

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	<b>Cantón Montalvo: 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 2024 - 2025.....</b>	<b>2</b>
	<b>006-2023-CM Cantón Penipe: Presupuestaria correspondiente al ejercicio económico del año 2024 .....</b>	<b>35</b>
-	<b>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 2024 - 2025.....</b>	<b>45</b>

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTALVO

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la

determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las 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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

### **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTALVO, PROVINCIA DE LOS RIOS**

#### **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 *ibidem* 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 *ibidem*, 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 *ibidem*: “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 *ibidem* 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, multifinanciado 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 Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), expide la “NORMA TÉCNICA PARA FORMACION, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20.

**Que**, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), expide la “REFORMAR LA NORMA TÉCNICA PARA FORMACION, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL NRO. 017-20. DEL 12 DE MAYO DE 2020”. Registro Oficial N°529 de fecha 02 de septiembre de 2021.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste 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  
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN  
Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES  
PARA EL BIENIO 2024 -2025**

**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 2024 – 2025.

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.** – Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural del Cantón Montalvo y deberán ser cumplidas por la ciudadanía y observar su aplicación por los servidores municipales.

**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.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

De conformidad al artículo 9 y 10 del Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 del MIDUVI; cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada a continuación:

**CLAVE CATASTRAL URBANA**

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

**CLAVE CATASTRAL RURAL**

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales a la tabla siguiente.

**COMPONENTES ADICIONALES PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la tabla siguiente.

**CODIFICACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

El código territorial local está compuesto por DIECINUEVE dígitos numéricos identificados de la siguiente manera: dos para PROVINCIA, dos para CANTÓN, dos para PARROQUIA, dos para ZONA, dos para SECTOR, tres para MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para PREDIO y tres para PROPIEDAD HORIZONTAL (en lo urbano) y DIVISIÓN (en lo rural).

**CLAVE CATASTRAL URBANA**

Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Propiedad Horizontal
12	03	50	01	05	069	035	000

CLAVE CATASTRAL RURAL							
Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio	Propiedad Horizontal
12	03	50	51	05	069	035	000

## 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:

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

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.

## 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 Montalvo.

**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 el Art. 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.

### 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 adjuntando los siguientes requisitos:

- En especie valorada, solicitud de certificado de avalúo, especificando:
  - Nombres y apellidos completos del propietario.
  - Ubicación y clave catastral del predio.
  - Firma del propietario, CI y número de teléfono.
- Copia del certificado de no adeudar en el Municipio.
- Copia de la carta de pago del impuesto predial actualizado.
- Copia de la escritura registrada y catastrada.
- Copia del certificado del registro de la propiedad (Historial de dominio).
- Plano georreferenciado del terreno (solo para el área rural, en físico y CD).

**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, 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, en la forma establecida por la ley.

**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:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) 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. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

**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, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**  
**Año: 2024-2025**

SECTOR HOMOG.	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Alum.	Red Vial	Red Telef.	Aceras y Bord.	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	96.54	97.28	100.00	98.70	93.41	88.38	86.41	95.24	96.97	94.77	37

	DEFICIT	3.46	2.72	0.00	1.30	6.59	11.62	13.59	4.76	3.03	5.23	
SH 2	COBERTURA	89.73	90.38	100.00	95.00	86.32	53.62	65.71	78.18	94.29	83.69	68
	DEFICIT	10.27	9.62	0.00	5.00	13.68	46.38	34.29	21.82	5.71	16.31	
SH 3	COBERTURA	60.14	75.37	100.00	95.49	67.22	49.21	33.36	26.07	92.04	66.54	76
	DEFICIT	39.86	24.63	0.00	4.51	32.78	50.79	66.64	73.93	7.96	33.46	
SH 4	COBERTURA	25.42	46.53	100.00	73.56	39.25	43.14	11.50	10.91	78.00	47.59	135
	DEFICIT	74.58	53.47	0.00	26.44	60.75	56.86	88.50	89.09	22.00	52.41	
SH 5	COBERTURA	8.69	23.16	100.00	49.64	27.06	6.99	2.81	3.61	60.76	31.41	150
	DEFICIT	91.31	76.84	0.00	50.36	72.94	93.01	97.19	96.39	39.24	68.59	
SH 6	COBERTURA	1.35	1.30	100.00	24.40	13.42	0.40	0.27	0.00	24.48	18.40	178
	DEFICIT	98.65	98.70	0.00	75.60	86.58	99.60	99.73	100.00	75.52	81.60	
CIUDAD	COBERTURA	46.98	55.67	100.00	72.80	54.45	40.29	33.34	35.67	74.42	57.07	644
	DEFICIT	53.02	44.33	0.00	27.20	45.55	59.71	66.66	64.33	25.58	42.93	

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el **valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO AÑO 2024-2025  
AREA URBANA DEL CANTÓN MONTALVO**

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP	VALOR M2	LIMIT. SUP	VALOR M2	No. MZ
SH1	9.46	80	8.07	68.25	37
SH2	8.07	60	6.68	49.67	68
SH3	6.68	42	5.29	33.26	76

SH4	5.29	30	3.90	22.12	135
SH5	3.90	25	2.51	16.09	150
SH6	2.51	18	1.12	8.03	178

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 a 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**

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<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
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
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>	1.0 a .93

<p><i>TELÉFONO</i>  <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i>  <i>ASEO DE CALLES</i></p>	
---	--

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

## 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**

Valores de constante de reposición:	<b>1 piso</b>	<b>19.5700</b>
	<b>+ 1 piso</b>	<b>19.9133</b>

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
1 piso		<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>	
+ 1 piso		<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>	
		No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000
		Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420
		Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610
		Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010
		Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850
		Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250
		Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040
		Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630
		Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120
		Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040
		Adobe	0,4680	Parquet	1,4230		
		Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	<b>Cubierta</b>	
				Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100
		<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370
		No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910
		Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400
		Hierro	0,5700			Zinc	0,4220
		Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Poliétileno	
		Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	
		Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy	
				Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170
		<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170
		No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090
		Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000
		Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000
		Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000
		Caña	0,1370	Marmolina	1,2350		
		Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>	
		Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000
		Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420
		Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150
						Madera Fina	1,2700
		<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620
		No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630
		Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010
		Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300
		Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690
		Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020		
		Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	<b>Ventanas</b>	
		Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000
		Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690
		Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530
		Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740
		Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370
		Fibro-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050
				No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630
		<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0300		
		No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	<b>Cubre Ventanas</b>	
		Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000
		Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850
		Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870
		Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000
		Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090
		Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920
		Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290
		Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210
		Piedra	0,0600	Champiado	0,0000		
		<b>Cubierta</b>				<b>Closets</b>	
		Hormigón Armado	1,8600			No tiene	0,0000
		Hierro	1,3090			Madera Común	0,3010
		Estereoestructura	7,9540			Madera Fina	0,8820
						Aluminio	0,1920

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 CONSERVACION**

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

**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 de CERO PUNTO NOVENTA Y OCHO POR MIL (0,98%).

**Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados 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:

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
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:

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

**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.

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

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 3.2
3	SECTOR HOMOGENEO 3.3
4	SECTOR HOMOGENEO 3.4
5	SECTOR HOMOGENEO 4.1
6	SECTOR HOMOGENEO 5.1
7	SECTOR HOMOGENEO 5.2

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 HOMOGENEO	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
---------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------

<b>SH 3.1</b>	1.286	1.214	1.000	0.829	0.743	0.543	0.400	0.286
<b>SH 3.2</b>	1.319	1.139	1.000	0.903	0.681	0.528	0.431	0.250
<b>SH 3.3</b>	1.268	1.127	1.000	0.845	0.789	0.563	0.352	0.211
<b>SH 3.4</b>	1.319	1.181	1.000	0.903	0.694	0.486	0.347	0.278
<b>SH 4.1</b>	1.500	1.333	1.183	1.000	0.933	0.667	0.417	0.250
<b>SH 5.1</b>	1.824	1.577	1.385	1.135	1.000	0.808	0.558	0.365
<b>SH 5.2</b>	1.727	1.582	1.273	1.145	1.000	0.764	0.455	0.364

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.

