida como Unidad de Producción Agrícola predominante en la zona.

El nivel de fertilidad de los suelos deberá situarse en un promedio de medio a alto, con una profundidad mínima de la capa arable de 50 centímetros, a más de un buen drenaje, elementos con los que habilitara cultivos de una gran variedad de plantas, para el sustento y fortalecimiento de la economía familiar y abastecimiento de los mercados locales.

Los predios declarados de uso agrícola, además se clasificarán por el nivel de sus cultivos:

PREDIOS DE CULTIVOS INTENSIVOS

Área mínima a partir de 1000 metros cuadrados;
Disponibilidad de riego permanente;
Tener cultivos de alta rentabilidad y con invernaderos;
Que el mantenimiento de los cultivos será permanente.

PREDIOS DE CULTIVOS TRADICIONALES

Área mínima a partir de 10.000 metros cuadrados;
Que la ocupación sea permanente con cultivos hortícolas, pastos mejorados y cultivos no tradicionales para exportación;
Que tenga un adecuado manejo de suelos;
Que existe tecnificación en la explotación de los cultivos;
Que la ocupación del cultivo en la superficie del predio supere el 70%;

INCIDENCIA DEL VALOR DEL TERRENOS POR USO AGRÍCOLA

De acuerdo a la valoración actual, los predios declarados agrícolas en el Plano de Valor de la Tierra vigente y su valor base en la tabla de precios, serán afectados en un 50% del valor del terrenos por metro cuadrado.

8.- EN CASOS DE DESASTRE NATURAL A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES.

ELEMENTOS TECNICOS A CONSIDERARSE PARA LA APLICACIÓN DEL ART. 521 DEL COOTAD

El Art. 521 del COOTAD en el numeral 3 incisos dos, tres y cuatro, que describe lo siguiente:

“Cuando por pestes, fenómenos naturales, calamidades u otras causas, sufiere un contribuyente una pérdida en más de un veinte por ciento del valor de un predio, se efectuara la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año próximo; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

El derecho que conceden los incisos anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente al siniestro. A este efecto se presentará solicitud documentada al Jefe de la Dirección Financiera:”

Si los afectados del desastre han presentado la solicitud al Director Financiero la municipalidad debe actuar de manera siguiente:

8.1.- Constatación de los efectos causados por el desastre:

- Pérdida total del predio:

Pérdidas totales de áreas físicas del terreno ocasionados por aluviones y deslaves

- Pérdida parcial del predio:

Perdidas parciales de áreas físicas del terreno ocasionados por aluviones y deslaves

- Afección total a los cultivos:

Acumulación de capas de ceniza volcánica y grava, formando capas endurecidas del suelo;

Acumulación de lahares sobre predios colindantes con quebradas y ríos;

- Afección parcial a los cultivos:

Daños frecuentes a cultivos y pastizales por la constante emanación de ceniza volcánica

- Afección a las redes de infraestructura básica que obstaculiza la productividad:

Perdida de puentes,

Desaparición de caminos

Bloqueo de vías de acceso.

8.2.- Evaluación de los efectos causados por el desastre:

Determinación de la magnitud causada por el desastre;

En pérdida total;

- Exención total del impuesto y baja del título;

En pérdida parcial;

- Establecer el 40 % de afectación al valor del impuesto y recomendar su reevaluó

En afecciones totales y parciales;

- Establecer el 40 % de afectación al valor del impuesto

Afecciones a las redes de infraestructura básica:

- Establecer el 48 % de afectación al valor del impuesto.

8.3.- Acciones administrativas de la municipalidad:

- La rebaja interviene solamente al valor del impuesto predial, no al valor del impuesto al cuerpo de bomberos y al valor de las tasas por servicios administrativos.

- Elaborar un listado de los contribuyentes intervenidos por la rebaja en el impuesto predial por causa de la afectación del desastre, con los componentes de: nombre del propietario, localización, clave catastral, superficie del predio, valor de la propiedad, % de afectación, valor del impuesto y % de afectación.

9.- Valor del M2 en Zonas de promoción inmediata. -

La declaración de zonas de promoción inmediata es competencia exclusiva del Concejo Municipal, en el objetivo de precautelar el desarrollo urbano de la ciudad, contrarrestar la especulación de los precios de compraventa de terrenos, facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de soluciones urbanísticas.

Significa que son territorios especiales de uso exclusivo a los programas de vivienda de interés social, con regulaciones específicas técnicas en las normas de urbanización y de la construcción, que se refleja en la afectación de los precios de los predios.

10.- Recargo a solar no edificado. -

La administración municipal para la declaración de que un predio es solar no edificado, tiene que cumplir con la disposición del COOTAD en su artículo correspondiente, seleccionando en el área urbana únicamente los predios que se encuentran en zonas urbanizadas, es decir, no todos los solares que no tienen edificación con el carácter de permanente y que se encuentran en el área urbana de intervención, son ya solares no edificados, la calificación del solar debe ser de carácter técnico y con esos resultados la Oficina de Avalúos y Catastros facilite a la de Rentas para la determinación del recargo a los predios que tienen solar no edificado.

La aplicación del recargo a solar no edificado debe aplicarse en base a los datos técnicos del PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo) en el tema de % de Ocupación del Suelo, es decir, no toda la superficie del predio es área útil o factible de ocupación, el plan señala el % de ocupación, en base al % señalado en el plan debería aplicarse el recargo.

11.- Franjas de afectación en: vías, en base a la Ley de Caminos, de acuerdo a la jerarquía de primer orden, segundo orden tercer orden, etc. Riveras de ríos, quebradas, lagos y algunas, playas y bahías. PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo) vigente en la municipalidad, apertura de vías, ampliación, correcciones, zonas declaradas para equipamiento e infraestructura.

12.- Afectación del valor por el tamaño.- Para el cálculo de superficies grandes y de uso agrícola, o de zonas no urbanizables de reserva ecológica consideradas en el PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo), en relación a los estudios de campo realizados por la dirección de Planificación del GADMT, mismo que dirá; *“Los predios urbanos con superficies grande y de uso y ocupación de suelo agrícola podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del terreno por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:*

TABLA DE AFECTACIÓN DEL VALOR		
SUPERFICIE EN m2		
DESDE	HASTA	%
2501.00	6000.00	35%
6000.01	En adelante	50%

13.- Afectación del valor por encontrarse en zonas o áreas de protección.- los predios que se ubiquen en zonas o áreas de protección urbanas definidas en el PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo), tendrán una reducción del 70% al valor de sector, de la manzana o del eje principal de valor del predio; dicha reconsideración del valor de la propiedad debe ser justificada y aplicada solo en predios con vocación forestal o de conservación ambiental, para la aplicación del nuevo valor de la propiedad se deberá adjuntar una certificación de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos de la Municipalidad.

INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR INDIVIDUAL DE EDIFICACIONES POR PREDIO

Las edificaciones registradas en la información catastral, deben ser las que tienen en su estructura física de carácter de permanente, y cumplen las disposiciones técnicas de la Regulación urbana, Ordenanza de construcciones y del Código de la Construcción.

