EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Palestina: Que expide la segunda Ordenanza reformatoria a la Ordenanza sustitutiva que regula la gestión integral de los residuos, desechos sólidos y aseo público 2

- 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 2026 - 2027 13

Año I - Nº 1049 - 79 páginas
Quito, lunes 2 de febrero de 2026

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
www.palestina.gob.ec

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, a través del Concejo Municipal aprobó la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA", en sesión ordinaria de fecha 28 de diciembre del 2023, y, sesión extraordinaria de fecha 29 de diciembre del año 2023, en primer y segundo debate, respectivamente.

La ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en sesión ordinaria de fecha 08 de febrero y extraordinaria de fecha 09 de febrero del año 2024, en primero y segundo debate, respectivamente, como respuesta a la necesidad de adecuar una fórmula homologada más eficiente y que es requerida por la Corporación Nacional de Electricidad – CNEL EP. Asimismo, se ha identificado que la aplicación de la fórmula 1*B = TRB, donde B representa un valor fijo y TRB la Tasa de Recolección de Basura, ofrece un marco más equitativo y sostenible para la comunidad.

El 21de febrero de 2024 se suscribió el CONVENIO INTERINSTITUCIONAL No. 01-2024 PARA LA RECAUDACIÓN DE LA TASA POR EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA, ENTRE LA EMPRESA ELÉCTRICA PÚBLICA ESTRATÉGICA CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD - CNEL EP, UNIDAD DE NEGOCIO GUAYAS LOS RÍOS Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN "PALESTINA".

El 29 de septiembre de 2025 mediante Oficio Nro. CNEL-GLR-ADM-2025-0734-O, el Mgs. Elías José Bustos Painii, Administrador de Unidad de Negocio Guayas - Los Ríos (E), notifica al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, la terminación unilateral del Convenio Interinstitucional No. 01-2024, con efecto a partir del 30 de septiembre de 2025; por lo que, a partir del ciclo de facturación de octubre de 2025, CNEL EP no recaudó valores por concepto de Tasa de Recolección de Basura (TRB) a nombre del GAD del cantón Palestina, ni incluyó la TRB en las facturas o procesos de cobro del servicio público de energía eléctrica. Asimismo, exhorta al GAD iniciar el trámite de reforma o la derogatoria parcial de la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA", que ordena el cobro conjunto en la planilla de energía con el objeto de adecuarla a las exigencias de cumplimiento y a la no indexación de la TRB.

La decisión adoptada por CNEL EP se fundamenta en el cumplimiento de disposiciones legales de orden superior, específicamente en el artículo 60 de la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica, que prohíbe expresamente la indexación de tasas municipales, incluida la Tasa de Recolección de Basura, a la factura del servicio público de energía eléctrica; en los artículos 7, 8 y 36 de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, relativos al consentimiento, bases de licitud del tratamiento de datos personales y restricciones a la transferencia o comunicación de datos personales entre entidades públicas; y en el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, que consagra el principio de legalidad y competencia de la administración pública, limitando el ejercicio de potestades estatales exclusivamente a aquellas atribuidas en la Constitución y la ley. Esta terminación unilateral del convenio hace imperativa la necesidad de reformar la ordenanza vigente para garantizar la continuidad del servicio municipal de recolección de residuos sólidos, adecuar el marco normativo local al ordenamiento jurídico superior y establecer mecanismos alternativos de recaudación que permitan al GAD Municipal contar con los recursos necesarios para financiar adecuadamente la gestión integral de residuos sólidos en el cantón.

En razón de lo expuesto, y considerando que la gestión integral de residuos sólidos y aseo público constituye una competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal conforme al artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resulta indispensable aprobar la presente Segunda Reforma que adecúe la ordenanza a las disposiciones constitucionales y legales vigentes, preserve la sostenibilidad financiera del sistema de gestión de residuos sólidos y garantice la prestación continua, eficiente y de calidad de este servicio público esencial en beneficio de toda la comunidad del cantón Palestina, respetando el principio de jerarquía normativa establecido en el artículo 425 de la Constitución de la República y cumpliendo con el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 82 de la Carta Magna.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 10 reconoce a la naturaleza como sujeto de derechos.

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce a la población el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Además, declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Que, el artículo 15 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el Estado promoverá, en el sector público y privado, el uso de tecnologías

ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto.

Que, el artículo 66, numeral 27 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.

Que, el artículo 83, numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, entre otros, el respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible.

Que, el Art. 238 inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 1, 5 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 264, numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Municipales tienen, entre varias competencias exclusivas, prestar entre otros servicios públicos, el de manejo de desechos sólidos.

Que, el artículo 276, numeral 4 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el régimen de desarrollo tendrá entre otros los siguientes objetivos: recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural.

Que, el artículo 397, de la Constitución de la República del Ecuador, señala que en caso de daños ambientales el Estado actuará de manera inmediata y subsidiaria para garantizar la salud y la restauración de los ecosistemas. Además de la sanción correspondiente el Estado repetirá contra el operador de la actividad que produjera el daño las obligaciones que conlleve la reparación integral en las condiciones y con los procedimientos que la Ley establezca. La responsabilidad también recaerá sobre las servidoras y servidores responsables de realizar el control ambiental. Para garantizar el derecho individual y colectivo a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55 letra d) menciona las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales relacionado con la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;

Que, el Art. 57, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en concordancia con el Art. 492 ibídem, establecen la facultad de los concejos municipales de regular o reglamentar, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el Art. 60, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, atribuye al Alcalde la facultad privativa de presentar proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en sus artículos 57 literales a), b) y c); y, 568 literal d), faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados crear tasas por la prestación de los servicios públicos.

Que, el Art. 186 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos municipales a crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo Art. 275.- Modalidades de gestión.- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial distrital o cantonal podrán prestar los servicios y ejecutar las obras que son de su competencia en forma directa, por contrato, gestión compartida por delegación a otro nivel de gobierno o cogestión con la comunidad y empresas de economía mixta (...).

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina en el Art. 566.- Objeto y determinación de las tasas. - Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación,

debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza.

Que, el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 27, números 1, 7 y 15, señala que en el marco de sus competencias ambientales exclusivas y concurrentes corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales el ejercicio entre otras de las siguientes facultades, en concordancia con las políticas y normas emitidas por los Gobiernos Autónomos Provinciales y la Autoridad Ambiental Nacional: dictar política pública ambiental local; generar normas y procedimientos para la gestión integral de los residuos y desechos para prevenirlos, y aprovecharlos o eliminarlos; y, establecer y ejecutar sanciones por infracciones ambientales dentro de sus competencias;

Que, el Código Orgánico del Ambiente en el artículo 231, señala: "Serán responsables de la gestión integral de residuos sólidos no peligrosos a nivel nacional, los siguientes actores públicos y privados: "(...) 2. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos serán los responsables del manejo integral de residuos sólidos no peligrosos y desechos sanitarios generados en el área de su jurisdicción, por lo tanto, están obligados a fomentar en los generadores alternativas de gestión, de acuerdo al principio de jerarquización, así como la investigación y desarrollo de tecnologías. Estos deberán establecer los procedimientos adecuados para barrido, recolección y transporte, almacenamiento temporal de ser el caso, acopio y transferencia, con enfoques de inclusión económica y social de sectores vulnerables. Deberán dar tratamiento y correcta disposición final de los desechos que no pueden ingresar nuevamente en un ciclo de vida productivo, implementando los mecanismos que permitan la trazabilidad de los mismos. Para lo cual, podrán conformar mancomunidades y consorcios para ejercer esta responsabilidad de conformidad con la ley. Asimismo, serán responsables por el desempeño de las personas contratadas por ellos, para efectuar la gestión de residuos y desechos sólidos no peligrosos y sanitarios, en cualquiera de sus fases";

Que, el Reglamento al Código Orgánico del Ambiente en los literales a), e) y f) del artículo 574 establece: "Gestión de desechos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos para la gestión integral de los residuos y desechos, considerarán lo siguiente: a) Emitir normativa local para la gestión integral de residuos y desechos, en concordancia con la política y normativa ambiental nacional vigente; e)

Realizar la gestión integral de residuos y desechos sólidos no peligrosos, en áreas urbanas y rurales dentro de su jurisdicción; f) Prestar el servicio de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios, siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en la normativa secundaria correspondiente; f) Prestar el servicio de recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los desechos sanitarios, siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en la normativa secundaria correspondiente";

Que, el Capítulo VI del Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria del Ministerio del Ambiente del Ecuador señala la normativa Ambiental Vigente para la Gestión Integral de residuos Sólidos no Peligrosos y desechos Peligrosos y/o Especiales;

Que, en el Registro Oficial Edición Especial N° 1344 del 05 de febrero de 2024, se publicó la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA", aprobada en sesión ordinaria de fecha 28 de diciembre del 2023; y, sesión extraordinaria de fecha 29 de diciembre del año 2023, en primero y segundo debate, respectivamente.

Que, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal en sesión ordinaria de fecha 08 de febrero de y extraordinaria de fecha 09 de febrero del año 2024, en primero y segundo debate, respectivamente.

En uso de las atribuciones que le confiere el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Concejo Cantonal del cantón Palestina.

EXPIDE:

SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA

ARTÍCULO 1.- Refórmese el Art. 75 con el siguiente texto:

Art. 75. Tasa. - La base imponible para la determinación del cobro de la tasa por el servicio de gestión integral de residuos y desechos sólidos será un valor fijo establecido por el GAD Municipal del cantón Palestina.

Los habitantes de la cabecera cantonal, centros poblados y recintos urbano – rurales del cantón Palestina, que se beneficien de los servicios de recolección de desechos sólidos, transporte y su disposición final, pagarán las tasas, las cuales se recaudarán directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, a través de la Dirección Financiera y su Tesorería Municipal, conforme al procedimiento establecido en esta Ordenanza, de acuerdo con el siguiente detalle:

CATEGORÍA	VALOR MENSUAL
RESIDENCIAL:	**$2.25**
COMERCIAL:	**$3.50**
OTRAS CATEGORÍAS:	**$3.50**
INDUSTRIAL:	**$7.00**

Los comerciantes informales que ocupen la vía pública durante las festividades del cantón Palestina, pagarán $1 diario, y su cobro se lo hará conjuntamente con el pago del permiso de utilización de la vía pública.

ARTÍCULO 2.- Refórmese el Art. 77 con el siguiente texto:

Art. 77 Recaudación. - La recaudación de la tasa por concepto del servicio público de gestión integral de residuos y desechos sólidos será realizada de manera directa por la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, a través de la Tesorería Municipal, conforme al procedimiento establecido en el CAPÍTULO XIII de esta Ordenanza.

La Dirección Financiera, mediante la Tesorería Municipal, será responsable de recibir, registrar, administrar y transferir los valores recaudados a las cuentas institucionales correspondientes. Asimismo, emitirá los comprobantes de pago y mantendrá actualizado el registro de los contribuyentes, garantizando la transparencia, trazabilidad y simplicidad administrativa en el proceso de recaudación.