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>	<b>COEFICIENTES</b>
<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b> REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	<b>1.00 A 0.98</b>
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b> CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>1.3. SUPERFICIE</b> 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	<b>2.26 A 0.65</b>  Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio.

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	Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b> PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b> PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	<b>1.00 A 0.93</b>
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	<b>1.00 A 0.70</b>
<b>5.2.- EROSIÓN</b> LEVE MODERADA SEVERA	<b>0.985 A 0.96</b>
<b>5.3.- DRENAJE</b> EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	<b>1.00 A 0.96</b>

<p><b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b></p> <p>5 INDICADORES                  4 INDICADORES                  3 INDICADORES                  2 INDICADORES                  1 INDICADOR                  0 INDICADORES</p>	<p><b>1.00 A 0.942</b></p>
---	----------------------------

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***

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

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

Donde:

- VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- S** = SUPERFICIE DEL TERRENO
- Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN
- Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
- FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS
- FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFÍA
- 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:

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

**2. Valor de edificaciones**

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana) <sup>1</sup>

**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. 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 1.7000 (por mil) = 0.00170

**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.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la Gaceta Oficial, Pagina Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**SEGUNDA:** A la presente ordenanza se anexa el "Estudio Técnico de Valoración (Suelo y Edificación) de Bienes Inmuebles Ubicados en el Cantón Montalvo, para el Bienio 2024-2025"

### DISPOSICION TRANSITORIA

**ÚNICA:** La actualización de la codificación catastral urbana y rural deberá realizarse hasta el 31 de diciembre de 2023, conforme a las normas legales vigentes.

### DISPOSICION DEROGATORIA

**DEROGATORIA:** Deróguese 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.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo, a los 28 días del mes de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR EDUARDO  
TRONCOSO ROSAS**

Ing. Víctor Eduardo Troncoso Rosas  
**ALCALDE DEL CANTÓN MONTALVO**



Firmado electrónicamente por:  
**DANILO MARTIN  
GAIBOR CAMACHO**

Abg. Danilo Martín Gaibor Camacho  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSION: CERTIFICO-**. Que 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 2024-2025, fue discutida y aprobada en dos debates por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo en sesiones de fechas 20 y 28 de diciembre de 2023. Así mismo, CERTIFICO que la presente Ordenanza fue sancionada por el señor Alcalde Municipal, el 28 de diciembre de 2023.



Abg. Martin Gaibor Camacho  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN MONTALVO.-** Montalvo 28 de diciembre de 2023, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, SANCIONO, 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 2024-2025, para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



Ing. Víctor Eduardo Troncoso Rosas  
**ALCALDE DEL CANTÓN MONTALVO**

Proveyó y firmó 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 2024-2025, el Ing. Víctor Eduardo Troncoso Rosas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montalvo, 28 de diciembre de 2023. Lo Certifico.



Abg. Danilo Martin Gaibor Camacho  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**ORDENANZA N° 006-2023-CM****ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE,  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024.*****EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN PENIPE*****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en armonía con el artículo 55 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales.

Que, el artículo 293 de la Constitución de la República del Ecuador dice “La formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado se sujetarán al Plan Nacional de Desarrollo. Los presupuestos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y los de otras entidades públicas se ajustarán a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y su autonomía”.

Que, conforme el literal g) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, corresponde al concejo municipal: “Aprobar u observar el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas”.

Que, el numeral 1 inciso primero del artículo 5 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece los principios comunes para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente código, y dice: “1.

Sujeción a la planificación. - La programación, formulación, aprobación, asignación, ejecución, seguimiento y evaluación del Presupuesto General del Estado, los demás presupuestos de las entidades públicas y todos los recursos públicos, se sujetarán a los lineamientos de la planificación del desarrollo de todos los niveles de gobierno, en observancia a lo dispuesto en los artículos 280 y 293 de la Constitución de la República”.

Que, los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, conforme establece el artículo 49 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

Que, el inciso tercero del artículo 70 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, establece: “La asignación de los recursos se hará conforme a las prioridades de los planes de desarrollo para propiciar la equidad territorial sobre la base de la disponibilidad financiera del gobierno local respectivo”

Que el numeral 6 del artículo 74 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que son deberes y atribuciones del ente rector del SINFIIP: “Dictar las normas, manuales, instructivos, directrices, clasificadores, catálogos, glosarios y otros instrumentos de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades del sector público para el diseño, implantación y funcionamiento del SINFIIP y sus componentes”.

Que, conforme dispone el Capítulo VII, del presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, artículo 221 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son fuentes de financiamiento: Los ingresos propios (tributarios y no tributarios), las transferencias del presupuesto general del estado (ingresos permanentes y no permanentes) y financiamiento público (empréstito interno y empréstito externo).

Que, el GAD Municipal del Cantón Penipe fue creado mediante Decreto Legislativo No. 157, publicado en el Registro Oficial número 680 del 09 de febrero de 1984, y el desarrollo de su vida jurídica e institucional, se rige por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La Constitución de la República del Ecuador, Las Ordenanzas Municipales, Reglamentos Internos, resoluciones y otras leyes afines a la administración Municipal.

Que, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución, según lo prescribe el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 354 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana, conforme dispone el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 53 y 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, la autoridad competente iniciará el proceso de deliberación pública para la formulación de los presupuestos con anterioridad a la elaboración del proyecto de presupuesto. La discusión y aprobación de los presupuestos participativos serán temáticas, se realizarán con la ciudadanía y las organizaciones sociales que deseen participar, y con las delegadas y delegados de las unidades básicas de participación, comunidades, comunas, recintos, barrios, parroquias urbanas y rurales, de conformidad con lo que establece el artículo 70 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.

Que, el presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se ajustará a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía. El presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberá ser elaborado participativamente, de acuerdo con lo prescrito por la Constitución y la ley. Las inversiones presupuestarias se ajustarán a los planes de desarrollo de cada circunscripción, los mismos que serán territorializados para garantizar la equidad a su interior. Todo programa o proyecto financiado con recursos públicos tendrá objetivos, metas y plazos, al término del cual serán evaluados, conforme lo establece el artículo 215 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: Estructura del Presupuesto.- Art. 220 “La estructura del presupuesto se ceñirá a las disposiciones expresamente consignadas en este Código, en la ley respectiva, en la reglamentación general que expedirá el gobierno central y en la normativa que dicte el Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo”. El artículo 221 nos dice “El presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados constará de las siguientes partes: a) Ingresos; b) Egresos; y, c) Disposiciones generales. El presupuesto contendrá, además, un anexo con el detalle distributivo de sueldos y salarios. El presupuesto obligatoriamente contemplará el respectivo financiamiento para dar cumplimiento a los contratos colectivos, actas transaccionales o sentencias dictadas sea por los tribunales de conciliación y arbitraje o, los jueces laborales o constitucionales.”.

Que, el anteproyecto de presupuesto será conocido por la asamblea local o el organismo que en cada Gobierno Autónomo Descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, antes de su presentación al órgano

legislativo correspondiente, y emitirá mediante resolución su conformidad con las prioridades de inversión definidas en dicho instrumento. La resolución de dicho organismo se adjuntará a la documentación que se remitirá conjuntamente con el anteproyecto de presupuesto al órgano legislativo local, conforme establece el Art. 241 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, es atribución del Concejo Municipal, aprobar u observar el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas, conforme dispone el Art. 57 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador y Artículos 7 y 57 literal g) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide,

**ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE,  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024.**

**Art. 1.- Aprobación.-** Apruébese la ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024, que contiene: los ingresos, egresos, que sumados ascienden a la suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CINCUENTA Y TRES CON 26/100, (\$8.208.053,26) disposiciones generales; y, planificación anual del talento humano conforme al artículo 56 de la LOSEP, distributivo de remuneraciones y salarios mensuales unificados, de acuerdo al detalle correspondiente.