- Las edificaciones se valoran por su estructura:
Aporticadas, soportantes, mixtas.
- El valor de reposición en base al análisis de precios unitarios de los rubros de materiales de la construcción de la localidad. (costos directos)
- Los años de la edificación: para determinar la incidencia de la depreciación de la vida útil de los materiales en base a los años de la construcción y de su valor real.
- El estado y la conservación de la edificación:
Si la edificación esta estable el factor de incidencia al valor va a ser de 1;
Si la edificación está a reparar el factor de incidencia al valor va a ser menor a 1 en % relacionados al año de edificación o en base a los daños observados por motivos de desastres ocurridos, la modificación se realizará a partir de la inspección y elaboración técnica del informe sobre el estado de la edificación y se determinará el % de deterioro, porcentaje que intervendrá en la afectación del valor real de la edificación.
Si la edificación esta en deterioro el factor de incidencia será de 0 es decir pierde completamente su valor de reposición.
- Si la edificación de carácter patrimonial o histórica, es intervenida con procesos técnicos constructivos en reparaciones integrales en su estructura sin que cambie la forma, el diseño y el carácter técnico de la edificación, pero se realizan inversiones de capital y el valor de la edificación en cuanto a la reposición se lo considera a partir del año de restauración plena de la edificación.
- La declaración de la obsolescencia de la construcción:
 - Condiciones de habitabilidad;
 - Condiciones de seguridad y tipo de materiales;
 - Fecha de construcción y;
 - Renta mínima potencial.

La renta mínima potencial hace referencia al aprovechamiento de los beneficios, expectativas de mejor rentabilidad, y de aumento del valor real del terreno, debido al cambio de condiciones reales en el uso del suelo, consolidación de la normativa en la aplicación de los COS Y CUS para las edificaciones, es decir aumento en la renta del suelo y expectativas de aumento en el precio del terreno.
Tablas de renta mínima potencial en relación a la zonificación del PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo).

- Exenciones:
 - Casas que se construyan con préstamos;
 - Edificaciones construidas con recursos propios;
 - Pisos en uso y que se consideran terminados;
 - Edificios para vivienda popular;
 - Edificios con fines industriales;

Dado y firmado en el GAD Municipal de Tulcán, a los diecisiete días del mes de diciembre de 2021.

CERTIFICO: Que, el presente **INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN INDIVIDUAL DE LA PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN TULCÁN, ANEXO A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**, fue conocido, discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo

Descentralizado Municipal de Tulcán, en sesiones extraordinarias de fechas 10 y 14 de diciembre de 2021, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 17 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN ANDRES
BENAVIDES
FUENTES**

Abg. Cristian Benavides Fuentes
ALCALDE DEL GAD-M. TULCÁN



Firmado electrónicamente por:
**NARCIZA
VIVAS**

Dra. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA****CONSIDERANDO:**

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

Que, el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República, establece la facultad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales de expedir ordenanzas cantonales en el ámbito de sus competencias;

Que, el Artículo 82 de la Constitución de la República trata de los derechos de protección reconocidos hacia las personas y señala: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”

Que, el Artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas los derechos a la libertad y claramente señala en su numeral 25 “El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.”

Que, el artículo 52 de la Norma Suprema señala: “Las personas tienen derecho a disponer de bienes y servicios de óptima calidad y a elegirlos con libertad, así como a una información precisa y no engañosa sobre su contenido y características.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 5 y 6 consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados en el ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad.

Que, artículo 54 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, señala que le corresponde: regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística cantonal en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados, promoviendo especialmente la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo.

Que, el artículo 55, literal b) del ibídem señala: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 57 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal: literal a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas

Cantones, acuerdos y resoluciones; literal b) Regular mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, relacionado con los servicios sujetos a tasas, señala "Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: (...) f) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales; g) Servicios administrativos; e, i) Otros servicios de cualquier naturaleza.(...)";

Que, la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor en el artículo 4 establece doce derechos de las personas usuarias y consumidoras a más de los establecidos en la Constitución Política de la República, tratados o convenios internacionales, legislación interna, principios generales del derecho y costumbre mercantil.

La ley establecerá los mecanismo de control de calidad y los procedimientos de defensa a las consumidoras y consumidores; y las sanciones por vulneración a estos derechos, la reparación e indemnización por deficiencias, daños o mala calidad de bienes y servicios, y por la interrupción de los servicios públicos que no fuera ocasionada por caso fortuito o fuerza mayor.

Que, la Ley de Turismo publicada en el Registro Oficial No. 733, de 27 de diciembre 2002, establece como principio de la actividad turística, entre otros, la participación de los gobiernos provincial y cantonal para impulsar y apoyar el desarrollo turístico, dentro del marco de la descentralización;

Que, conforme consta en los artículos 5 y siguientes de la Ley de Turismo, y los artículos 45 y 55 del Reglamento General, las personas naturales o jurídicas y las comunidades locales organizadas y capacitadas para el ejercicio de las actividades clasificadas como turísticas de acuerdo con la ley, requieren obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrecen y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes;

Que, mediante Resolución No.- 108-DIR-2014-ANT publicado en el Registro Oficial Edición Especial No. 241, del 31 de diciembre del 2014, se expide el Reglamento de Transporte Terrestre Turístico, instrumento legal cuya última reforma consta en la Resolución 071-DIR-2015-ANT del 22 de octubre del 2015;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No.- 2015-0024-A publicado en el Registro Oficial No.465, del 24 de marzo de 2015, se expide el Reglamento de Alojamiento Turístico, instrumento legal cuya última reforma consta en el Registro Oficial No. 365 del 12 de noviembre del 2018;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No.- 2018-053 publicado en el Registro Oficial No.575, del 05 de octubre del 2018, se expide el Reglamento Turístico de Alimentos y Bebidas, instrumento legal cuya última reforma consta en el Registro Oficial No. 377 del 25 de enero del 2021;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No.- 2021-011 publicado en el Registro Oficial No.455 del 19 de mayo del 2021, se expide el Reglamento de Operación e Intermediación Turística; instrumento legal cuya última reforma consta en el Acuerdo 2021-011 publicado en el Registro Oficial No. 455 del 19 de mayo del 2021;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 2018-037 publicado en el Registro Oficial No. 365 de 12 de noviembre del 2018, el Ministro de Turismo expide los **Requisitos y Tarifario para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento del Ministerio de Turismo**; instrumento legal cuya última reforma consta en el Acuerdo 2020-034 publicado en el Registro Oficial No. 314 del 21 de octubre del 2020, en la que establece una medida para coadyuvar la reactivación y recuperación de la industria turística, reduciendo hasta en 70% los valores máximos que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) pueden cobrar en sus respectivos cantones, norma que ha sido considerada como base para establecer la tasa administrativa por concepto de LUAF en el GADBAS.

Que, el Consejo Nacional de Competencias mediante Resolución No. 0001-CNC-2016, publicada en el Registro Oficial No. 718 Tercer Suplemento de 23 de marzo de 2016, regula las facultades y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, metropolitanos, provinciales y parroquiales rurales, respecto al desarrollo de actividades turísticas, en la circunscripción territorial;

Que, de conformidad con lo establecido en el Convenio de Transferencia de Competencias celebrado entre el Ministerio de Turismo y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Baños de Agua Santa, el 19 de julio de 2001, se trasladan varias responsabilidades en el ámbito turístico, particularmente el control y vigilancia de la calidad de actividades y servicios turísticos, así como le faculta la concesión y renovación de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los establecimientos turísticos del cantón; en razón de lo cual, el GADBAS mantiene vigente la Ordenanza que regula y controla la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los establecimientos turísticos en el cantón Baños de Agua Santa, publicada en el Registro Oficial – Edición Especial 1472 del 11 de enero del 2021.