En caso de que el GAD Municipal Palestina designe un agente de recaudación externo mediante convenio interinstitucional debidamente aprobado, la Dirección Financiera coordinará el proceso de recaudación conforme a las disposiciones establecidas en dicho convenio, sin perjuicio de sus responsabilidades de control y registro.

ARTÍCULO 3.- Refórmese el Art. 78 con el siguiente texto:

Art. 78 Agente de recaudación. - La recaudación de la tasa por la gestión integral de residuos y desechos sólidos se realizará de manera directa por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, a través

de la Dirección Financiera y su Tesorería Municipal, como mecanismo principal y ordinario de cobro establecido en esta Ordenanza.

Sin perjuicio de lo anterior, el GAD Municipal podrá designar agentes de recaudación externos, públicos o privados, mediante convenio interinstitucional aprobado por el Concejo Cantonal, cuando ello contribuya a mejorar la eficiencia, cobertura o simplicidad administrativa del proceso de recaudación.

ARTÍCULO 4.- Agréguese después del artículo 81 un nuevo CAPÍTULO referente al procedimiento de recaudación municipal de la tasa por gestión integral de residuos sólidos, capítulo que se detalla a continuación:

CAPÍTULO XIII

DEL PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN MUNICIPAL DE LA TASA POR GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Art. 82. Recaudación directa municipal. - La recaudación de la tasa por la prestación del servicio público de gestión integral de residuos y desechos sólidos será realizada de manera directa por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, a través de la Dirección Financiera, mediante Tesorería Municipal y Jefatura de Rentas.

Art. 83. Emisión de títulos de crédito. - La Dirección Financiera emitirá mensual, bimensual o anualmente, según lo determine mediante resolución administrativa los títulos de crédito correspondientes a los sujetos pasivos, por concepto del cobro de la tasa establecida en la presente ordenanza que se lo hará por medio de los títulos de predios urbanos y rurales.

Art. 84. Medios de pago. - El GAD Municipal pondrá a disposición del contribuyente los siguientes medios de pago:

a) **Ventanilla de tesorería municipal.**
b) **Pago en línea a través de la plataforma institucional.**
c) **Transferencia bancaria a la cuenta institucional.**
d) **Otros medios electrónicos autorizados por el GAD Municipal.**

Art. 85. Notificación y plazos. - Los títulos de crédito serán notificados mediante:

a) **Boleta entregada en el domicilio del contribuyente;**
b) **Notificación electrónica registrada por el contribuyente; o**
c) **Publicación en la plataforma institucional, para los casos permitidos por la ley.**

El pago deberá efectuarse en el plazo de treinta (30) días contados desde la fecha de emisión del título de crédito.

Art. 86. Intereses y recargos. - El atraso en el pago generará intereses y recargos conforme lo establecido en el Código Tributario y las resoluciones emitidas por el GAD Municipal.

Art. 87. Cartera vencida. - Una vez vencido el plazo de pago, la Dirección Financiera registrará el valor como cartera vencida e iniciará el procedimiento de cobro, pudiendo disponer medidas de cobro persuasivo antes de iniciarse el procedimiento coactivo.

Art. 88. Cobro coactivo. - Transcurridos quince (15) días desde la notificación de cartera vencida, y de no existir pago, la Dirección Financiera enviará el título de crédito al Departamento de Coactiva para la ejecución conforme a las disposiciones del Código Tributario.

ARTÍCULO 5.- Refórmese la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA con el siguiente texto:

SEGUNDA. - A partir de la entrada en vigencia de la presente reforma, la recaudación de la tasa por la gestión integral de residuos y desechos sólidos se efectuará de manera directa por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Palestina, a través de la Dirección Financiera y su Tesorería Municipal, conforme al procedimiento establecido en esta Ordenanza.

La Dirección Financiera implementará los ajustes administrativos, operativos y tecnológicos necesarios para la aplicación del sistema de recaudación municipal directa, en un plazo máximo de sesenta (60) días, garantizando la continuidad del servicio público y la correcta incorporación de los contribuyentes al nuevo esquema de cobro.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la página web de la institución, en la gaceta oficial y en el Registro Oficial,

La presente, **LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA**, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

Dada y firmada en la sala de sesiones del concejo municipal del cantón

palestina, ubicada en la sede del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón palestina, provincia del Guayas a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
LUIS ALFREDO SUAREZ BEDOR
Validar únicamente con FirmaEC

Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS LUA ZURITA
Validar únicamente con FirmaEC

LUIS SUÁREZ BEDOR
ALCALDE DE PALESTINA

AB. JUAN CARLOS LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

CERTIFICO: Que la presente **"LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA"**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Palestina, en sesiones ordinaria de fechas once días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, en primero y segundo debate en sesión ordinaria de fecha dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, respectivamente, en forma presencial.

Palestina, 18 de diciembre del 2025.

Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS LUA ZURITA
Validar únicamente con FirmaEC

AB. JUAN CARLOS LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la **"LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA"** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el dominio web de la Municipalidad de Palestina y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en este último.

Palestina, 18 de diciembre del 2025.

Firmado electrónicamente por:
LUIS ALFREDO SUAREZ BEDOR
Validar únicamente con FirmaEC

LUIS SUAREZ BEDOR
ALCALDE DE PALESTINA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, en el

dominio web de la Municipalidad de Palestina y en el Registro Oficial; y entrará en vigencia sin perjuicio de su publicación en este último, la **"LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS, DESECHOS SÓLIDOS Y ASEO PÚBLICO EN EL CANTÓN PALESTINA"**, el señor Luis Alfredo Suárez Bedor, Alcalde de Palestina, a los dieciocho días del mes diciembre del dos mil veinticinco.- **LO CERTIFICO. -**

Palestina, 18 de diciembre del 2025.

Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS LUA ZURITA
Validar únicamente con FirmaEC

AB. JUAN CARLOS LÚA ZURITA
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE TULCÁN
ADMINISTRACIÓN 2023 – 2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 ibidem, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El artículo 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas infraconstitucionales, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores 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), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

a) La formación misma del catastro inmobiliario;

b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,

c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que 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. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a partir del año 2023 cuenta con la autorización para iniciar el procesos de levantamiento del catastro rural del cantón Tulcán, con el propósito de mejorar la gestión y administración territorial, ejecuta el "Proyecto Catastro Rural del Cantón Tulcán", el cual comprende la fase I en las parroquias rurales El Carmelo, Julio Andrade, Santa Martha de Cuba y Pioter en el año 2024 y la fase II en las parroquias rurales Tulcán, Urbina, González Suárez y Tufiño.

Este Proyecto se desarrolla mediante la recopilación de fotografías aéreas, ortofotografías, cartografía, catastro georreferenciado, información predial, levantamientos catastrales y trabajos de campo, realizados por un equipo de técnicos que recorren las parroquias rurales Tulcán, Urbina, González Suárez y Tufiño, con el objetivo de contar con una herramienta útil para la valoración de los predios rurales en estas parroquias, lo que permitirá disponer de un precio actualizado para cada predio, tanto en términos físicos como legales.

Para la ejecución del proyecto, se emplea la metodología de homogeneización y valoración de mercado, la cual permite obtener los datos relativos a los predios rurales y sus construcciones, este enfoque sigue un proceso técnico estructurado que abarca varias etapas hasta obtener el valor catastral determinado objetivamente para cada propiedad, basado en los datos registrados en el catastro rural de estas parroquias. El propósito de esta iniciativa es garantizar la obtención de un precio justo, equitativo y actualizado, que facilite la gestión del ordenamiento territorial, en cumplimiento con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las disposiciones legales correspondientes.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TULCÁN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 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, la Constitución de la República reconoce 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 numeral 5 del artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas adultas mayores: "El *derecho a las exenciones en el régimen tributario."*

Que, el numeral 4 del artículo 47 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas con discapacidad: "El *derecho a las exenciones en el régimen tributario."*

Que, el artículo 66.26 *ibide*m, reconoce y garantiza: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador, 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"*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que, el artículo 225 *ibidem,* dispone que el sector público comprenda: *(...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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".

Que, el artículo 238 de la norma fundamental *ibidem* dispone 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, el artículo 239 de la norma fundamental *ibidem* establece que el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, el artículo 240 de la norma fundamental *ibidem* manda a *que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales".*

Que, el artículo 270 de la norma fundamental *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 artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 artículo 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, el artículo 426 *ibidem*, establece que: *"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.". Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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 artículo 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: "*i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";*

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado *(...) 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 artículo 139 ibidem, determina 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 artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibidem, 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, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, 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, el artículo 10 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* establece que el Estado ecuatoriano 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 artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD*),* define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que, el numeral 1 del Art.481 *ibidem*, 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, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD*),* dispone: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos".*

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determinan que: ***"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 artículo 495 *ibidem*, determinan 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 artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem, determina que 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 a la entidad responsable de la administración de datos públicos* ***y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros 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 hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);*

Que, el artículo 561 *ibidem* 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 artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales*, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

Que, de conformidad con el artículo 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, conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibidem*, *los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);*

Que, el artículo 8 de la norma tributaria *ibidem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 65 *ibidem*, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al *(...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*

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

Que, los artículos 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, el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que, el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que, la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que, el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibidem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos*

y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además, prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, *quienes hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales determina que: "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta 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 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 artículo 715 del Código Civil 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 artículo 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 artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), señala que: *"El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o*

reservado para futuros usos. 3.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. 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, el inciso tercero del artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), dispone que: "*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales"*

Que, el artículo 100 *ibidem*, 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; (...) 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, el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *"Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales 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. En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado".*

Que, el artículo 12 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, establece que: "*El Estado reconoce y garantiza las personas adultas mayores el pleno ejercicio de los derechos establecidos en la Constitución de la República, los tratados e instrumentos internacionales y esta Ley. Su aplicación será directa de Oficio o a petición de parte por las y los servidores públicos, así como de las personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, mixtas y comunitarias."*

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, establece que: "*Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales…"*

Que, el artículo 83 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, determina que: "*Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento del pago neto del título de predios urbanos."*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (…) 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 del hábitat y vivienda;*

Que, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), concordantes con los artículos 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 2026 -2027

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 2026 – 2027.

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. - De conformidad con lo establecido en el Art. 415 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

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

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

Art. 4.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

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. 321 de la Constitución y el Art.599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. 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 o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código 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 CODIFICACIÓN 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 catastral 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 parroquia urbana o varias parroquias urbanas, 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).

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 en el sector urbano y DIECINUEVE (19) dígitos numéricos en el sector rural.

7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el registro del 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
LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA
Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Art. 9.- DETERMINACIÓN: Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributara, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.
La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) **El valor del suelo:** 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:** 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**: 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.

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad al Art 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Art. 85, Art. 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. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán.

Art. 13.- 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 carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23 al 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. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con los Arts. 496, 500, 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 509, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), artículos 37 y 47 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 12 y 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores; y artículo 83 de la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, conforme lo aplicable en sus respectivos Reglamentos, 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, presupuestaria y la emisión plurianual se considerará el valor del **Salario Básico Unificado del trabajador (SBU)**. 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 SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones 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. 16.- 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. 17.- 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. 18.- 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. 19.- 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. 20.- 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. 21.- 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. 22.- 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. 23.- 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. 24.- 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.