**Art.2.- Vigencia.-** La “ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024”, conforme lo dispone el Art. 216 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en armonía con el Art. 109 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Corresponde al Director de Gestión Administrativa y Director de Gestión Financiera, la responsabilidad de la ejecución del Presupuesto en el

ámbito de gastos de operación, en el campo de la inversión Pública será el Director de Gestión de Obras Públicas, Director de Gestión Planificación como responsables de la ejecución presupuestaria e implementarán los mecanismos adecuados para asegurar un correcto control previo, para evitar se incurra en compromisos o gastos que superen los montos asignados a cada partida presupuestaria.

**SEGUNDA.-** Prohíbese la utilización o administración de los recursos financieros en forma extra-presupuestaria, por lo tanto, todos los ingresos y gastos formarán parte del presupuesto Municipal.

**TERCERA.-** Todas las recaudaciones de ingresos, se las hará directamente por la Sección de Recaudación que se encuentra dentro de la Unidad de Tesorería Municipal perteneciente a la Dirección de Gestión Financiera. Tesorería Municipal será la responsable y quien controle periódicamente las recaudaciones que lo realicen funcionarios designados exclusivamente para el efecto.

**CUARTA.-** Para la ejecución presupuestaria, las cuentas y subcuentas de ingresos y gastos se abrirán con sujeción a cada una de las partidas del presupuesto del GADM del cantón Penipe.

**QUINTA.-** Los ingresos para los que no se hubiere previsto partida específica, se lo hará a la subcuenta INGRESOS NO ESPECIFICADOS, para los que se abrirán los auxiliares necesarios a fin de conocer en detalle la procedencia.

**SEXTA.-** Los títulos de crédito y especies valoradas se emitirán en la Unidad de Rentas del GAD Municipal, los mismos que serán firmados o en su reemplazo se autoriza el uso de un facsímil al responsable de la sección de Rentas, y a Tesorero(a) Municipal.

**SÉPTIMA.-** Ningún funcionario, empleado o trabajador del GAD Municipal del Cantón Penipe, podrá recibir valores o dinero por impuestos, tasas, contribución especial de mejoras etc., sin previa autorización por escrito al Alcalde y siempre con recibos valorados y pre numerados, debidamente legalizados por el Tesorero Municipal.

**OCTAVA.-** Ningún funcionario, empleado o trabajador de la Municipalidad, cumplirá o emitirá disposiciones que tienda a alterar, modificar, retardar o impedir la recaudación de los ingresos municipales, salvo las disposiciones expresadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**NOVENA.-** Las recaudaciones de los ingresos que reciban en dinero efectivo o

cheques debidamente certificados, serán depositados por el Tesorero (a) Municipal o quien haga sus veces bajo su responsabilidad, íntegros e intactos en la cuenta oficial que la Municipalidad mantiene en la entidad depositaria.

Los depósitos se lo realizarán en la ciudad de Riobamba todos los días de la semana.

**DÉCIMA.-** Ninguna autoridad o servidor municipal que no esté legalmente autorizado, podrá contraer compromisos, celebrar contratos, autorizar o contraer obligaciones de ninguna especie.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Cada partida presupuestaria constituye un límite de gasto, que no podrá ser excedida, de ser necesarios recursos adicionales, se deberá proceder a la correspondiente reforma del Presupuesto Municipal, sujetándose a las normas legales.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** El alcalde del GAD Municipal del Cantón Penipe, con el Director de Gestión Financiera cada cuatrimestre, fijarán cupos de gastos, a fin de adquirir compromisos con respaldo presupuestario y establecer márgenes de disponibilidad.

**DÉCIMA TERCERA.-** El Coordinador de la Unidad de contratación pública, es responsable de la administración y operaciones del Portal de Compras Públicas de la municipalidad, tiene la obligación de dar cumplimiento a la ejecución de adquisiciones de bienes, servicios y obras que constan en el Plan Anual de Contratación Municipal elevado al Portal y que las reformas correspondientes al PAC se ejecuten bajo las normas legales vigentes.

**DÉCIMA CUARTA.-** La Dirección de Gestión Financiera informará trimestralmente al alcalde sobre el estado de las partidas presupuestarias de gastos, con el fin de permitir que las órdenes de pago se las emita sobre la base de las disposiciones reales.

**DÉCIMA QUINTA.-** No se considera total o inmediatamente disponibles las partidas para egresos, sino en relación con la efectividad de los ingresos y de los cupos asignados. En caso de insuficiencia de fondos, el alcalde del GAD Municipal del Cantón Penipe, determinará las prioridades, sujetándose a las normas legales pertinentes.

**DÉCIMA SEXTA.-** Todos los pagos realizará el Tesorero/a Municipal, mediante el procedimiento del Sistema de Pagos Interbancarios, directamente a favor del beneficiario en su cuenta correspondiente.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Toda orden de pago será autorizada por el alcalde o quien haga sus veces, será supervisada por el Director de Gestión Financiera o quien haga sus veces. El registro y revisión de los procesos de pago será responsabilidad del Coordinador/a de la Unidad de Contabilidad o quien haga sus veces, quien realizará el control previo. Sin este requisito, la Unidad de Contabilidad no podrá realizar el asiento contable tampoco Tesorería podrá efectuar el pago.

**DÉCIMA OCTAVA.-** El alcalde, los concejales o servidores municipales, que, sin estar autorizados legalmente, ordenen o autoricen pagos, serán solidariamente responsables con el Director de Gestión Financiera, Coordinador/a de la Unidad de Contabilidad y Tesorero/a por el uso indebido de fondos.

**DÉCIMA NOVENA.-** La Unidad de Tesorería Municipal en calidad de juez en primera instancia, realizará el procedimiento de coactivas para la recuperación de cartera vencida, sin necesidad de orden administrativa.

**VIGÉSIMA.-** Para realizar cualquier trámite administrativo en el GAD Municipal del Cantón Penipe el peticionario, reclamante o cónyuge, deberá adjuntar el certificado de no adeudar al Municipio.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** El Tesorero Municipal está en la obligación de dar prioridad al pago de remuneraciones y salarios de los servidores municipales, para lo cual deberá verificar las disponibilidades en saldo Caja Bancos, a fin de que cuente con los fondos suficientes para satisfacer estas obligaciones.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** El Coordinador de la Unidad de Contabilidad no podrá realizar descuento alguno, en comprobantes de egresos económicos o vales, sino tan solo los que la ley, ordenanza o reglamento interno autorice.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** La sección de Recaudación Municipal por ningún concepto podrá cobrar obligaciones a los contribuyentes/usuarios del año vigente, sin que previamente hayan sido canceladas las correspondientes obligaciones de años anteriores, de no cumplir lo anteriormente dispuesto, el Recaudador responderá por las obligaciones omitidas.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** El Tesorero(a) Municipal, no podrá conferir certificados o tramitar cobros y pagos de cualquier índole, sin que haya comprobado plenamente que todas las obligaciones con la Municipalidad hayan sido satisfechas por el solicitante.

**VIGÉSIMA QUINTA.-** El Tesorero(a) Municipal es la persona que realiza las funciones de Agente de Retención y Precepción de las recaudaciones y pagos realizados.

**VIGÉSIMA SEXTA.-** El alcalde del GAD Municipal de Penipe o quien haga sus veces, como máxima autoridad administrativa de la entidad, es la única persona autorizador del gasto municipal.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** El Director de Gestión de Obras Públicas y Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, son responsables que se cumpla con la ejecución de obras programadas en el PLAN ANUAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA (PAC) elevado al portal de compras públicas, así como también que sus reformas, se cumplan bajo los procedimientos legales.

**VIGÉSIMA NOVENA.-** En todo aquello que no esté determinado en la presente Ordenanza de Presupuesto, se estará a lo que dispone la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normas y disposiciones legales vigentes.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA.-** La Presente Ordenanza de Presupuesto Municipal entrará en vigencia desde el primero de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil veinte y cuatro, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 216 del COOTAD.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Penipe, a los 5 días del mes de diciembre de 2023.