En el uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República y los Arts. 57, literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA ADMINISTRATIVA, REGULA Y CONTROLA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA

CAPITULO I GENERALIDADES

SECCIÓN I DEL OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto.- El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas de carácter general relativas a la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento para el desarrollo de las actividades turísticas en nuestra circunscripción territorial.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.- El contenido de la presente ordenanza es de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas que realicen actividades turísticas dentro de la jurisdicción del Cantón Baños de Agua Santa y cuenten con el registro de turismo, para lo cual se observará las características principales, requisitos y sus regímenes especiales determinados en la Ley de Turismo y sus reglamentos de aplicación, sin perjuicio de las disposiciones previstas en la normativa nacional vigente.

Artículo 3.- Finalidad.- El GADBAS en ejercicio de sus facultades y atribuciones asume las facultades de planificación, regulación, control y gestión del desarrollo de la actividad turística cantonal, conforme a principios, derechos y obligaciones contempladas en la presente ordenanza, la normativa nacional vigente y en función de la consecución de los objetivos de la política pública emitida por la autoridad nacional de turismo.

Artículo 4.- Definiciones.- Para una mejor aplicación de las disposiciones contenidas en el presente cuerpo normativo, se entenderá por:

- **Actividad Turística.-** Se considera actividad turística la desarrollada por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual, de las actividades que constan en el acuerdo 2020-034 que se describe una o más de las siguientes:
 - Alojamiento;
 - Operación e Intermediación Turística;
 - Parques de atracciones estables, Hipódromos, Centro de Recreación Turística, Termas y Balnearios;
 - Alimentación y Bebidas;
 - Centros Turísticos Comunitarios;
 - Transporte Turístico.

- **Catastro de establecimientos turísticos.-** Consiste en una base de datos o catálogo ordenado de los prestadores de servicios turísticos, en el que consta lo siguiente: número de registro, RUC, nombre, actividad turística, categoría, entre otros datos informativos referente al prestador de servicios turísticos.

- **Enganchador.-** Persona (s) que se dedica a comercializar y promocionar de forma invasiva, en espacios públicos, los servicios turísticos; estas personas también podrán ser llamadas flayeros, jaladores, promotores informales.

- **Establecimiento Turístico.-** Se consideran establecimientos turísticos a las instalaciones abiertas al público en general, que prestan servicios y actividades turísticas y están acondicionados de conformidad con la normativa según el caso que corresponda, ofreciendo diversos servicios al turista.
- **Hoja de Planta.-** Constituye la actualización de información del establecimiento turístico, se realizará en los tres primeros meses del año o cuando el usuario lo solicite, por parte de la Dirección de Turismo Sostenible, a través de sus técnicos e inspectores. Para el efecto se empleará el formato digital de la Dirección de Turismo, en el que deberán estar insertas las firmas del servidor público a cargo de la inspección, propietario o representantes legal del servicio turístico y fotografías si se detectara algún cambio del establecimiento.
- **Inventario de atractivos turísticos.-** Constituye un registro detallado de las características (ubicación, tipo, estado) de cada atractivo turístico,
- **Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF).-** Es la acreditación que otorgan los GAD municipales y metropolitanos, con el cual se verifica que el prestador de servicios turísticos está al día en el cumplimiento de sus obligaciones técnicas aplicables para cada caso.
- **Prestadores de servicios turísticos.-** Toda persona natural o jurídica que se encuentre legalmente registrada en el Ministerio de Turismo y tenga su LUAF otorgada por el GAD Municipal donde se encuentre ubicado, de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- **Producto Turístico.-** Conjunto de bienes y servicios, tangibles e intangibles, que pueden incluir atractivos, así como recursos naturales y culturales, equipamiento, infraestructura, servicios y/o actividades que ofrecen características capaces de atraer al turista, con el fin de satisfacer sus necesidades, expectativas y motivaciones vinculadas a las actividades de ocio y esparcimiento.
- **Servicio Turístico.-** Consiste en la prestación de un servicio que se contrata para satisfacer las necesidades de clientes en el marco del respeto y las leyes como resultado de una actividad turística. Surgen por la necesidad de atender las demandas de los usuarios y conlleva a la satisfacción de las mismas.
- **Sitio Turístico.-** Lugar que por sus condiciones genera afluencia de visitantes.
- **Registro de Turismo.-** Consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo el inicio de actividades, por una sola vez cumpliendo con los requisitos de la normativa pertinente ante el Ministerio de Turismo.

SECCIÓN II DE LAS FACULTADES

Art. 5.- Facultades.- En el marco del desarrollo de actividades turísticas, corresponde al GADBAS, en su respectiva circunscripción territorial, el ejercicio de las facultades de planificación cantonal, regulación cantonal, control cantonal y gestión cantonal, en los términos establecidos en esta ordenanza y la normativa nacional vigente.

Art. 6.- Planificación Cantonal.- En el marco del desarrollo de actividades turísticas le corresponde al GADBAS, en su respectiva circunscripción territorial las siguientes atribuciones de planificación:

- a) Elaborar planes, programas y proyectos turísticos de carácter cantonal, sujetándose a la planificación nacional del sector turístico aprobada por la autoridad nacional de turismo.
- b) Formular el plan cantonal de turismo, mismo que debe, a su vez, sujetarse a la planificación nacional del sector turístico, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal.

Art. 7.- Regulación Cantonal.- En el marco del desarrollo de actividades turísticas, corresponde al GADBAS, en su respectiva circunscripción territorial, las siguientes atribuciones de regulación:

- a) Expedir las ordenanzas y resoluciones de carácter cantonal que contribuyan al fortalecimiento y desarrollo del turismo, en concordancia con la planificación nacional del sector turístico, la normativa nacional vigente y las políticas públicas expedidas por la autoridad nacional competente.
- b) Regular los horarios de funcionamiento de los establecimientos turísticos, en coordinación con la autoridad nacional competente.
- c) Regular el desarrollo del sector turístico cantonal en coordinación con los demás GADS promoviendo la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y de turismo comunitario, conforme la normativa vigente.
- d) Las demás que estén establecidas en la ley y normativa nacional vigente.

Art. 8.- Control Cantonal.- En el marco del desarrollo de actividades turísticas le corresponde al GADBAS, en el ámbito de su circunscripción territorial las siguientes atribuciones de control:

- a) Controlar que los establecimientos turísticos cumplan con la normativa nacional y cantonal vigente.
- b) Controlar las actividades turísticas en las áreas de conservación y uso sostenible municipal, en coordinación con las entidades nacionales competentes.
- c) Establecer mecanismos de protección turística dentro de su circunscripción territorial.
- d) Otorgar y renovar la LUAF, en función de los requisitos y estándares establecidos por la autoridad nacional de turismo.
- e) Controlar y vigilar la prestación de las actividades y servicios turísticos que han obtenido la LUAF, sin que esto suponga categorización o re categorización de conformidad con la normativa expedida por la autoridad nacional de turismo.