Se considera suelo urbano al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica, servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

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. 25.- 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. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos a los inmuebles no edificados en las zonas de promoción inmediata;
4. Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33 Ley de Incendios)

Art. 27.- 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.

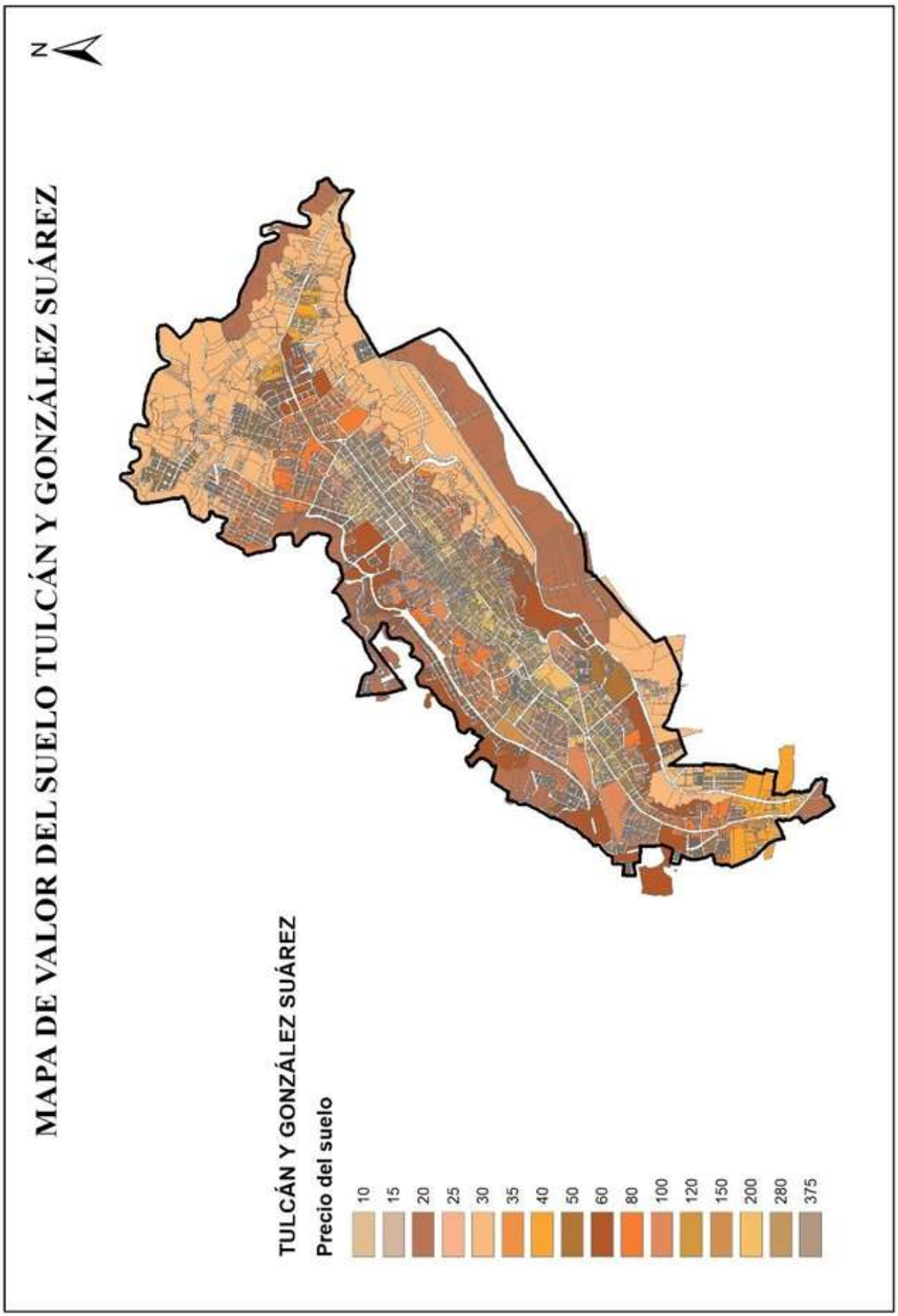
Información cuantificada que define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón, y como resultado permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

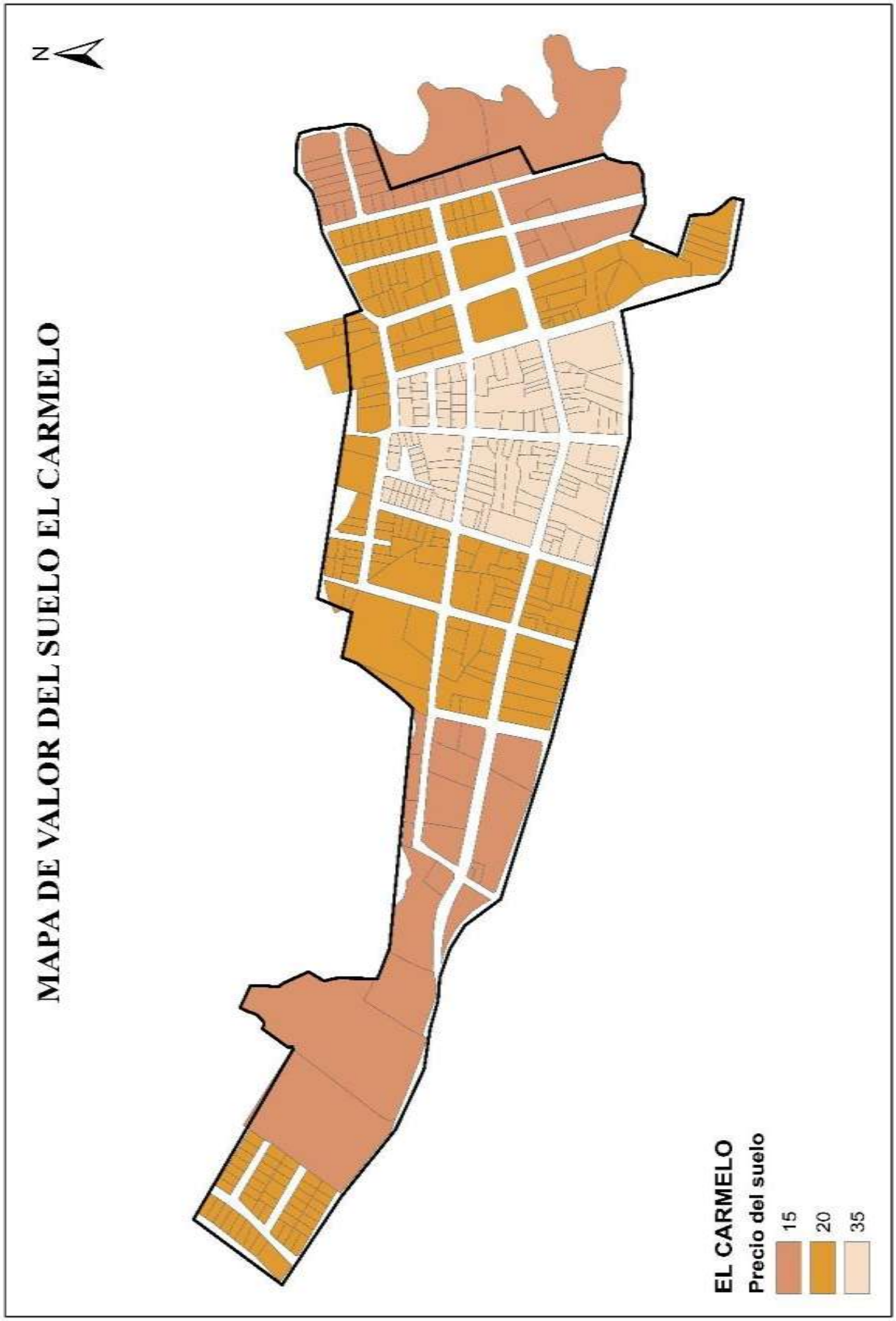
Los sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se 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.

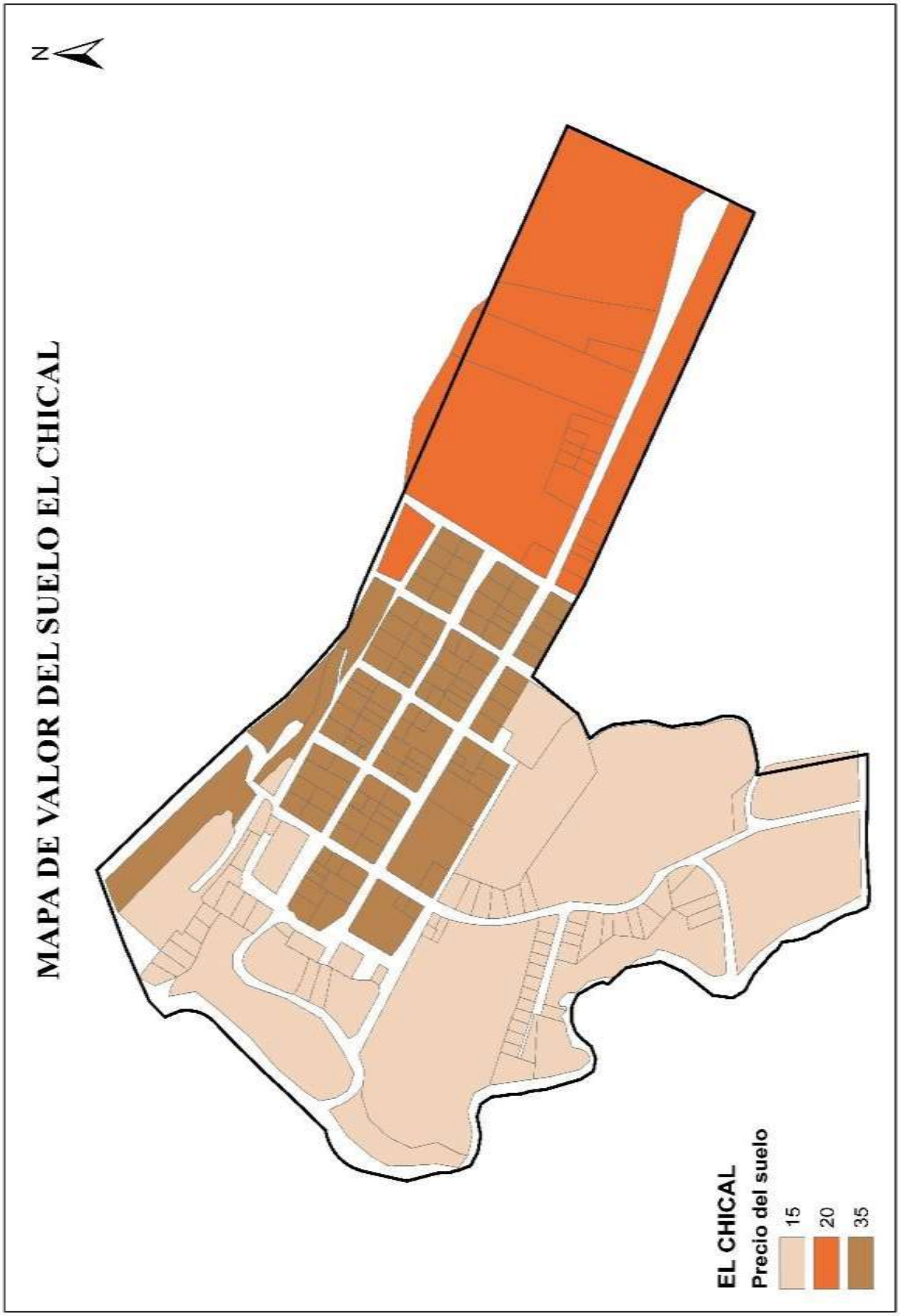
A continuación, se presenta el análisis de mapa de valor de suelo para cada una de las áreas urbanas:

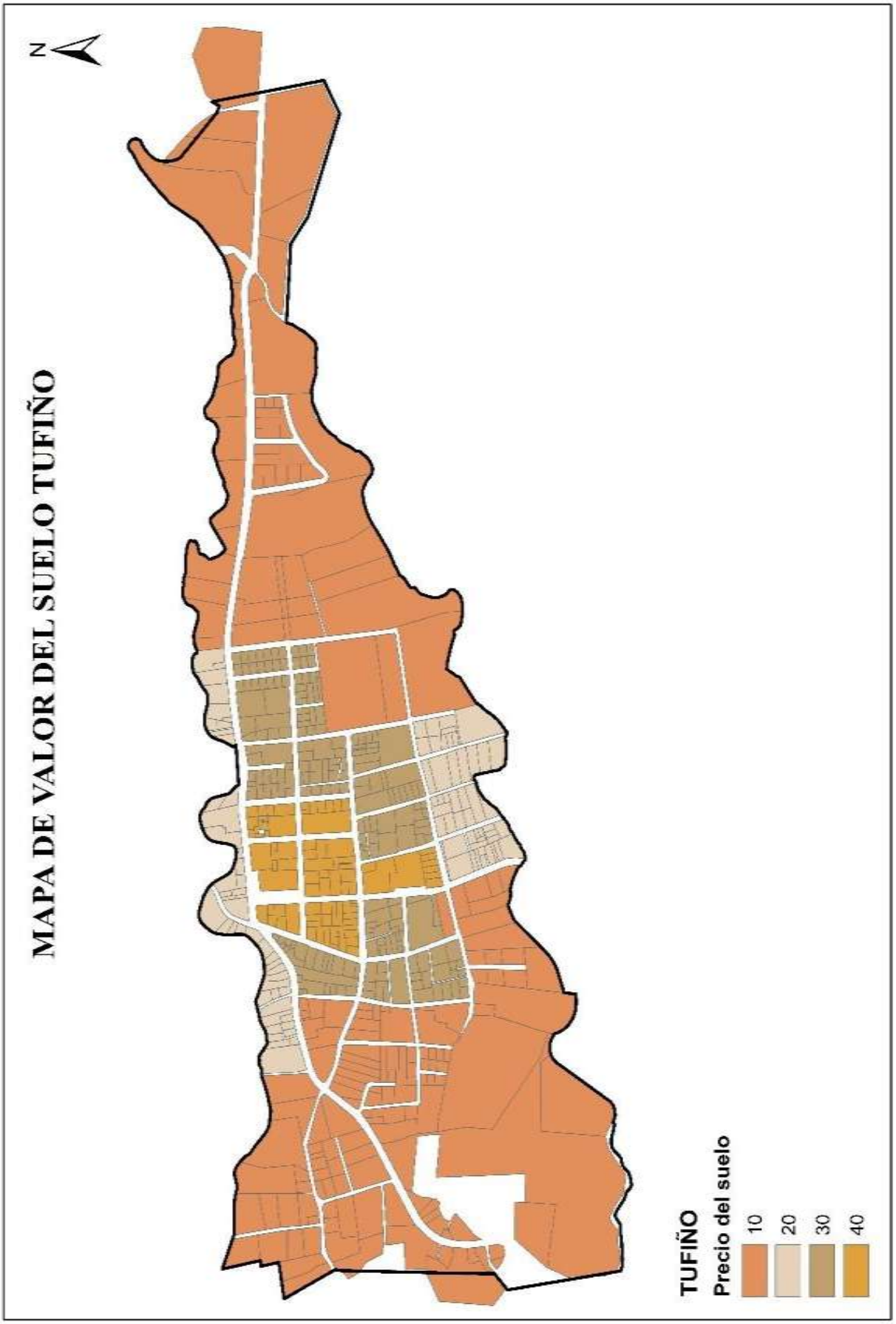
PRECIOS POR EJES COMERCIALES

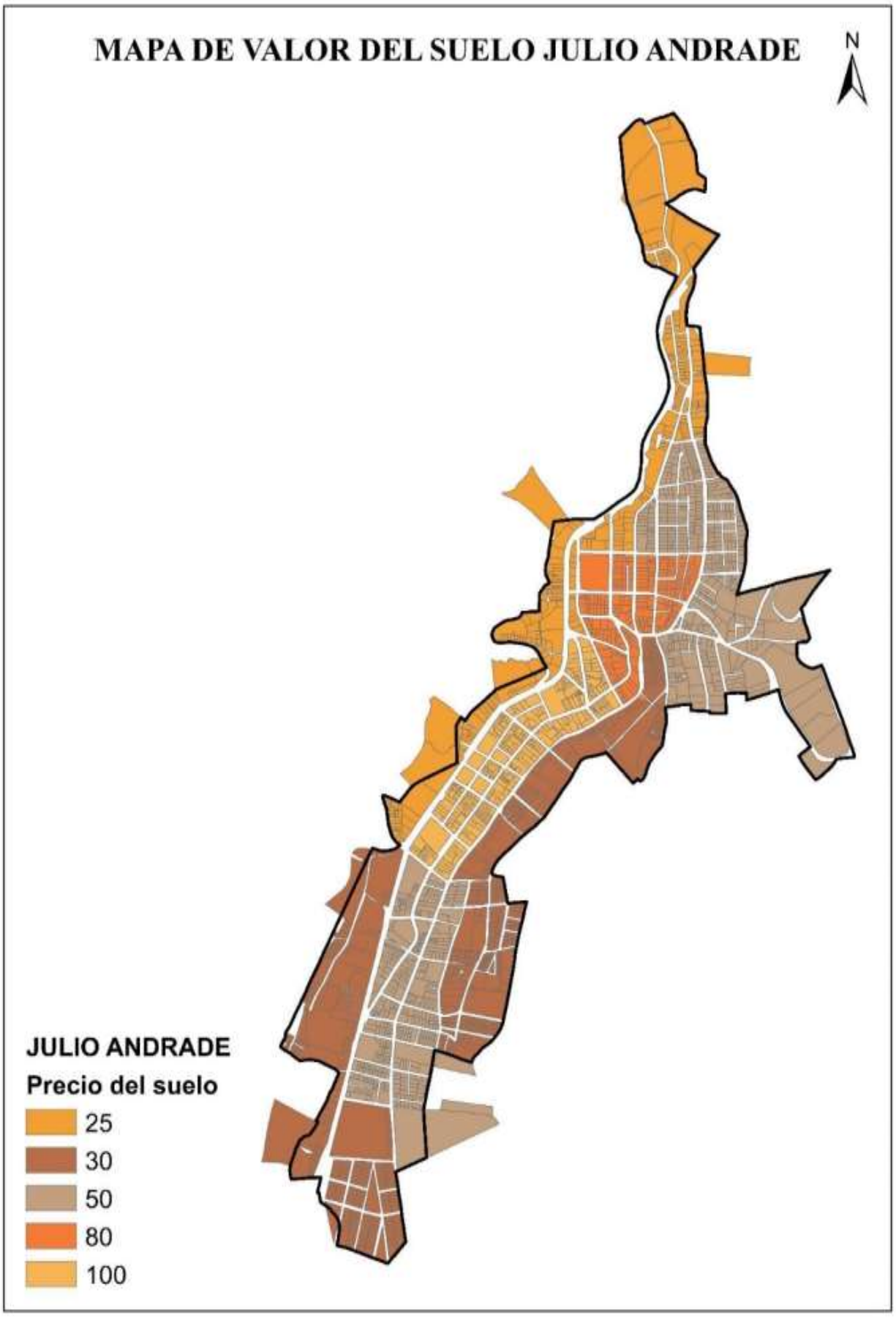
EJE COMERCIAL 1	
Calle Bolívar (Entre Panamá y Quito)	375,00 dólares
Calle Sucre (Entre Quito y Chimborazo), solamente en el lado occidental de la vía.	375,00 dólares
Calle Sucre (Entre Quito y Chimborazo), solamente en el lado oriental de la vía.	280,00 dólares
EJE COMERCIAL 2	
Av. Coral (Entre Argentina 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	280,00 dólares
Av. Veintimilla desde la calle Juan Arellano hasta la calle Jesús del Gran Poder y calle Antonio Nariño	280,00 dólares