FABIAN  
MARCELO  
ALDAZ  
VISCAINO

Firmado digitalmente por  
FABIAN MARCELO  
ALDAZ VISCAINO  
Fecha: 2023.12.05  
16:25:54 -05'00'

Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino  
**ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE**

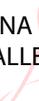
**CERTIFICO:**

GEOVANNA  
LUCIA VALLE  
ONATE

Firmado digitalmente por GEOVANNA  
LUCIA VALLE ONATE  
Fecha: 2023.12.05  
16:28:05 -05'00'

Abg. Geovanna Valle, Mgs  
**SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.**

**Certificado de discusión:** La infraescrita Secretaria de Concejo Cantonal del GAD Penipe certifica que la ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024 fue discutida y aprobada por unanimidad en el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Penipe, en sesión ordinaria de 30 de noviembre y extraordinaria de 5 de diciembre del 2023 en primera y segunda instancia, respectivamente. Penipe, 5 de diciembre de 2023.

GEOVANNA  Firmado digitalmente  
por GEOVANNA  
LUCIA VALLE ONATE  
Fecha: 2023.12.05  
16:29:20 -05'00'

Abg. Geovanna Valle, Mgs  
**SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.**

**SECRETARÍA DE CONCEJO CANTONAL DE PENIPE.-** Una vez que la presente ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, a efecto de su sanción legal.- CÚMPLASE.- Penipe, 5 de diciembre de 2023.  
CERTIFICO:

GEOVANNA  Firmado digitalmente  
por GEOVANNA LUCIA  
VALLE ONATE  
Fecha: 2023.12.05  
16:30:06 -05'00'

Abg. Geovanna Valle, Mgs  
**SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la ORDENANZA DE REFORMA AL PRESUPUESTO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal institucional y Registro Oficial. EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.

Penipe, 15 de diciembre de 2023

FABIAN  Firmado digitalmente  
por FABIAN MARCELO  
ALDAZ VISCAINO  
Fecha: 2023.12.15  
16:36:10 -05'00'

Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino  
**ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE**

**CERTIFICACIÓN.-** La infraescrita Secretaria de Concejo Cantonal del GAD Penipe certifica que: El Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino, alcalde del GADM del cantón Penipe sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme los términos establecidos en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la **ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE,**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2024.**, el Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino, alcalde del cantón Penipe, a los 15 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.- LO CERTIFICO.- Penipe 15 de diciembre de 2023.

GEOVANN  
A LUCIA  
VALLE  
ONATE

Firmado  
digitalmente por  
GEOVANNA LUCIA  
VALLE ONATE  
Fecha: 2023.12.15  
16:40:59 -05'00'

Abg. Geovanna Valle, Mgs

**SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.**

## 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 ibídem, 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 regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

### 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 2024 -2025**

### **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 2024 – 2025.

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:

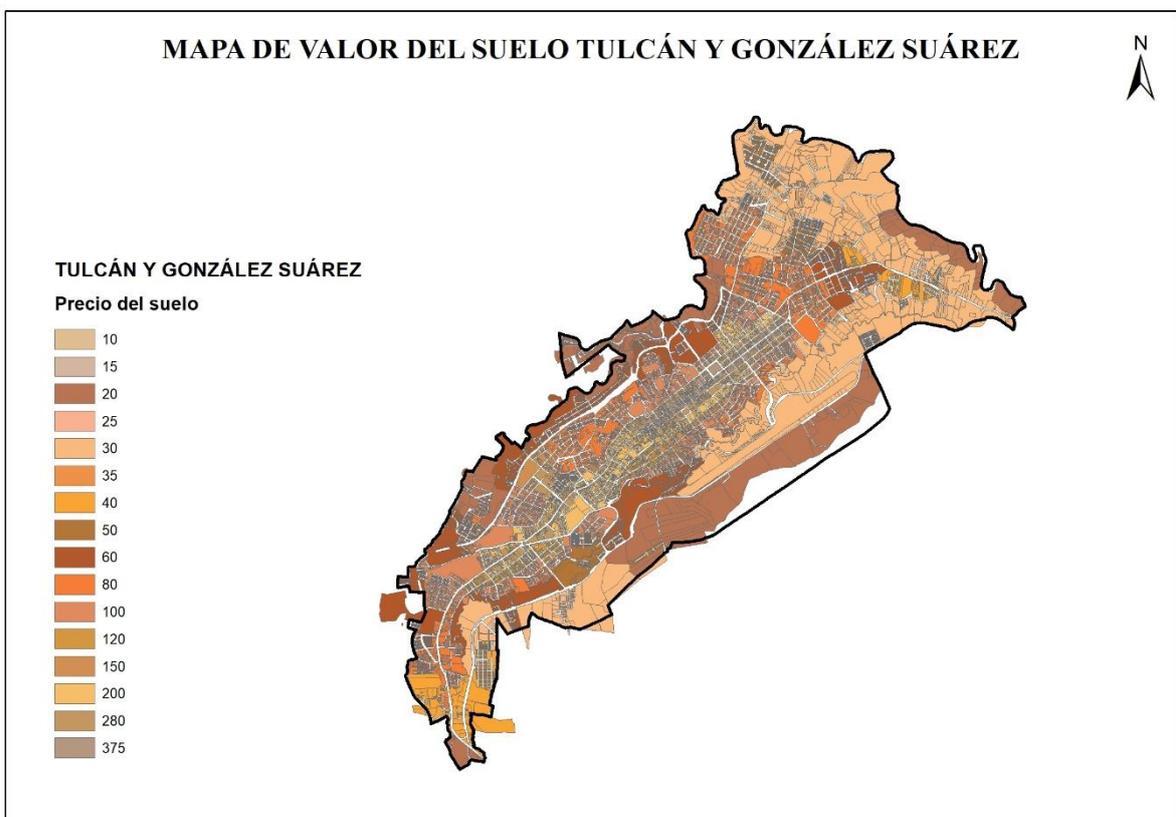
**PRECIOS POR EJES COMERCIALES**

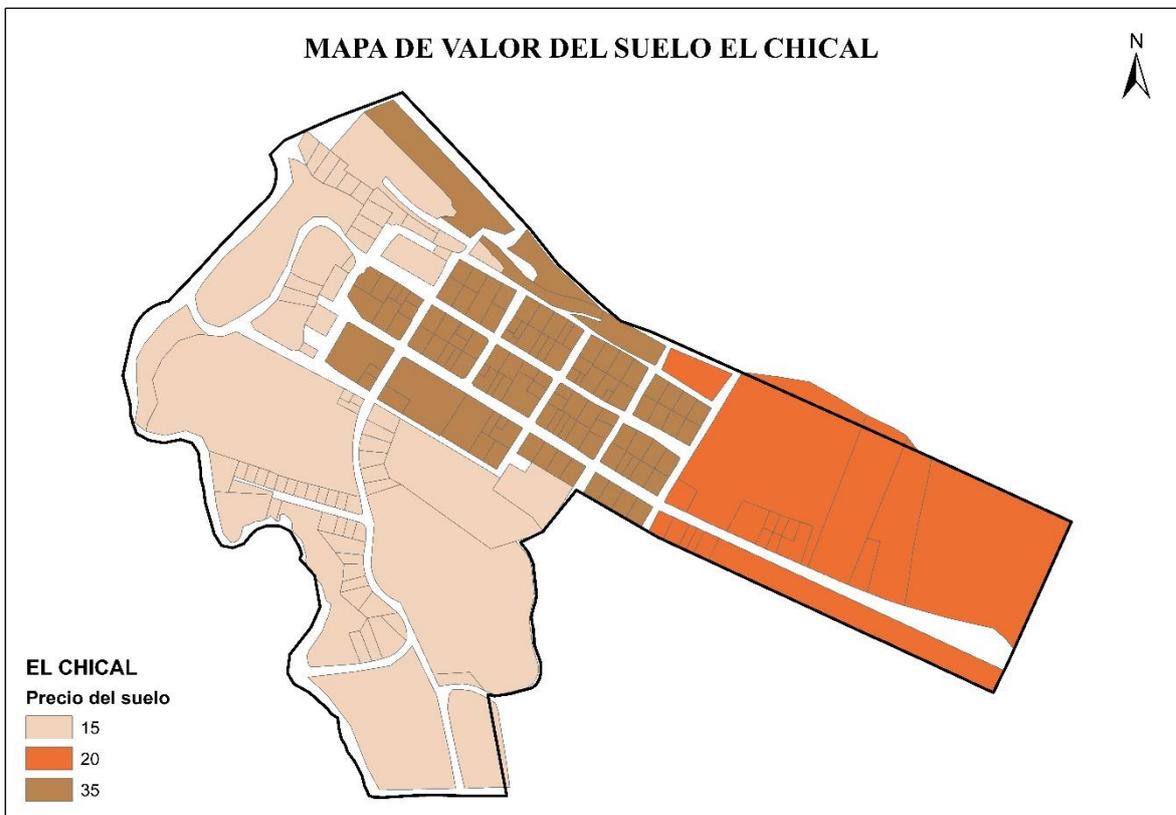
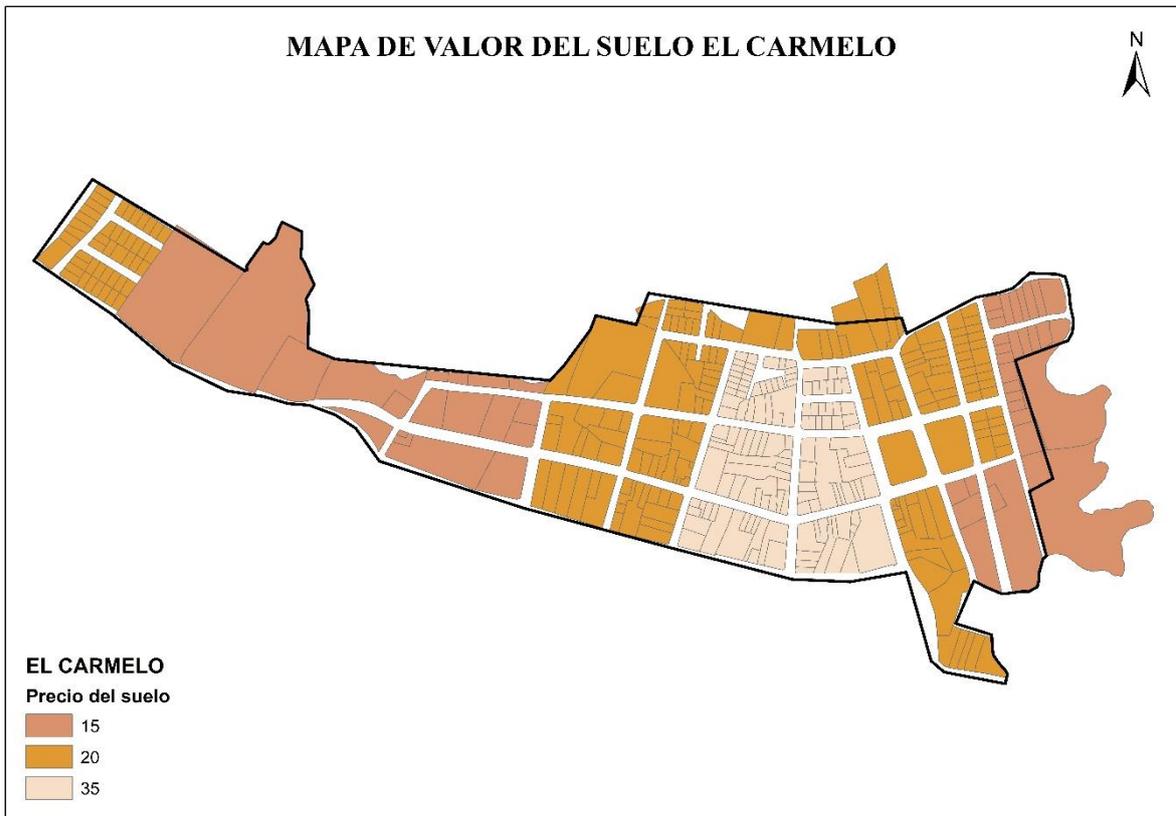
EJE COMERCIAL 1	
Calle Bolívar (Entre Panamá y Quito)	375,00 Dólares
Calle Sucre (Entre Quito y Chimborazo), solamente en el lado occidental de la vía.	375,00 Dólares
Calle Sucre (Entre Quito y Chimborazo), solamente en el lado oriental de la vía.	280,00 Dólares

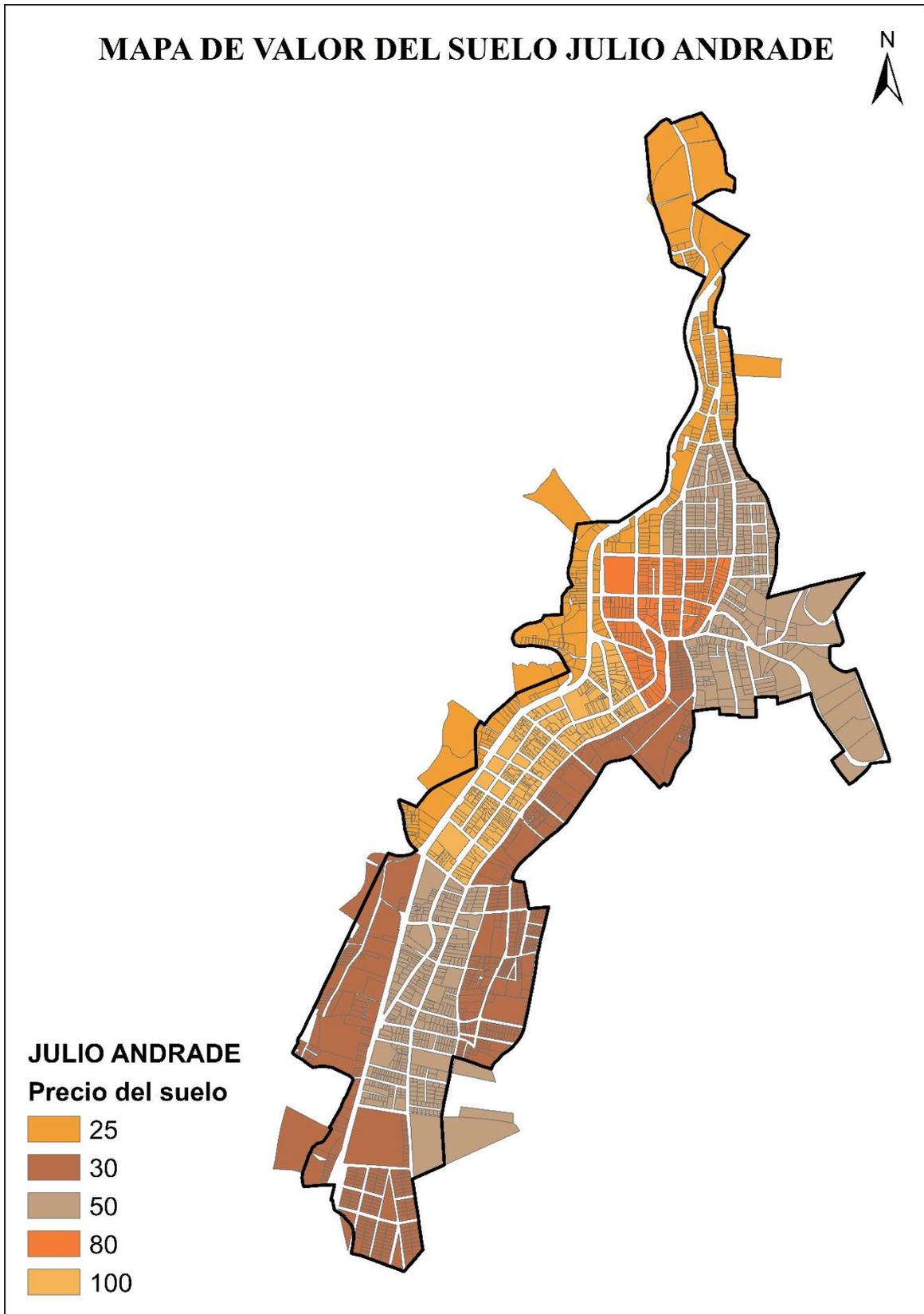
EJE COMERCIAL 2	
Av. Coral (Entre Argentina y Panamá)	375,00 Dólares