- f) Aplicar las sanciones correspondientes por el incumplimiento de la LUAF y los requisitos para su obtención, siguiendo el debido proceso y conforme a la normativa vigente.

Art. 9.- Gestión Cantonal.- En el marco del desarrollo de actividades turísticas le corresponde al GADBAS, en su circunscripción territorial las siguientes atribuciones de gestión:

- a) Promover el desarrollo de la actividad turística cantonal en coordinación con los demás GAD, mediante la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo, conforme la normativa vigente.
- b) Actualizar el catastro de establecimientos turísticos del cantón, de conformidad con la normativa nacional vigente.
- c) Elaborar y actualizar el inventario de atractivos turísticos de su circunscripción, de conformidad con la normativa expedida por la autoridad nacional de turismo.
- d) Actualizar y dar mantenimiento a la señalización turística, así como la señalética turística del cantón.
- e) Impulsar campañas de concienciación ciudadana que generen una cultura sobre la importancia del turismo.
- f) Recaudar los valores por concepto de imposición de sanciones por el incumplimiento de la LUAF y los requisitos para su obtención.
- g) Desarrollar productos o destinos turísticos que posibiliten la promoción conjunta y acceso a nuevos mercados en coordinación con los demás niveles de gobierno.
- h) Elaborar y difundir material promocional e informativo turístico cantonal.
- i) Otorgar asistencia técnica y capacitación a los prestadores de servicios turísticos del cantón, en el marco de la normativa nacional.
- j) Coordinar mecanismos de bienestar turístico con los distintos niveles de gobierno, así como con las entidades nacionales competentes.
- k) Receptar, gestionar y sustanciar los procesos de denuncias efectuadas por parte de los distintos turistas, respecto a los servicios recibidos y, reportarlas trimestralmente a la autoridad nacional de turismo.
- l) Realizar y apoyar ferias, muestras, exposiciones, congresos y demás actividades promocionales del turismo de acuerdo a los lineamientos de la autoridad nacional de turismo.
- m) Participar en la elaboración de las estadísticas de turismo cantonal, de acuerdo a las condiciones establecidas por la autoridad nacional de turismo.
- n) Fomentar proyectos turísticos cantonales que guarden concordancia con la legislación vigente.
- o) Dotar de facilidades en los sitios identificados como turísticos, en articulación con la autoridad nacional de turismo y los GAD's provinciales.

Artículo 10.- Del Registro.- El Registro de Turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo, cumpliendo con los requisitos que establece el Reglamento de la Ley de Turismo. En el registro se establecerá la clasificación y categoría que le corresponda.

Artículo 11.- De la categorización.- Le corresponde a la Autoridad Nacional de Turismo la categorización de los establecimientos turísticos, la misma que servirá para establecer los valores de las tasas por concepto de Licencia Única Anual de Funcionamiento de los establecimientos turísticos.

Artículo 12.- De la re categorización.- En el caso de que el personal de la Dirección de Turismo del GADBAS identifique que el establecimiento turístico haya implementado infraestructura y/o servicios, notificará al Ministerio de Turismo con el particular a fin de que se realice una inspección y se determine la necesidad de re categorización del establecimiento.

Artículo 13.- De la emisión de la LUAF.- Conforme convenio de Transferencia de Competencias celebrado con el Ministerio de Turismo el GADBAS está facultado para la concesión y renovación de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los establecimientos turísticos del cantón.

CAPÍTULO II DEL PROCESO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO

SECCIÓN I DE LA OBTENCIÓN, PLAZOS, VIGENCIA

Artículo 14.- De la obtención de la LUAF.- Los establecimientos nuevos que realicen actividad turística de manera obligatoria deberán obtener la Licencia Única Anual de Funcionamiento dentro de 30 días de aperturado el establecimiento, para lo cual la Dirección de Turismo notificará por escrito del particular al propietario del servicio, vencido el plazo y sin perjuicio de la fecha de obtención del Registro de Turismo se aplicará el interés de mora a la tasa administrativa de obtención de la LUAF que establece el Código Tributario y las sanciones respectivas como contemplan la presente ordenanza.

Exceptúese las actividades de operación e intermediación turística, establecimientos que de manera obligatoria previo a operar deberán obtener de la Autoridad Nacional de Turismo el Certificado de Registro, y de la Dirección de Turismo Sostenible del GADBAS la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

Artículo 15.- Del contenido de la Licencia Única Anual de Funcionamiento.- La LUAF contendrá la siguiente información:

- a) Datos generales del establecimiento, conforme conste en el Registro del Ministerio de Turismo;
- b) Vigencia de la LUAF;
- c) Capacidad técnica del establecimiento otorgado por las Direcciones de: Turismo Sostenible y de Planificación y Administración Territorial del GADBAS;
- d) En caso de transporte turístico deberá constar la información de los vehículos autorizados y la capacidad de cada uno;

- e) En el caso de las agencias de viajes deberán constar las actividades que se ofertan de forma directa;
- f) Se insertará una nota en la que el GADBAS se reserva el derecho de notificar el aforo máximo permitido en casos de fuerza mayor o casos fortuitos y/o disposiciones gubernamentales.

Artículo 16.- Período de validez.- La LUAF tendrá validez durante el año fiscal en el que se la otorgue y los sesenta días calendario del año siguiente, conforme lo establece el Art. 55 del Reglamento General de aplicación de la Ley de Turismo.

Artículo 17.- Del plazo para la Renovación.- Se establece como fecha límite sin mora para la renovación de la LUAF el último día hábil del mes de marzo de cada año, luego de lo cual se procederá al cobro de la tasa administrativa aplicando el interés establecido en el Código Tributario y las sanciones respectivas como contemplan la presente ordenanza.

Artículo 18.- Del cobro de la LUAF.- Para el cobro de la LUAF en renovación el GADBAS, aplicará las tasas establecidas en la presente ordenanza las mismas que representan la ejecución de la actividad turística desde el 1 de enero del año vigente.

Para el cobro de la LUAF de los establecimientos nuevos se realizará el cálculo a partir de la fecha de obtención del Certificado de Registro otorgado por la Autoridad Nacional de Turismo sobre las tasas establecidas en esta norma, en la parte proporcional de la vigencia del año fiscal.

SECCIÓN II DEL CIERRE, REAPERTURA, CAMBIO DE DIRECCIÓN

Artículo 19.- Requisitos para Cierre de establecimientos.- Para la solicitud de cierre del establecimiento turístico, el propietario o representante legal deberá presentar lo siguiente:

- a) Solicitud de cierre de actividad, dirigida al Director (a) de Turismo del GADBAS suscrita por el representante legal o propietario del servicio turístico;
- b) Oficio de inactivación en el Mintur; y,
- c) Certificado de no adeudar al GADBAS.

La solicitud será tramitada previo informe de verificación del cierre otorgado por el personal técnico o inspectores de la Dirección de Turismo.

Artículo 20.- Pagos proporcionales.- Los pagos proporcionales se sujetarán de acuerdo a los parámetros descritos a continuación.