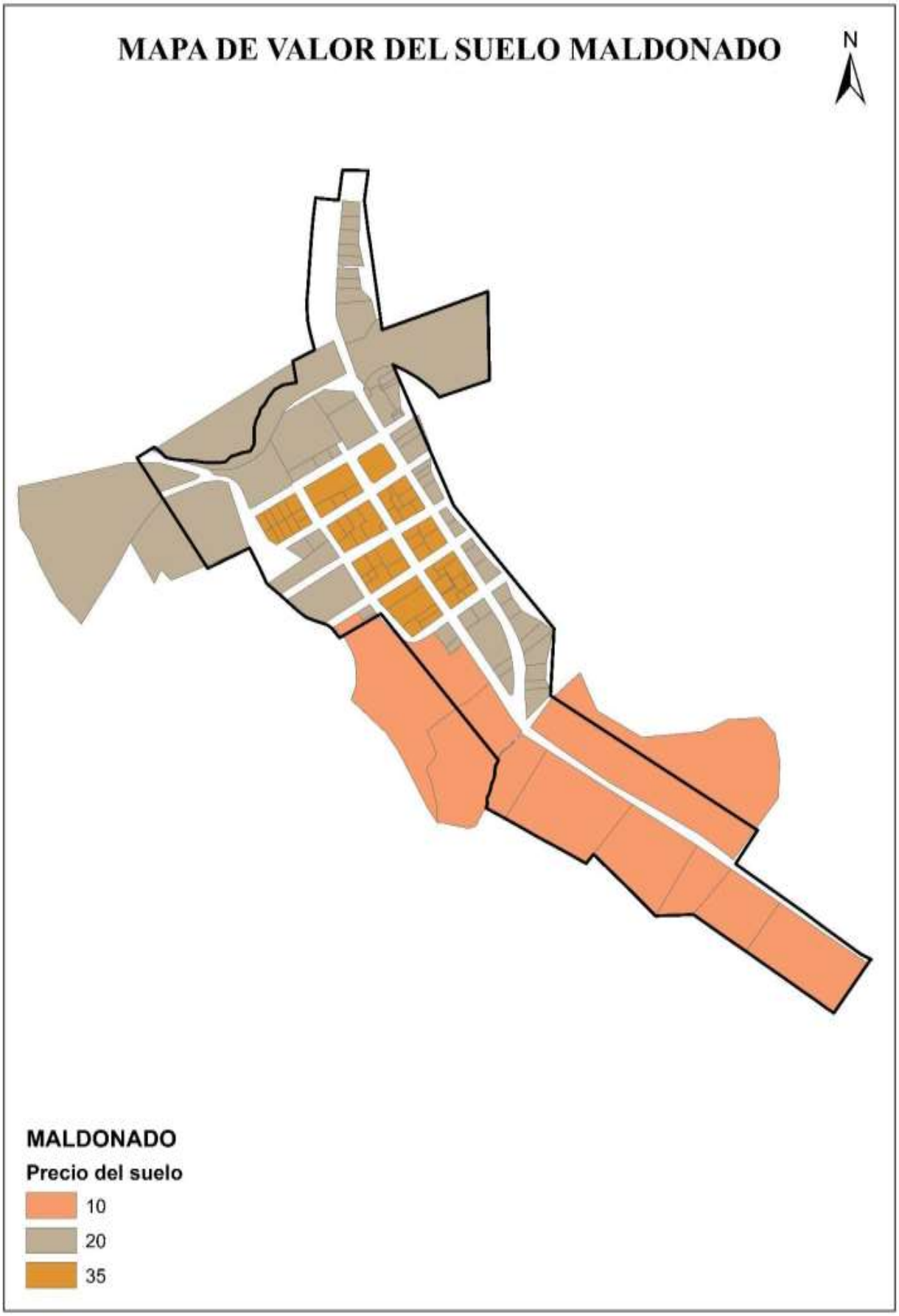

MAPA DE VALOR DEL SUELO TULCÁN Y GONZÁLEZ SUÁREZ
N
TULCÁN Y GONZÁLEZ SUÁREZ
Precio del suelo
10
15
20
25
30
35
40
50
60
80
100
120
150
200
280
375