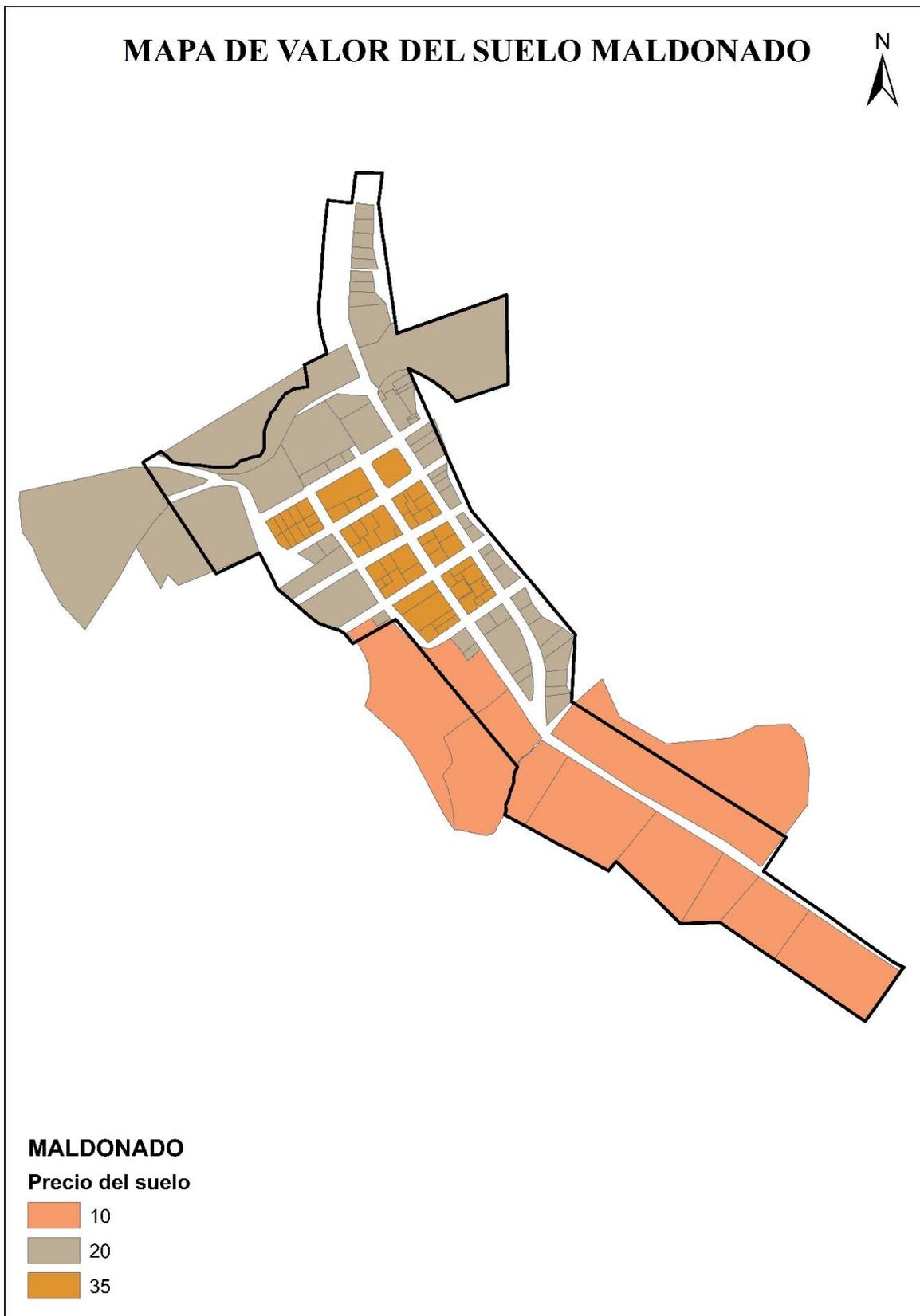
EJE COMERCIAL 3	
Intersecciones entre Bolívar y Sucre: Atahualpa, Boyacá, Junín, Ayacucho, 10 de Agosto, Pichincha, Vicente Rocafuerte, 9 de Octubre, Tarqui y Quito	375,00 Dólares

Intersecciones Av. Coral: Av. Argentina, Chile, Ricardo del Hierro, Roberto Grijalva, Uruguay, Paraguay, Brasil, Bolivia, Venezuela, Panamá	280,00 Dólares
Av. Universitaria entre Antisana y Veintimilla	200,00 Dólares
Av. Veintimilla desde la calle Juan Arellano hasta la calle Jesús del Gran Poder y calle Antonio Nariño	280,00 Dólares