- a) **Cierre de establecimientos.-** Los establecimientos que soliciten el cierre definitivo o temporal de sus actividades durante el mes de enero, no cancelarán el valor correspondiente a Licencia Única Anual de Funcionamiento del año en el que soliciten el trámite. Las solicitudes de trámites de cierre temporal o

definitivo del establecimiento a partir del 01 de febrero cancelarán la totalidad de la Licencia Única Anual de Funcionamiento del año de la solicitud.

- b) **Reapertura de establecimientos.-** Si la reapertura es solicitada en el mismo periodo fiscal en el que notificó el cierre del establecimiento, deberá cancelar el valor proporcional de la LUAF correspondiente al año del trámite en base al mes del reinicio de actividades del RUC.

De detectarse que se han realizado cambios sustanciales al establecimiento en capacidad, infraestructura, servicio, cambio de domicilio y/o propietario, se solicitara al propietario del servicio turístico realice la actualización del Certificado de Registro en el Ministerio de Turismo, en base a lo cual se realizará el ajuste para el cobro de la diferencia por concepto de LUAF.

Artículo 21.- Arrendamiento y/o Venta del establecimiento.- Cuando el titular del establecimiento turístico proceda al arrendamiento y/o venta del establecimiento turístico, el arrendador y arrendatario, el vendedor y comprador, según el caso, están obligados a comunicar sobre el particular al Ministerio de Turismo y a la Dirección de Turismo Sostenible del GADBAS, en un plazo no mayor a 30 días a partir de celebrado el contrato.

El nuevo propietario o arrendatario deberá obtener la LUAF con sus debidas actualizaciones dentro del plazo establecido en este artículo, y el cálculo de la misma será a partir de la fecha de obtención del Registro de Turismo actualizado, no se dará trámite a la nueva LUAF sin que antes el propietario o arrendatario anterior cancele todos los haberes pendientes a favor del GADBAS.

Artículo 22.- Cambio de Dirección del Establecimiento.- Los cambios de dirección de los establecimientos turísticos deberán ser notificados por el propietario o representante legal al Ministerio de Turismo y a la Dirección de Turismo del GADBAS, 15 días antes de que se haga efectivo el cambio. Una vez que el establecimiento se encuentre ubicado en su nueva dirección, el personal de la Dirección de Turismo del GADBAS, realizará la inspección de las nuevas instalaciones y le notificará por única vez al propietario y/o representante legal del establecimiento con un plazo de 15 días para presentar en dicha dirección el documento de actualización de la dirección ante el Ministerio de Turismo.

El establecimiento ubicado en la nueva dirección deberá cumplir con las disposiciones que determinen la Ley de Turismo y sus reglamentos, así como las ordenanzas municipales.

SECCIÓN III DE LOS REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LUAF

Artículo 23.- De los requisitos.- Para obtener la Licencia Única Anual de Funcionamiento, las personas naturales o jurídicas deberán presentar al GADBAS la siguiente documentación:

- a) Solicitud de la LUAF en formulario correspondiente proporcionado por la Dirección de Turismo;
- b) Registro de Turismo conferido por la autoridad nacional de turismo;
- c) Pago por concepto de emisión o renovación de Licencia Única Anual de Funcionamiento;
- d) Certificado de no adeudar al GADBAS;
- e) Permiso del Cuerpo de Bomberos;
- f) Copia del pago de la Patente Municipal.
- g) Hoja de planta del establecimiento;
- h) Permiso de uso de suelo municipal (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambio de dirección o modificaciones en su estructura.
- i) Copia de Registro Único de Contribuyentes actualizado (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambios);

Para las personas jurídicas, además de los requisitos señalados en los literales inmediatos anteriores deberán presentar lo siguiente:

- a) Copia de los estatutos de la compañía, debidamente inscritos en el registro mercantil y/o de la propiedad solo para establecimientos nuevos;
- b) Copia del nombramiento del representante legal inscrito en el registro mercantil.

Adicional presentarán los siguientes requisitos conforme a las actividades turísticas que deseen ejecutar:

A.- ALOJAMIENTO Y CENTROS TURÍSTICOS COMUNITARIOS.

Requisitos adicionales:

- Plan de Acción de Emergencias validado por la Unidad de Gestión de Riegos (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambio de dirección o modificaciones en su estructura).
- Lista de precios de temporada alta y baja.

B.- ALIMENTOS Y BEBIDAS (Restaurantes, Cafeterías)

Requisito adicional

- Plan de Acción de Emergencias validado por la Unidad de Gestión de Riegos (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambio de dirección o modificaciones en su estructura);

C.- ALIMENTOS Y BEBIDAS: (Bar, Discoteca, Establecimiento Móvil, Plaza de Comida, Servicio de Catering)

Requisitos adicionales

- Plan de Acción de Emergencias validado por la Unidad de Gestión de Riegos;

- Informe Técnico favorable suscrito por los Directores (as) de Planificación y Obras Públicas del GADBAS sobre buenas condiciones de construcción, instalaciones y equipamientos del establecimientos (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambio de dirección o modificaciones en su estructura);
- Informe Técnico favorable suscrito por el Jefe (a) de Ambiente del GADBAS sobre el cumplimiento de requerimiento de sonorización del establecimiento (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambio de dirección o modificaciones en su estructura);

D.- AGENCIAS DE VIAJES (operación e intermediación)

Requisitos adicionales:

- Plan de operación y contingencia de cada modalidad turística de cada aventura que oferte, el que debe contener la información descrita en el artículo 10 del Reglamento de Operación Turística de Aventura;
- Plan de Acción de Emergencias del establecimiento validado por la Unidad de Gestión de Riesgos (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambios).

Para aquellas que ofertan actividades de aventura en canopy y tarabita se adiciona lo siguiente:

- Informe favorable de la Dirección de Planificación y Administración Territorial referente a la culminación y cumplimiento de la etapa constructiva del proyecto para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambios en su estructura;
- Informe técnico de un ingeniero mecánico, mismo que debe contener el cronograma de mantenimiento y registro de frecuencia de uso de la actividad.

E.- TRANSPORTE TURÍSTICO

En cumplimiento a la disposición general segunda de la Ordenanza que regula la actividad y el servicio de transporte terrestre turístico en el cantón Baños de Agua Santa, no se emitirá LUAF para establecimientos nuevo o que hayan realizado cambios de modalidad de las unidades vehiculares, hasta que se disponga de un Plan cantonal de movilidad que contemple un estudio de necesidad local sobre transporte terrestre turístico.

Requisitos adicionales

- Plan de Acción de Emergencias de la actividad validado por la Unidad de Gestión de Riesgos (para establecimientos que hayan realizado cambios de dirección);
- Permiso de Operación conferido por la Agencia Nacional de Tránsito en el que deberá constar los vehículos autorizados en la localidad;
- Certificación emitida por parte del Representante Legal de la Compañía de Transporte Terrestre Turístico que señale que las unidades de su representada

cuentan con los elementos de seguridad, servicio y calidad establecidos en el Reglamento de Transporte Terrestre Turístico;

F.- PARQUES DE ATRACCIONES ESTABLES, HIPÓDROMOS, CENTROS DE RECREACIÓN TURÍSTICA, TERMAS Y BALNEARIOS.