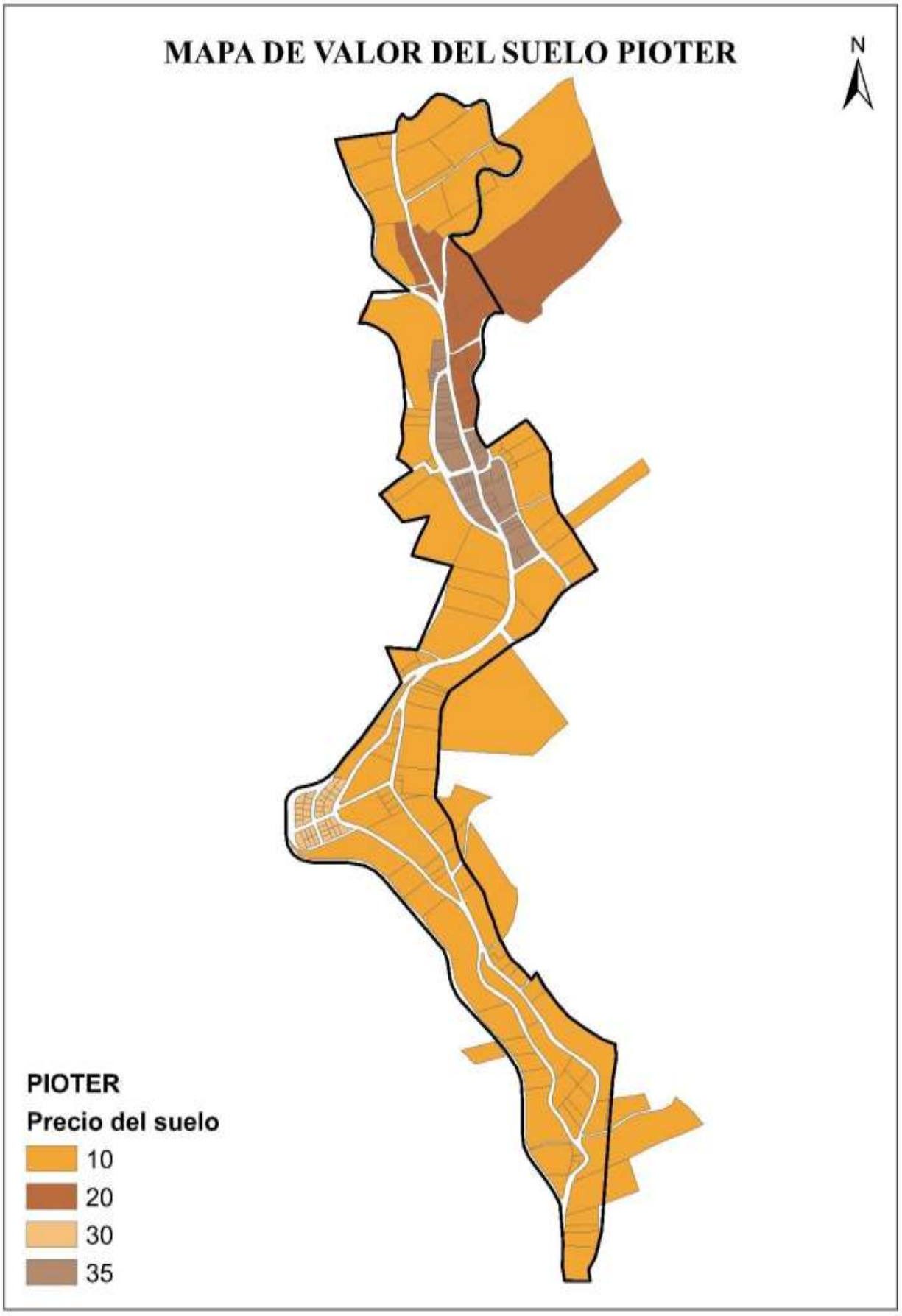

MAPA DE VALOR DEL SUELO EL CARMELO
N
EL CARMELO
Precio del suelo
15
20
35

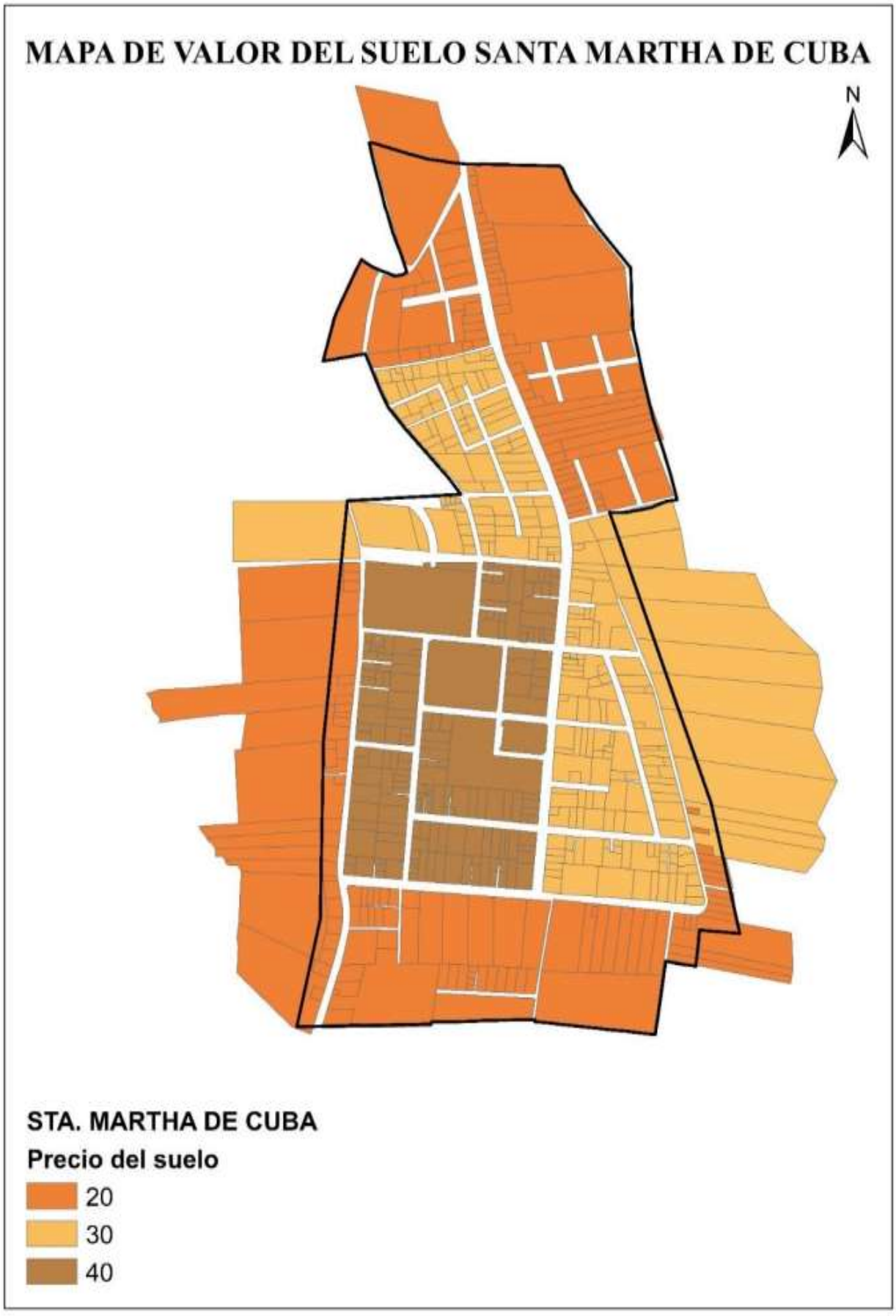

MAPA DE VALOR DEL SUELO EL CHICAL
N
EL CHICAL
Precio del suelo
15
20
35

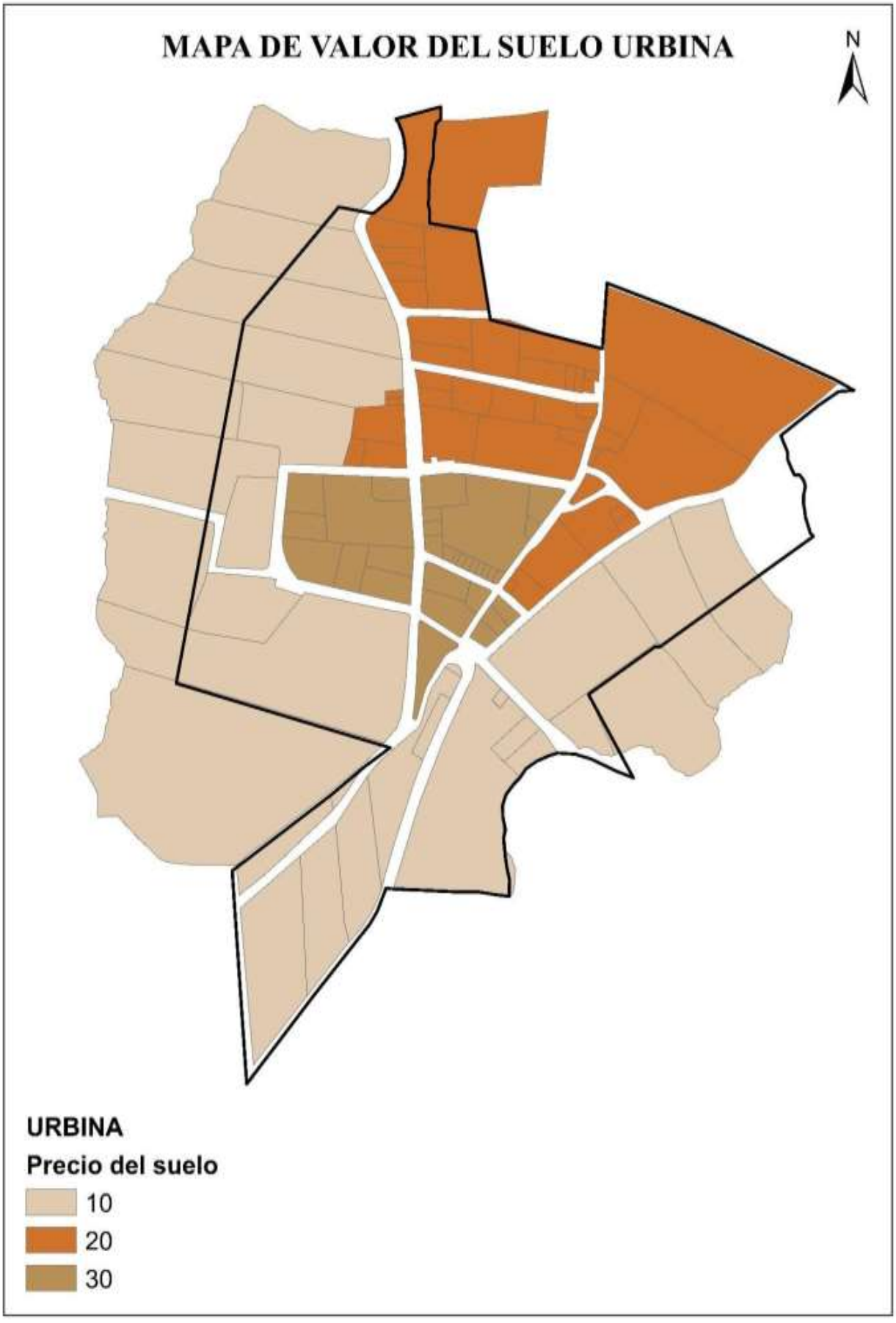

MAPA DE VALOR DEL SUELO TUFIÑO
N
TUFIÑO
Precio del suelo
10
20
30
40


MAPA DE VALOR DEL SUELO JULIO ANDRADE
N
JULIO ANDRADE
Precio del suelo
25
30
50
80
100


MAPA DE VALOR DEL SUELO MALDONADO
N
MALDONADO
Precio del suelo
10
20
35


MAPA DE VALOR DEL SUELO PIOTER
N
PIOTER
Precio del suelo
10
20
30
35


MAPA DE VALOR DEL SUELO SANTA MARTHA DE CUBA
N
STA. MARTHA DE CUBA
Precio del suelo
20
30
40


MAPA DE VALOR DEL SUELO URBINA
N
URBINA
Precio del suelo
10
20
30

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	*COEFICIENTE*
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA *Agua Potable* *Alcantarillado* *Energía Eléctrica*	1.0 a .88
3.2.- VÍAS *Adoquín* *Hormigón* *Asfalto* *Piedra* *Lastre* *Tierra*	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS *Aceras* *Bordillos* *Teléfono* *Recolección de basura* *Aseo de calles*	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo con 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.

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

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

VI = Vsh x Fa x S

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

El factor de afectación (Fa) está dado por:

Fa=CoCs x CoT x CoFF x CoFo x CoS x CoL

CARACTERÍSTICA DEL SUELO	COEFICIENTE
SECO	1
INUNDABLE	0.98
CENAGOSO	0.93
HÚMEDO	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 ABAJO	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

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

INDICADORES DE SERVICIOS BÁSICOS	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 avaluada 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 PILASTRAS	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		ACABADOS	1,6586	HORMIGÓN ARMADO	VIGAS Y CADENAS	ESTRUCTURA
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	REVESTIMIENTO INTERIOR		0	NO TIENE	ENTRE PISOS	
2,6995	MADERA COMÚN			0,8164	HORMIGÓN ARMADO		
1,0639	CAÑA			1,2712	HIERRO		
3,7983	MADERA FINA			0,5093	MADERA COMÚN		
1,0395	ARENA - CEMENTO (ENLUCIDO)			0,4721	CAÑA		
0,8434	TIERRA			0,5464	MADERA Y LADRILLO		
2,1693	MARMOL			0,5403	BÓVEDA DE LADRILLO		
2,1693	MARMETON			1,5176	BÓVEDA DE PIEDRA		
2,1693	MARMOLINA						
1,4056	BALDOSA CEMENTO			0	NO TIENE	PAREDES	
1,9987	BALDOSA CERAMICA			2,0196	MADERA COMÚN		
3,1837	AZULEJO			1,4056	CAÑA		
1,1019	GRAFIADO CHAFADO			3,2417	MADERA FINA		
3,3798	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL			1,9408	BLOQUE		
5,4801	ESTUCADO			3,0554	LADRILLO		
0	NO TIENE	REVESTIMIENTO EXTERIOR		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	NOTIENE	ESCALESRAS	
2.1693	MARMOLINA			0,8643	HORMIGÓN ARMANDO		
1,4056	BALDOSA CEMENTO			0,6468	HORMIGÓN SIMPLE		
1,9987	BALDOSA CERAMICA			0,2849	HIERRO		
1,1019	GRAFIADO			0,1318	MADERA COMÚN		
1,1019	CHAMPIADO			0,1	CAÑA		
2,7381	ALUMINIO			0,15	MADERA FINA		
5,4801	FACHALETA			0,0673	LADRILLO		
3,3798	PIEDRA			0,1922	PIEDRA		
5,4801	ESTUCADO						

0	NO TIENE	REVESTIMIENTO ESCALERA	INSTALACIONES	0	NO TIENE	CUBIERTA	INSTALACIONES
0,0326	MADERA COMÚN			2,5405	HORMIGÓN ARMADO		
0,0287	CAÑA			2,9514	HIERRO (VIGAS METALICAS)		
0,0522	MADER FINA			7,1981	ESTEREOESTRUCTURA		
0,0165	ENLUCIDO ARENA-CEMENTO			2,0021	MADERA COMÚN		
0,1328	ENLUCIDOS TIERRA			1,10639	CAÑA		
0,4481	MARMOL			2,8171	MADERA FINA		
0,4481	MARMETON						
0,4481	MARMOLINA			0	NO TIENE	CUBRE VENTANAS	
0,0335	BALDOSA CEMENTO			0,3775	HORMIGÓN ARMADO		
0,0448	BALDOSA CERAMICA			0,3379	HIERRO (VIGAS METALICAS)		
0,0326	ENLUCIDO HORNAMENTAL			0,4775	ESTEREOESTRUCTURA		
0,1798	PIEDRA O LADRILLO HORNAMENTAL			0,9482	MADERA COMÚN		
0,1798	GRANITO			1,0563	CAÑA		
0	NO TIENE	CLOSETS		0,2942	MADERA FINA		
0,8974	MADERA COMÚN						
1,6819	MADERA FINA						
1,9155	ALUMINIO						
1,8698	TOL HIERRO						
0	NO TIENE	ELÉCTRICAS		0	NO TIENE	TUMBADOS	
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	SANITARIOS		0,6934	ENLUCIDOS ARENA-CEMENTO		
0,2481	POZO CIEGO			0,5625	ENLUCIDOS TIERRA		
0,2131	CANALIZACION AGUAS SERVIDAS			0,696	GRAFIADO		
0.2131	CANALIZACIÓN AGUAS LLUVIAS			0.696	CHAMPIADO		
0.6007	CANALIZACIÓN COMBINADA			1.4557	FIBRO CEMENTO		
0	NO TIENE	BAÑOS		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	CUBIERTA	INSTALACIONES
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	PUERTAS	
				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	VENTANAS	
				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.

5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los coeficientes 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 del valor m2, se relaciona multiplicándole 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: (a) estable, (b) a reparar y (c) 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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

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

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.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- 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** dentro de la zona de promoción inmediata, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 30.- 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. 31.- 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 0,63 % (CERO PUNTO SESENTA Y TRES POR MIL) para las parroquias urbanas del cantón Tulcán y del 0,33% (CERO PUNTO TREINTA Y TRES POR MIL) para las cabeceras de las parroquias rurales del cantón Tulcán.

Art. 32.- 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. 33.- 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. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, 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. 35.- 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 a1 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 a1 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 a1 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 a1 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 a1 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 a1 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.- 36.- 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. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 38.- 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. 39.- 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 predial
2. Tenencia del predio
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

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 Suelo**

***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:

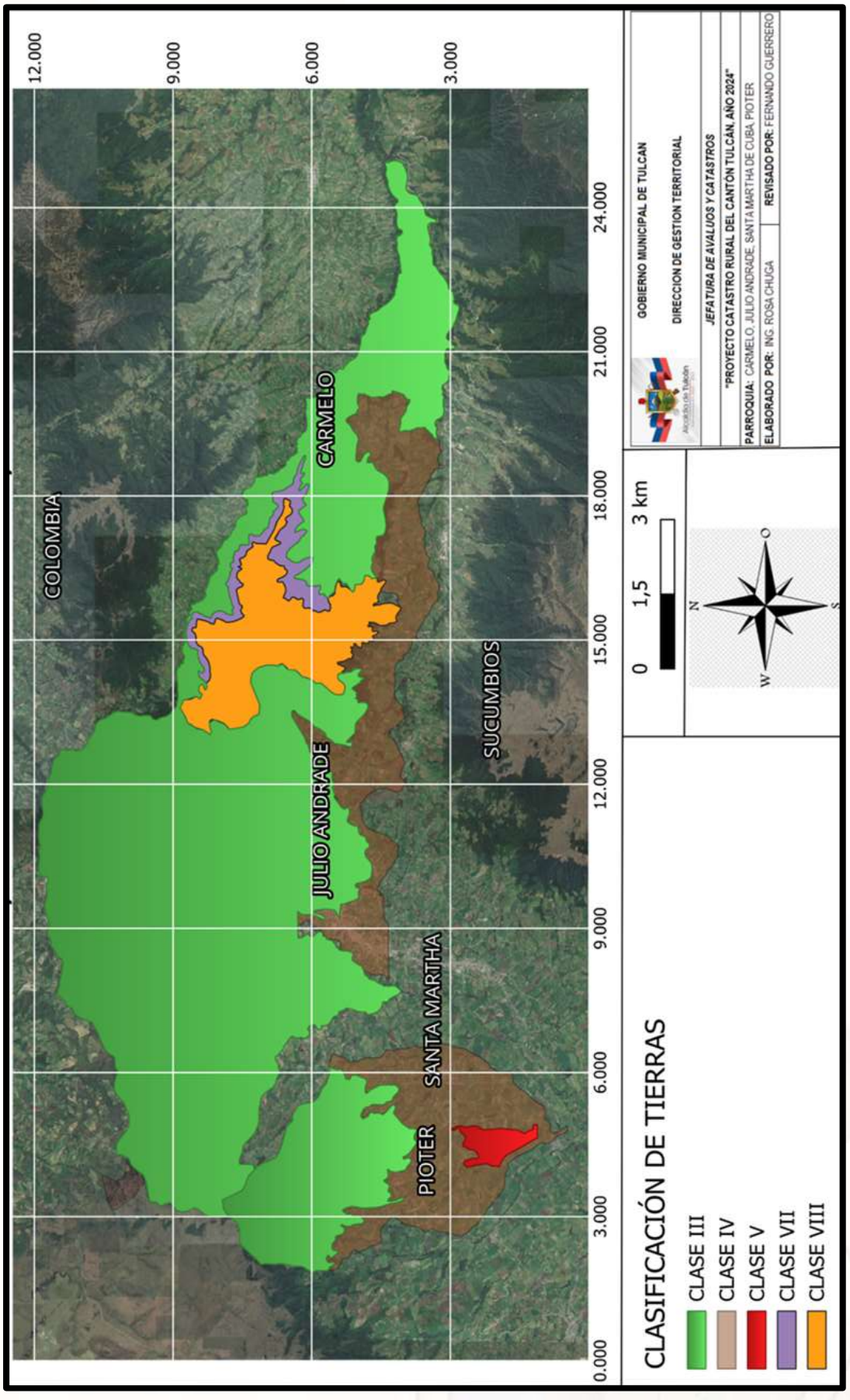
a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K – Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión);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