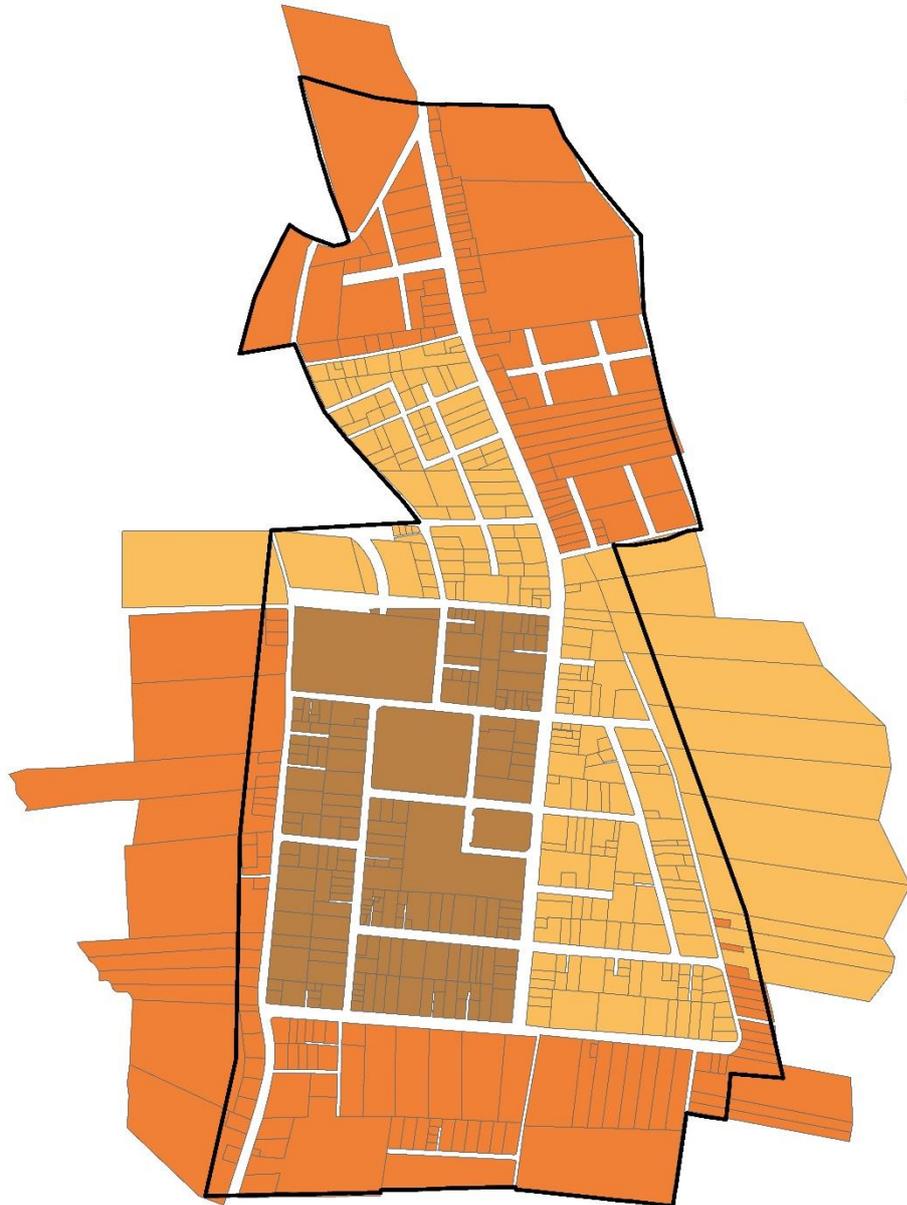








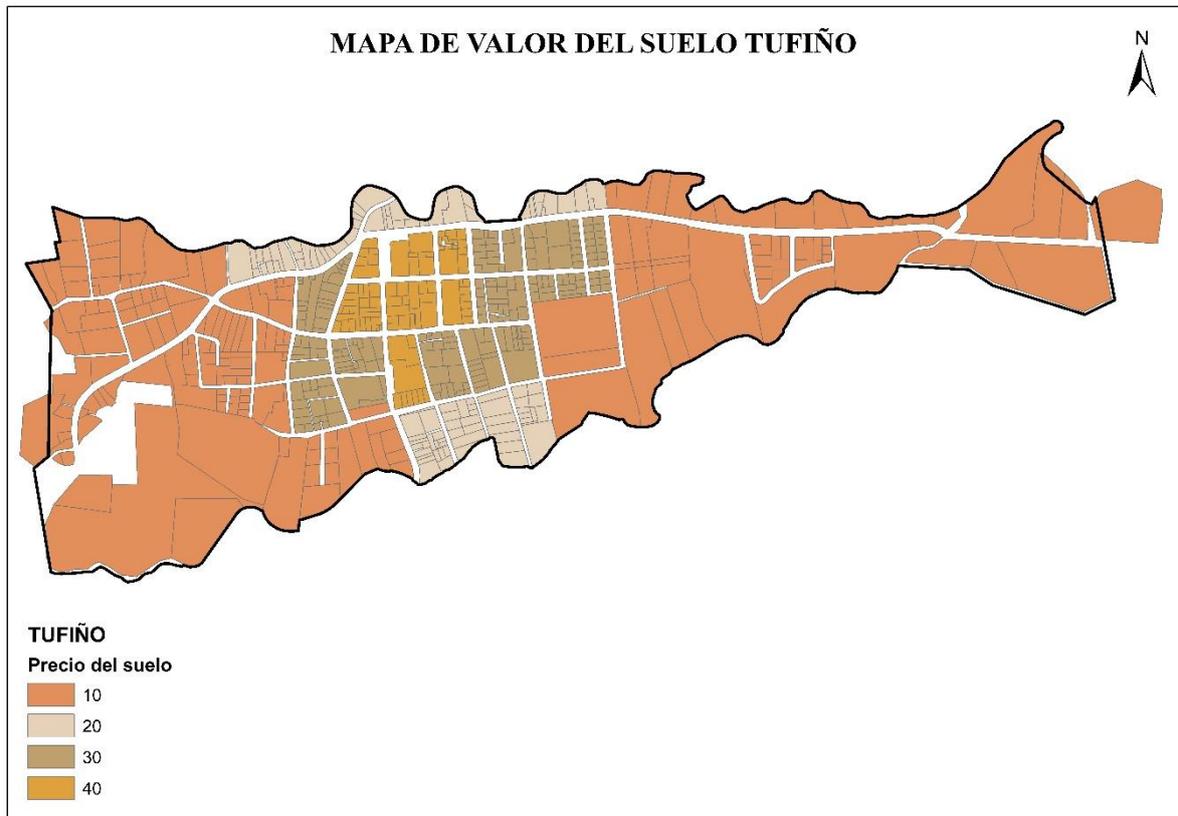
### MAPA DE VALOR DEL SUELO SANTA MARTHA DE CUBA

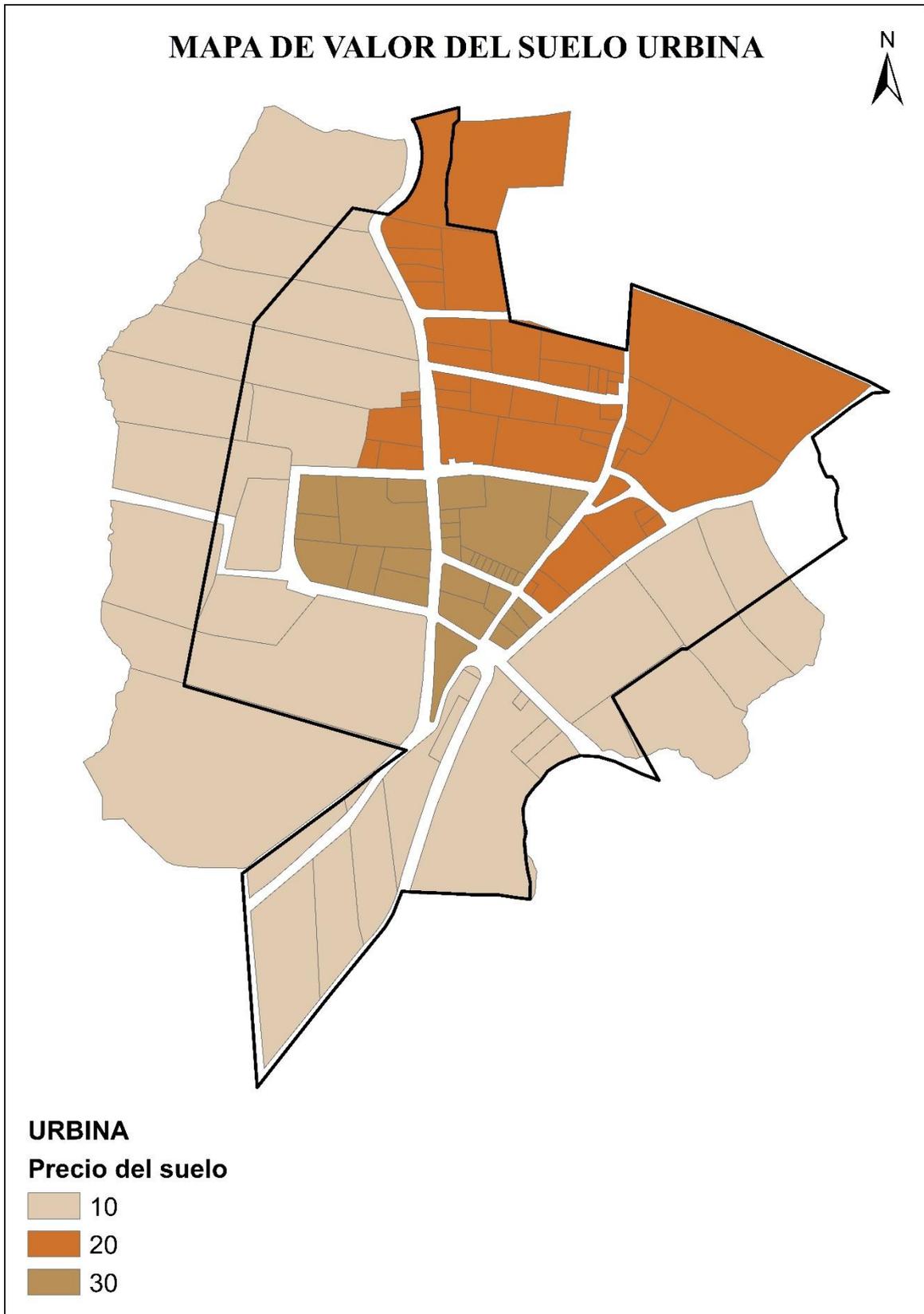


#### STA. MARTHA DE CUBA

##### Precio del suelo

-  20
-  30
-  40





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 m<sup>2</sup>, 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

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<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
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
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:

<b>VI</b> = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
<b>Vsh</b> = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
<b>Fa</b> = FACTOR DE AFECTACION
<b>S</b> = 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	ESTRUCTURA
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		
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		
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				
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						
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	REVESTIMIENTO ESCALERA		0,1318	MADERA COMÚN	CUBIERTA		
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			
0,0287	CAÑA			2,9514	HIERRO (VIGAS METÁLICAS)			
0,0522	MADERA 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			
0,0335	BALDOSA CEMENTO			0,3775	HORMIGÓN ARMADO			
0,0448	BALDOSA CERAMICA			0,3379	HIERRO (VIGAS METÁLICAS)			
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				
				VE			
				NEF			

				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**

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

<b>VALOR DE CONSTRUCCIONES</b>	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 0,60 % (CERO PUNTO SESENTA 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
<b>1</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
<b>2</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
<b>3</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
<b>4</b>	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 planimétrico o 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><b>.- GEOMÉTRICOS:</b></p> <p><b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b> REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p>	<p><b>COEFICIENTES</b> <b>1.00 A 0.98</b></p>
<p><b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b> CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>1.3. SUPERFICIE</b></p> <p>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><b>2.26 A 0.65</b></p> <p>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><b>2.- TOPOGRÁFICOS</b> PLANA PENDIENTE LEVE</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>

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

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*

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO  
**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN  
**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO  
**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS  
**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFIA  
**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  
**FaAVC** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN  
**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO  
**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

## 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

**Primera.-**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.

**Segunda.-** Se faculta a la Máxima Autoridad que previo al trámite legal pueda disminuir el valor del catastro con los justificativos técnicos y legales correspondientes, en base al precio justo del bien inmueble.

**Tercera.-** Aprobada la ordenanza entrará en vigencia el instructivo de procedimiento de valoración individual de la propiedad urbana del cantón Tulcán, que se anexa a la misma.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** - 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.

**Segunda.** - Para el cumplimiento de la presente Ordenanza notifíquese a la Jefatura de Rentas Municipales para los efectos correspondientes.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación en segundo y definitivo debate por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el GAD Municipal de Tulcán, a los veintisiete días del mes de diciembre de 2023.

ANDRES  
SANTIAGO  
RUANO PAREDES

Firmado digitalmente  
por ANDRÉS SANTIAGO  
RUANO PAREDES  
Fecha: 2023.12.31  
17:01:29 -05'00'

Dr. Andrés Santiago Ruano P.  
**ALCALDE DEL GAD-M. TULCÁN**

EDISON  
MARLON REYES  
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente  
por EDISON MARLON  
REYES RODRIGUEZ  
Fecha: 2023.12.27  
16:37:27 -05'00'

Dr. Edison Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que, “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**”, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de diciembre de 2023 y en Sesión Extraordinaria de fecha 27 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 27 de diciembre de 2021

EDISON  
MARLON REYES  
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente  
por EDISON MARLON  
REYES RODRIGUEZ  
Fecha: 2023.12.27  
16:49:43 -05'00'

Dr. Edison Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

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 PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**”, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el registro Oficial, la Gaceta Municipal y el dominio Web de la institución.

Tulcán a, 27 de diciembre de 2021

ANDRES  
SANTIAGO  
RUANO PAREDES

Firmado digitalmente  
por ANDRES SANTIAGO  
RUANO PAREDES  
Fecha: 2023.12.31  
17:02:05 -05'00'

Dr. Andrés Santiago Ruano P.  
**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 PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025”**, el Doctor Andrés Santiago Ruano Paredes del cantón Tulcán, a los veintisiete días de diciembre de 2021.

Tulcán, 27 de diciembre de 2021

EDISON  
MARLON REYES  
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente  
por EDISON MARLON  
REYES RODRIGUEZ  
Fecha: 2023.12.27  
16:56:30 -05'00'

Dr. Edison Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

**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 avaluada, 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 intersecciones.-** 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; de acuerdo al último estudio total del valor de la tierra realizado el cual se ha mantenido para el bienio 2018-2019; dicho valor es de 3,00 dólares

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.

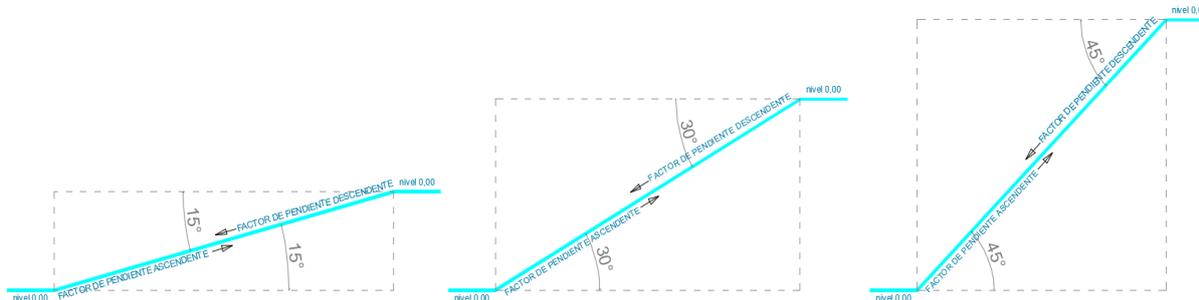
El valor de los predios localizados en el límite urbano, debe tener relación aproximada con el valor de los predios localizados al inicio del territorio rural, es decir, que debe haber una lectura en valor de continuidad entre los predios urbanos y rurales.

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.

2.9.4.- Los predios que posean una topografía o pendiente pronunciada.- los predios que posean inclinaciones bajo nivel o sobre nivel de la vía o camino de acceso por su alta complejidad para edificar o la dotación de servicios básicos, serán afectados en el valor del sector homogéneo de acuerdo a la siguientes consideraciones:

INCLINACION	AFECTACION DE VALOR DEL S.H.
Entre 15° y 29°	50% (1/2 partes del valor)
Entre 30° y 44°	67% (2/3 parte del valor)
Más de 45°	75% (3/4 partes del valor)

- a) Aquellos terrenos o predios que posean una pendiente entre 15° y 29° de inclinación el factor de reducción será del 50% (1/2 partes del valor) del valor del sector homogéneo
- b) Aquellos terrenos o predios que posean una pendiente entre 30° y 44° de inclinación el factor de reducción será del 67% (2/3 parte del valor) del valor del sector homogéneo
- c) Aquellos terrenos o predios que posean una pendiente mayor a 45° de inclinación el factor de reducción será del 75% (3/4 partes del valor) del valor del sector homogéneo



Para determinar el Factor de Pendiente Ascendente o Descendente, se debe realizar la respectiva verificación por técnicos de la jefatura de Avalúos con la finalidad de la toma de información de cotas o altitud (m.s.n.m.) y así determinar la inclinación de los predios a verificarse.

### 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 Inferior	Límite Factorial Superior
<b>Geométricos:</b>		
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
<b>Topográficos:</b>		
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, rellenos)

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 habilite 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:  
Pérdida 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 afectaciones totales y parciales;

- Establecer el 40 % de afectación al valor del impuesto

Afectaciones 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 precautelarse 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.

**14.- Afectación por barrancos.** - los predios que se posean barrancos será descontada esta afectación del valor de la propiedad ya que se considerados como área no útil; por lo tanto, el área que se determine se realizará con el respectivo informe por los técnicos de la jefatura de Avalúos en el cual se debe indicar un cuadro de descripción de áreas útiles a ser valoradas y áreas útiles sin valor.

#### **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 está 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 veintisiete días del mes de diciembre de 2023.

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 PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, fue conocido, discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de diciembre y en Sesión Extraordinaria de fecha 27 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 27 de diciembre de 2021

ANDRES  
SANTIAGO  
RUANO PAREDES

Firmado digitalmente  
por ANDRES SANTIAGO  
RUANO PAREDES  
Fecha: 2023.12.27  
04:24:12 -05'00'

Dr. Andrés Santiago Ruano Paredes  
**ALCALDE DEL GAD-M. TULCÁN**

EDISON  
MARLON  
REYES  
RODRIGUEZ

Firmado  
digitalmente por  
EDISON MARLON  
REYES RODRIGUEZ  
Fecha: 2023.12.27  
04:23:52 -05'00'

Dr. Edison Reyes  
**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](http://www.registroficial.gob.ec)

JV/AM

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.