Requisitos adicionales

- Plan de Acción de Emergencias de la actividad validado por la Unidad de Gestión de Riegos (para establecimientos nuevos o que hayan realizado cambios).
- Plan de mantenimiento anual de todos los implementos mecánicos que utilicen.

Artículo 24.- Licenciamiento de franquicias.- Los establecimientos que funcionen en uso de una franquicia, a más de los requisitos estipulados para la actividad a la que corresponda deberán presentar los siguientes:

- a) Un nuevo registro correspondiente a la persona natural, empresa, sociedad o persona jurídica receptora de la franquicia;
- b) La certificación que acredite la franquicia concedida.

**CAPÍTULO III
DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS, TASAS Y RECAUDACIÓN**

**SECCIÓN I
DE LA CLASIFICACIÓN**

Artículo 25.- Clasificación.- Para efectos de la instalación y control de las diferentes actividades turísticas, se observará la siguiente clasificación:

ACTIVIDAD TURÍSTICA	CATEGORÍA
ALOJAMIENTO	Hotel: 2 estrellas a 5 estrellas Resort: 4 estrellas a 5 estrellas Hostería, Haciendas Turísticas, Lodge: 3 estrellas a 5 estrellas Hostal: 1estrella a 3 estrellas Refugio, Campamento Turístico, Casa de Huéspedes: Categoría Única
OPERACIÓN INTERMEDIACIÓN TURÍSTICA:	E AGENCIAS DE SERVICIOS TURÍSTICOS Dual Internacional Mayorista Operadoras <u>OTROS ESTABLECIMIENTOS DE INTERMEDIACIÓN</u> Centro de Convenciones Organizadores de Eventos, Congresos y Convenciones Salas de Recepción y Banquetes.

PARQUES ATRACCIONES ESTABLES, HIPÓDROMOS, CENTROS RECREACIÓN TURÍSTICA, TERMAS Y BALNEARIOS	DE DE	Categoría Única
ALIMENTOS BEBIDAS	Y	Restaurante Cafetería Bar Discoteca Establecimiento móvil Plaza de comida Servicio de catering
CENTROS TURÍSTICOS COMUNITARIOS		Categoría Única
TRANSPORTE TERRESTRE TURÍSTICO		Transporte de alquiler Bus Camioneta doble cabina Camioneta cabina simple Furgoneta Microbús Minibús Minivan Utilitarios 4x2 Utilitarios 4x4 Van

SECCIÓN II DE LAS TASAS Y RECAUDACIÓN

Artículo 26.- Del hecho generador.- Constituye hecho generador el desarrollo de la actividad turística comercial desarrollada en nuestra jurisdicción cantonal catalogada como cantón Tipo 2 conforme el Acuerdo Nro. 2020-034 emitido por el Ministerio de Turismo.

Artículo 27.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de la recaudación de las tasas que constan en esta ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa mediante la Gestión Financiera, que lo realizará a través de la Jefatura de Rentas y su recaudación se ejecutará por intermedio de la Tesorería Municipal en los puntos autorizados.

Artículo 28.- Sujeto Pasivo.- El sujeto pasivo de esta ordenanza es toda persona natural o jurídica, que cuenta con el Registro del Ministerio de Turismo y que desarrollan sus actividades en nuestra jurisdicción cantonal.

Artículo 29.- Del catastro para la generación de Títulos de Crédito. - El Director (a) de Turismo Sostenible del GADBAS designará el servidor público encargado de la

emisión del Catastro categorizado a través del sistema informático que se encuentre a disposición, en base al cual la Jefatura de Rentas emitirá los títulos de crédito.

El catastro se emitirá durante el mes de enero de cada año, en base a la hoja de planta del establecimiento, su clasificación y categoría; y, en el tiempo que sea necesario en el caso de establecimientos nuevos.

En caso de error en la emisión del catastro el responsable de dicha emisión de forma motivada solicitará a la Dirección Financiera se realicen los trámites de baja de títulos de crédito emitidos por concepto de LUAF.

Artículo 30.- De las tasas para establecimientos de Alojamiento.- Se establece como tasa administrativa por concepto de LUAF para aquellos establecimientos que prestan los servicios de alojamiento turístico las siguientes:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	POR HABITACIÓN (%SBU)
Hotel	5 estrellas	1.12%
	4 estrellas	0.78%
	3 estrellas	0.61%
	2 estrellas	0.51%
Resort	5 estrellas	1.12%
	4 estrellas	0.78%
Hostería, Hacienda Turística, Lodge	5 estrellas	1.04%
	4 estrellas	0.70%
	3 estrellas	0.53%
Hostal	3 estrellas	0.48%
	2 estrellas	0.39%
	1 estrellas	0.33%

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	POR PLAZA (%SBU)
Refugio, Campamento Turístico, Casa de Huéspedes	única	0.26%

Una vez identificada la clasificación y categoría, se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por el número de habitaciones o plazas con las que cuenta el establecimiento, según corresponda.

Artículo 31.- De las tasas de los Centros Turísticos Comunitarios.- Se establece como tasa administrativa por concepto de LUAF para aquellos establecimientos que prestan los servicios de centros turísticos comunitarios (Alojamiento y Alimentos y Bebidas) las siguientes:

CLASIFICACIÓN	Por Plaza de Alojamiento (%SBU)	Por Plaza de Alimentos y Bebidas (%SBU)
Centro de Turismo Comunitario	0.26%	0.10%

Una vez identificada la clasificación, se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por el número de plazas.

Artículo 32.- De las tasas para establecimientos de Alimentos y Bebidas.- Se establece como tasa administrativa por concepto de LUAF para aquellos establecimientos que prestan los servicios de alimentos y bebidas las siguientes:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍA	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Restaurante	5 tenedores	27.49%
	4 tenedores	19.30%
	3 tenedores	12.00%
	2 tenedores	7.29%
	1 tenedor	6.05%
Cafetería	2 tazas	10.49%
	1 taza	6.46%
Bar	3 copas	27.52%
	2 copas	21.01%
	1 copa	11.01%
Discoteca	3 copas	32.88%
	2 copas	29.09%
	1 copa	18.80%
Establecimiento móvil	única	14.70%
Plaza de comida	única	34.65%
Servicio de Catering	única	31.50%

Una vez identificada la clasificación y categoría, se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por establecimiento.

Artículo 33.- De la tasa para establecimientos de operación e Intermediación (Agencias de Viajes).- Se establece como tasa administrativa por concepto de LUAF para aquellos establecimientos que prestan los servicios de operación e intermediación las siguientes:

AGENCIAS DE SERVICIOS TURÍSTICOS	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Dual	34.78%
Internacional	21.87%
Mayorista	39.23%
Operadoras	12.91%

OTROS ESTABLECIMIENTOS DE INTERMEDIACIÓN	POR ESTABLECIMIENTO (%SBU)
Centro de convenciones	21.61%
Organizadores de eventos, congresos y convenciones	9,60%
Sala de recepciones y banquetes	12,00%

Se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por establecimiento.

Artículo 34.- De la tasa para los parques de atracciones estables, hipódromos, centros de recreación turística, termas y balnearios.- Se establece como tasa administrativa por concepto de LUAF para esta clase de establecimientos los siguientes:

CLASIFICACIÓN	POR ESTABLECIMIENTO (% SBU)
Parques de atracciones estables, hipódromos, centros de recreación turística, termas y balnearios	7.90%

Una vez identificada la clasificación, se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por establecimiento.

Artículo 35.- De la tasa para la actividad de Transporte Turístico.- Se establece como tasa administrativa por concepto de LUAF, para la actividad de Transporte Turístico los siguientes:

Modalidad	Tamaño de Empresa	Por establecimiento, agencia, oficina o sucursal (%SBU)
Transporte de alquiler	Grande	24.00%
	Mediana	12.00%
	Pequeña	6.00%
	Micro	3.00%

Modalidad	Tipo de Vehículo	Por vehículo (%SBU)
Transporte Terrestre	Bus	9.52%
	Camioneta doble cabina	0.67%
	Camioneta cabina Simple	0.17%
	Furgoneta	3.20%
	Microbus (Omnibus – Bus Costa)	5.47%
	Minibus	8.05%
	Minivan	1.56%
	Utilitarios 4x2	0.49%
	Utilitarios 4x4	0.98%
Van	1.94%	

Una vez identificado la modalidad de transporte, se deberá multiplicar el porcentaje (%SBU) por el monto del Salario Básico Unificado (SBU) de cada año y por el número de vehículos o establecimientos, agencias, oficinas o sucursales, según corresponda.

El valor correspondiente al porcentaje del SBU, se ajustará anualmente de conformidad al establecido por el Gobierno Central.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

SECCIÓN I DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 36.- Obligaciones.- Toda persona natural o jurídica dedicada a actividades turísticas deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Obtener la Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF) dentro de los plazos establecidos para cada caso conforme lo estipula este instrumento;
- b) Exhibir la LUAF en un lugar visible del establecimiento;
- c) Facilitar al personal de la Dirección de Turismo y más funcionarios del GAD Municipal de Baños de Agua Santa las inspecciones que fueran necesarias;
- d) Notificar dentro de los plazos establecidos en la presente ordenanza la apertura, reapertura y cierre de establecimientos turísticos;
- e) Notificar dentro de los plazos establecidos en la presente ordenanza, el cambio de dominio del establecimiento turístico ya sea por venta o arrendamiento del mismo;
- f) Notificar el cambio de dirección del establecimiento;
- g) Las agencias de viajes nuevas están obligadas a la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento antes de la prestación de servicios turísticos;
- h) Ejecutar la publicidad de su establecimiento por medios y canales legales y autorizados, sin utilización de enganchadores; en caso de evidenciar o conocer sobre alguna irregularidad, está en la obligación de denunciar ante los entes de control, sean estos administrativos o judiciales.
- i) Mantenerse vigilante y no permitir el mal uso que terceras personas puedan ejercer con la publicidad impresa y/o digital de su establecimiento turístico.
- j) Actualizar y acogerse a las respectivas categorizaciones vigentes emitidas por el Ministerio de Turismo, para cada sector, dentro del plazo que establezca la normativa del ente rector.

SECCIÓN II DE LAS PROHIBICIONES

Artículo 37.- Prohibiciones.- Los prestadores de servicios turísticos quedan prohibidos de realizar los siguientes actos:

- a) Instalar la actividad económica, administrativa, comercial, de promoción y difusión de servicios turísticos en espacios no autorizados como: zaguanes, portales, pasillos de ingresos, y otros que no consten en la LUAF del establecimiento;
- b) Iniciar operación turística sin haber obtenido la Licencia Única Anual de Funcionamiento en el caso de las Agencias de Viajes;
- c) Se prohíbe a los establecimientos turísticos ofertar, vender, difundir, promocionar y publicitar a través de cualquier medio de información, servicios o infraestructura que no corresponda a su actividad turística, y que no estén

contemplados en su Licencia Única Anual de Funcionamiento otorgada por la Dirección de Turismo Sostenible y Registro de Turismo conferido por la Autoridad Nacional de Turismo;

- d) Se prohíbe utilizar enganchadores para comercializar y promocionar los servicios del establecimiento turístico en espacios públicos.

CAPITULO V DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

SECCIÓN I DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y REINCIDENCIA

Artículo 38.- De la responsabilidad de los propietarios del servicio turístico.- Los servidores turísticos son los responsables por la inobservancia a la presente normativa, además serán solidariamente responsables por las acciones u omisiones en las que incurran sus trabajadores, colaboradores, familiares, amigos o personas que estén realizando actividades vinculadas a la del servidor turístico.

Artículo 39.- Infracciones.- Se considerará infracciones aquellos actos que incurran en las prohibiciones o incumplan las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.

Artículo 40.- Infracciones Leves.- Las infracciones leves serán sancionadas por la autoridad competente para sancionar en el GADBAS, con servicio comunitario de 8 horas; y, con multa pecuniaria del 25% de un salario básico unificado del trabajador en general vigente; a quienes incurran en las siguientes infracciones:

- a) No exhibir la LUAF en un lugar visible del establecimiento;
- b) No notificar dentro de los plazos establecidos en la presente ordenanza la apertura, reapertura y cierre de establecimientos turísticos;
- c) No notificar el cambio de dirección del establecimiento turístico.
- d) Impedir al personal de la Dirección de Turismo y más funcionarios del GAD Municipal de Baños de Agua Santa las inspecciones que fueran necesarias.

La reincidencia será sancionada con el doble de la multa establecida en este artículo cuantas veces sea necesaria.

Artículo 41.- Infracciones Graves.- Las infracciones graves serán sancionadas por la autoridad competente para sancionar en el GADBAS según corresponda; con multa pecuniaria del 100% de un salario básico unificado del trabajador en general vigente; a quienes incurran en las siguientes infracciones:

- a) No Obtener la Licencia Única Anual de Funcionamiento (LUAF) dentro de los plazos establecidos para cada caso conforme lo estipula este instrumento;
- b) No notificar dentro de los plazos establecidos en la presente ordenanza, el cambio de dominio del establecimiento turístico ya sea por venta o arrendamiento del mismo;

- c) No actualizar y acogerse a las respectivas categorizaciones vigentes emitidas por el Ministerio de Turismo, para cada sector, dentro del plazo que establezca la normativa del ente rector;
- d) Instalar la actividad económica, administrativa, comercial, de promoción y difusión de servicios turísticos en espacios no autorizados como: zaguanes, portales, pasillos de ingresos, y otros que no consten en la LUAF del establecimiento.

La reincidencia será sancionada con el doble de la multa establecida en este artículo cuantas veces sea necesaria; excepto la constante en el literal a) en la misma que en la resolución sancionatoria se le concederá el término de 15 días para la obtención de la LUAF y su incumplimiento se sancionara con el doble de la multa inicial, más la clausura del establecimiento hasta la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

Artículo 42.- Infracciones Muy Graves.- Las infracciones muy graves serán sancionadas por la autoridad competente para sancionar en el GADBAS según corresponda; con multa pecuniaria de 2 salarios básicos unificados del trabajador en general vigente y la clausura del establecimiento turístico por 10 días; a quienes incurran en las siguientes infracciones:

- a) Ejecutar la publicidad de su establecimiento por medios y canales no autorizados, utilizando enganchadores.
- b) Ofertar, vender, difundir, promocionar y publicitar a través de cualquier medio de información, servicios o infraestructura que no corresponda a su actividad turística y que no esté contemplado en su LUAF.
- c) Ofertar, vender, difundir, promocionar y/o publicitar en la vía y espacios públicos, los servicios turísticos de su establecimiento por sí mismo o a través de enganchadores.
- d) Permitir que la publicidad impresa o digital de su establecimiento turístico sea utilizada sin su consentimiento por terceras personas.

La reincidencia será sancionada con el doble de la sanción establecida en este artículo cuantas veces sea necesaria.

Artículo 43.- De las agencias de viajes nuevas.- De detectarse el funcionamiento y operación de una agencia de viajes nueva que realice la prestación de servicios turísticos sin la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento, a través de la Función de Inspección del GADBAS como medida provisional se procederá a la clausura inmediata hasta la obtención de la LUAF.

Artículo 44.- Pago de multas.- Las multas impuestas serán canceladas en la Recaudación Municipal del GADBAS, dentro de 5 días, una vez ejecutoriado el acto administrativo que resuelve el procedimiento, salvo el caso de cumplimiento voluntario del administrado.

SECCIÓN II DEL CONTROL

Artículo 45.- Del Control.- El personal de la Dirección de Turismo Sostenible, la Administración de Servicios Públicos y los Agentes de Control Municipal, dentro del ámbito de sus competencias, ejercerán el control de los establecimientos turísticos del cantón a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones contempladas en este cuerpo legal, para ello, podrán coordinar acciones conjuntas con el Ministerio de Turismo del Ecuador, Policía Nacional, Agencia Nacional de Tránsito, y demás dependencias municipales y entidades de regulación y control. Además, podrá coordinar acciones con el Órgano Instructor del GADBAS a fin de ejecutar operativos para determinar flagrancias.

Como resultado de las inspecciones y controles el personal municipal, deberá emitir el respectivo informe, en uso de las competencias de la Función de Inspección otorgadas por el GADBAS.

Artículo 46.- De las medidas provisionales.- De conformidad al artículo 180 del Código Orgánico Administrativo, los servidores públicos técnicos y/o los Agentes de Control Municipal (Policías Municipales) a quienes les corresponde el control de la aplicación de la presente ordenanza, si aprecian la existencia de elementos de riesgo inminente a las personas, bienes o ambiente, podrán adoptar las medidas provisionales oportunas, siempre y cuando concurren las condiciones establecidas en el artículo 181 del Código Orgánico Administrativo; situación que deberá ser comunicada a la Función de Instrucción en un término máximo de 3 días, para el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 47.- Sanción a los servidores públicos.- La inobservancia de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, así como de los plazos establecidos para la ejecución de los actos administrativos será motivo de sanción para los funcionarios municipales responsables, conforme lo establece el Código Orgánico Administrativo, Ley Orgánica de Servicio Público, su Reglamento General; y, el Código de Trabajo.

SECCIÓN III DE LA INSTRUCCIÓN Y SANCIÓN

Artículo 48.- De la entidad competente.- La Unidad de Justicia del GADBAS, es la autoridad competente para tramitar todo proceso administrativo sancionador por el incumplimiento del contenido de la presente ordenanza.

Artículo 49.- Del Procedimiento.- Para la determinación de la infracción y la imposición de las sanciones contenidas en esta ordenanza, el GADBAS deberá regirse al procedimiento administrativo sancionador normado en el Código Orgánico Administrativo y la normativa cantonal que regule dicho procedimiento.

Artículo 50.- Acción Popular.- Se instituye la acción popular para realizar denuncias por parte de los ciudadanos en general o por quienes se vieren afectados por la mala actuación de los servidores turísticos regidos por la presente normativa, para lo cual se estará a lo dispuesto en la Ordenanza que Determina el Procedimiento Administrativo

Sancionador en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Para efectos de notificaciones todos los establecimientos obligatoriamente deberán contar con un correo electrónico oficial y registrarlo en la Dirección de Turismo Sostenible del GADBAS, así como comunicar cualquier cambio que se produzca posteriormente.

Segunda.- El GADBAS no otorgará licencias de funcionamiento – LUAF a nuevas compañías de transporte terrestre turístico en la jurisdicción cantonal, ni a quienes realicen cambios de modalidad de las unidades vehiculares en las compañías que ya cuenten con la LUAF otorgada por la Dirección de Turismo Sostenible.

El GADBAS permitirá nuevos procesos de legalización cuando se disponga de un Plan Cantonal de Movilidad que contemple un estudio de necesidad local sobre transporte terrestre turístico, el cual será promovido por la Dirección de Planificación y Administración Territorial y la Dirección de Turismo Sostenible.

Tercera.- La Dirección de Turismo Sostenible del GADBAS mantendrá actualizado el catastro de establecimientos turísticos, en base a la actualización de las hojas de planta que se levanten en las inspecciones que se desarrollará en los tres primeros meses del año o cuando el usuario lo solicite.

Cuarta.- Hasta que el Ministerio de Turismo quien tiene la competencia de emitir el tarifario para la obtención de la LUAF así como ejecutar la categorización y re categorización de los establecimientos turísticos para la actividad de Operación e Intermediación, el GADBAS mantiene la categorización y tarifas establecidas en el acuerdo 2020-034.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única.- La Dirección de Turismo Sostenible del GADBAS en el plazo de dos meses, presentará para la aprobación del Concejo los proyectos de ordenanzas específicas para regular y controlar el funcionamiento de establecimientos turísticos destinados a las actividades de: Alojamiento; Servicios de alimentos y bebidas; Operación e Intermediación; y otros servicios turísticos categorizados por el ente rector.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Deróguese toda norma de igual o menor jerarquía referente a la obtención de la LUAF que se contrapongan a la presente ordenanza.

Segunda.- Deróguese la Ordenanza que Regula y Controla la Obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los Establecimientos Turísticos en el Cantón Baños de Agua Santa expedida 30 de diciembre del 2020 y publicada en el Registro Oficial – Edición Especial 1472 del 11 de enero del 2021.

DISPOSICIÓN FINAL

La Presente Ordenanza que Establece la Tasa Administrativa, Regula y Controla la Obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento de los Establecimientos Turísticos en el Cantón Baños de Agua Santa, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad al Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 09 días del mes de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS
EDUARDO**

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, diciembre 10 del 2021.
CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA ADMINISTRATIVA, REGULA Y CONTROLA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones ordinarias realizadas los días jueves 18 de noviembre del 2021 y jueves 09 de diciembre del 2021, en primer y segundo debate respectivamente.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los 10 días del mes de diciembre del 2021 a las 11h00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los trece días del mes de diciembre del 2021, a las 10H00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS
EDUARDO**

Dr. Luis Eduardo Silva Luna
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA TASA ADMINISTRATIVA, REGULA Y CONTROLA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA ÚNICA ANUAL DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS EN EL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Dr. Luis Eduardo Silva Luna, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, diciembre 13 del 2021.

Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**HECTOR PAUL
ACURIO SILVA**

Abg. Héctor Paúl Acurio Silva
SECRETARIO DE CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

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 publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.