Esta información es obtenida de los planos temáticos **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario, y de la información de campo.

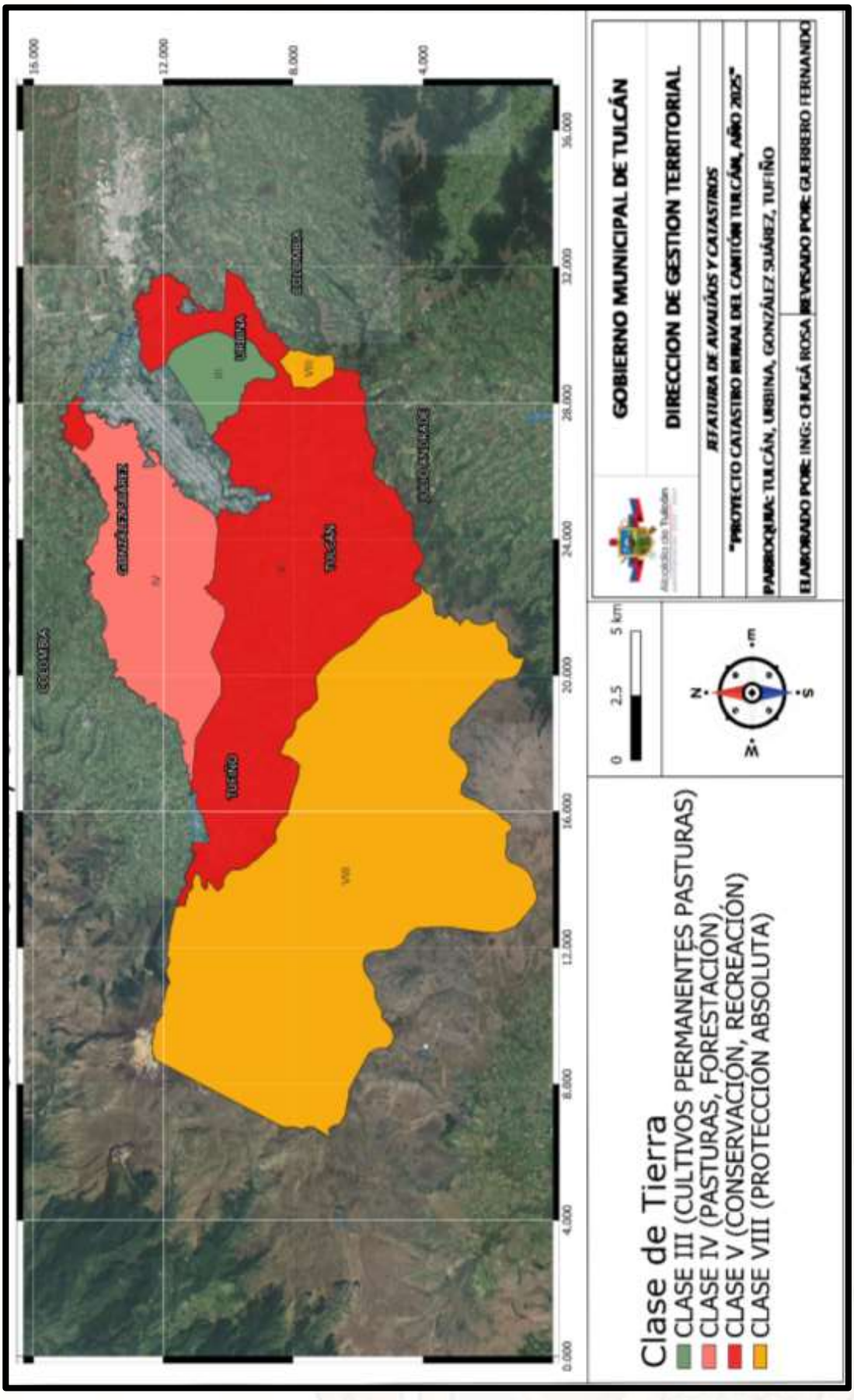
A continuación, se presentan los mapas de clasificación de tierras correspondientes a las parroquias rurales intervenida en las siguientes fases:

- **Fase I:** El Carmelo, Julio Andrade, Santa Martha de Cuba, Pioter.
- **Fase II:** Tulcán, Urbina, González Suárez y Tufiño.

MAPA DE CALIFICACIÓN DE TIERRA DE LAS PARROQUIAS RURALES EL CARMELO, JULIO ANDRADE, SANTA MARTHA DE CUBA Y PIOTER



MAPA DE CALIFICACIÓN DE TIERRA DE LAS PARROQUIAS RURALES TULCÁN, URBINA, GONZÁLEZ SUÁREZ Y TUFIÑO



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

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 2.3
2	SECTOR HOMOGÉNEO 2.7
3	SECTOR HOMOGÉNEO 2.9
4	SECTOR HOMOGÉNEO 2.91
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.15
8	SECTOR HOMOGÉNEO 3.17
9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.10
12	SECTOR HOMOGÉNEO 4.20
13	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
14	SECTOR HOMOGÉNEO 4.22
15	SECTOR HOMOGÉNEO 4.23
16	SECTOR HOMOGÉNEO 4.30
17	SECTOR HOMOGÉNEO 5.30
18	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
19	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
20	SECTOR HOMOGÉNEO 5.40
21	SECTOR HOMOGÉNEO 5.7
22	SECTOR HOMOGÉNEO 5.9
23	SECTOR HOMOGÉNEO 5.10
24	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
25	SECTOR HOMOGÉNEO 6.10
26	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5
27	SECTOR HOMOGÉNEO 6.50
28	SECTOR HOMOGÉNEO 6.51
29	SECTOR HOMOGÉNEO 6.52

En el marco de los proyectos desarrollados durante el período 2024–2025, se ha identificado la conformación de nuevos sectores homogéneos en dos fases de intervención:

- **Fase I:** Correspondiente a las parroquias rurales El Carmelo, Julio Andrade, Santa Martha de Cuba y Pioter, en la cual se establecieron 12 sectores homogéneos.
- **Fase II:** Correspondientes a las parroquias rurales Tulcán, Urbina, González Suárez y Tufiño, en la cual se establecieron 15 sectores homogéneos adicionales.
- Por su parte, las parroquias El Chical, Maldonado y Tobar Donoso mantienen los 2 sectores homogéneos previamente establecidos, conforme a los criterios técnicos ya validados.

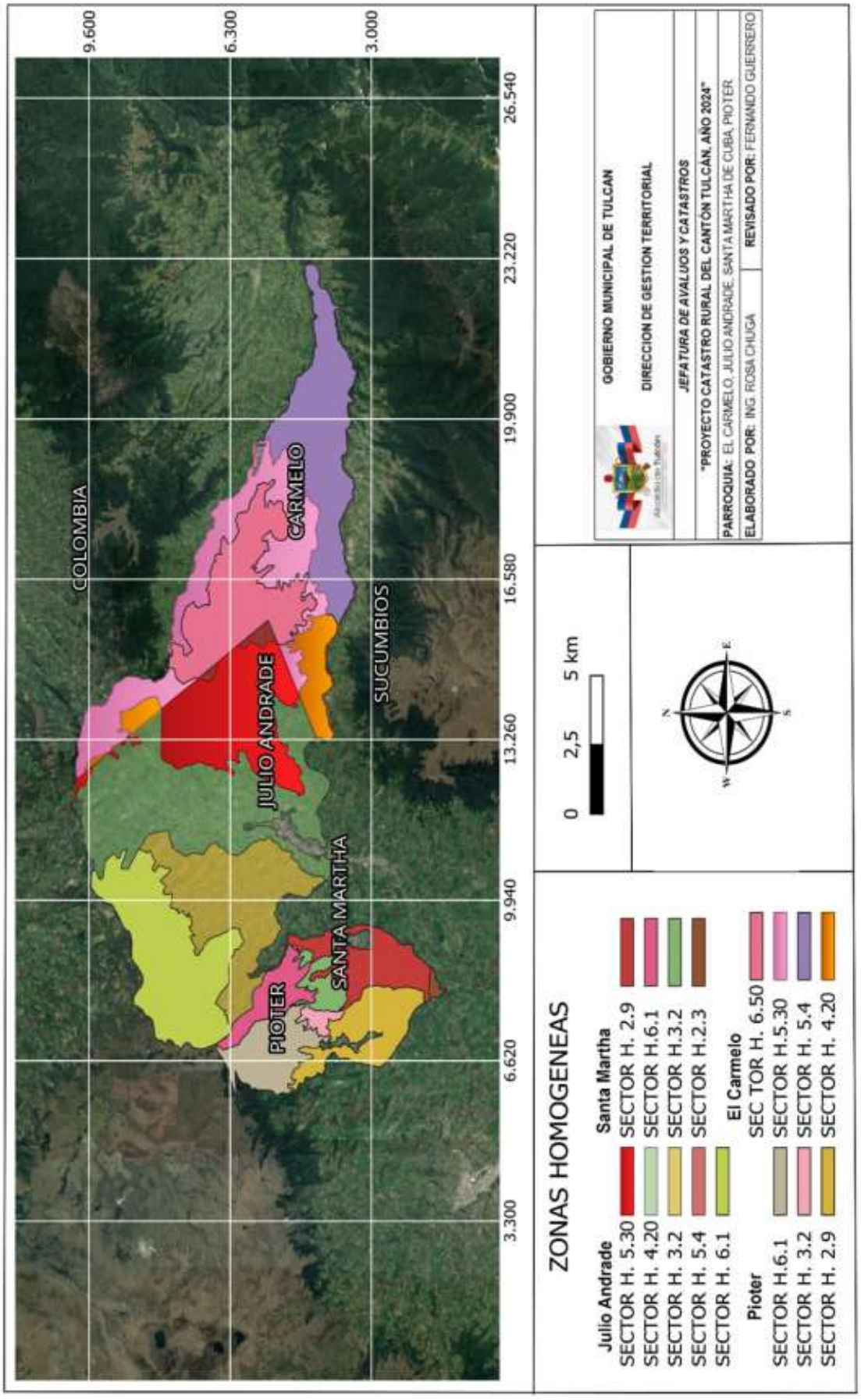
En total, se trabajará con 29 zonas homogéneas en el sector rural, integrando tanto las nuevas delimitaciones como las existentes, con el objetivo de fortalecer la planificación territorial y la gestión catastral rural. Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios 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 en relación al sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro y mapas:

CUADRO DE VALOR DE TIERRA DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN TULCÁN

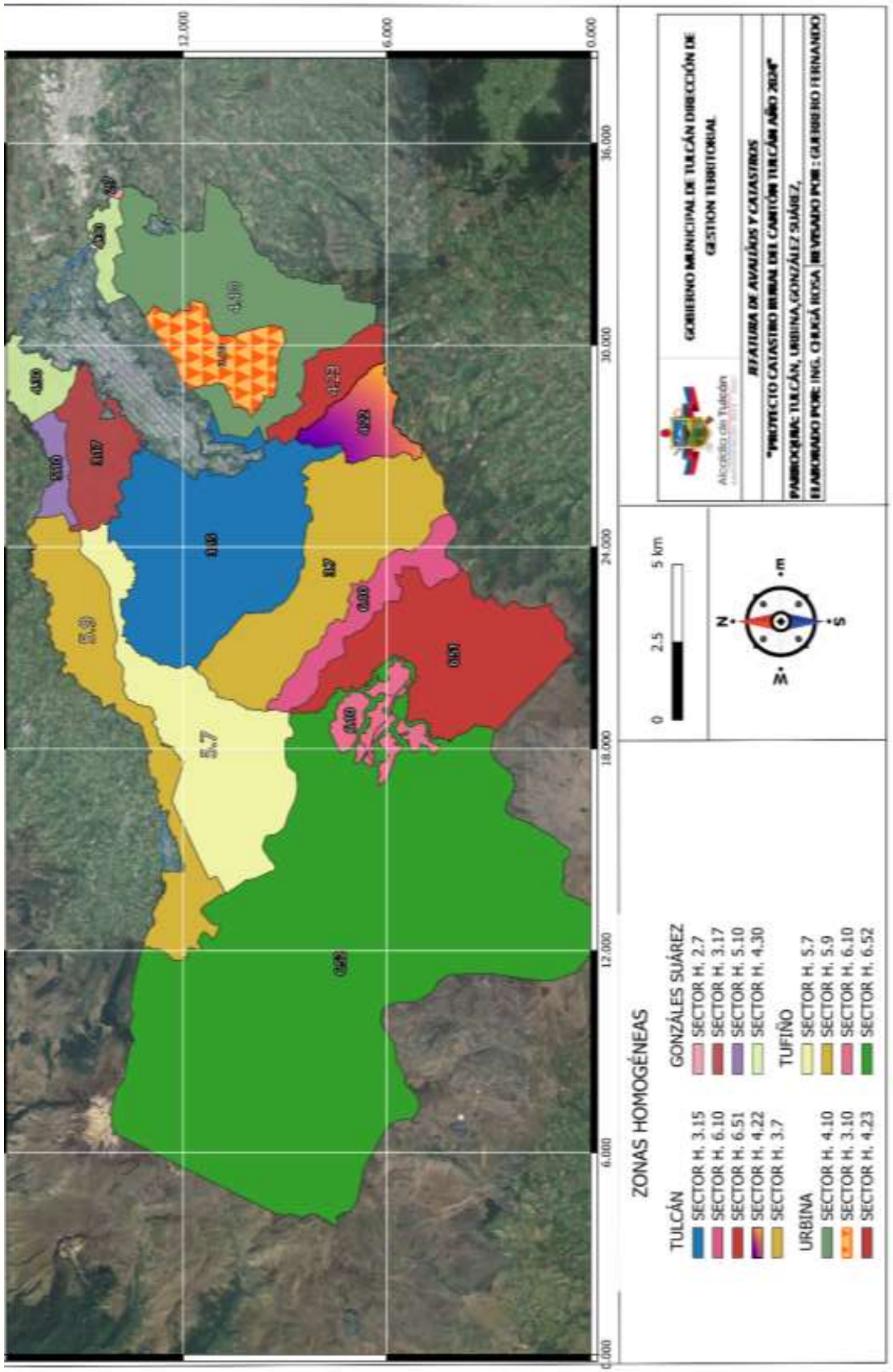
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 2.3	25143	22000	19119	16500	13357	10214	7595	4976
SH 2.7	44390	40000	33658	28292	23414	18048	12682	9756
SH 2.9	17063	15000	12938	11063	8813	6750	4688	2625
SH 2.91	10462	9000	8662	7425	6187	4950	3712	2475
SH 3.1	16250	1223	8000	7563	6852	5236	4253	4236
SH 3.10	45915	40173	33000	28217	22956	17695	12439	7652
SH 3.15	38181	33116	30000	26103	21428	16753	12857	7792
SH 3.17	36710	32368	30000	25657	24375	20250	16125	8289
SH 3.2	14365	12852	11700	8000	7500	6000	4600	1500
SH 3.7	17521	15637	13000	10927	8855	6971	5463	2826
SH 4.10	34396	29327	24982	21000	17017	13034	9413	5431
SH 4.20	15520	13852	12050	10500	9750	8450	7500	4250
SH 4.21	14735	12973	11211	9000	7848	5926	4164	2402
SH 4.22	24152	20593	17542	15000	11949	9661	6864	4830
SH 4.23	23261	19626	17446	15000	11307	9692	6923	4615
SH 4.30	21136	17954	17500	15000	12272	9772	7272	4545
SH 5.30	18000	16000	14000	12000	10000	8000	6000	4000
SH 5.31	13562	12541	10791	8604	7000	5395	3937	2187
SH 5.4	3159	2712	2489	1946	1500	1148	797	446
SH 5.40	11617	10213	8809	7532	6000	4596	3191	1787
SH 5.7	34000	29297	26042	21340	17000	13744	9042	5063
SH 5.9	26276	23510	20744	17978	13000	10510	8021	4978
SH 5.10	32229	28333	24437	20895	17000	15583	10270	6729
SH 6.1	56321	4235	3000	2366	1592	1200	900	852
SH 6.10	15565	14197	12657	10092	8039	6500	4618	2565
SH 6.5	1,388	1,236	1,083	930	777	500	347	194
SH 6.50	3730	3284	2878	2392	1946	1500	1054	608
SH 6.51	4384	3923	3184	2676	2169	1800	1246	784
SH 6.52	9273	8004	7223	6247	5076	4100	2928	1757

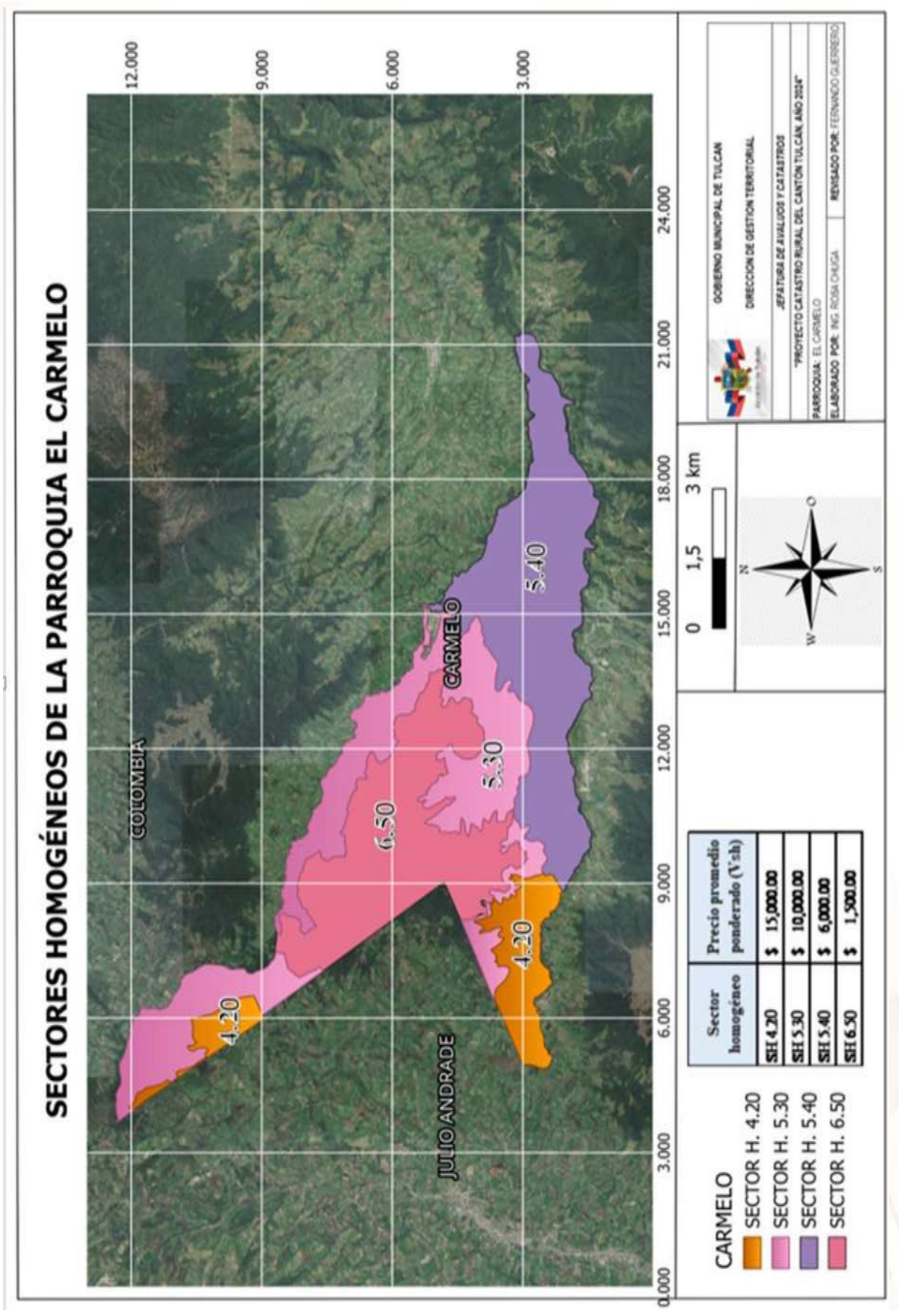
Nota: Cabe recalcar que las zonas (5.4), (6.5), se mantienen para las parroquias de la zona Rural de Chical, Maldonado, Tobar Donoso

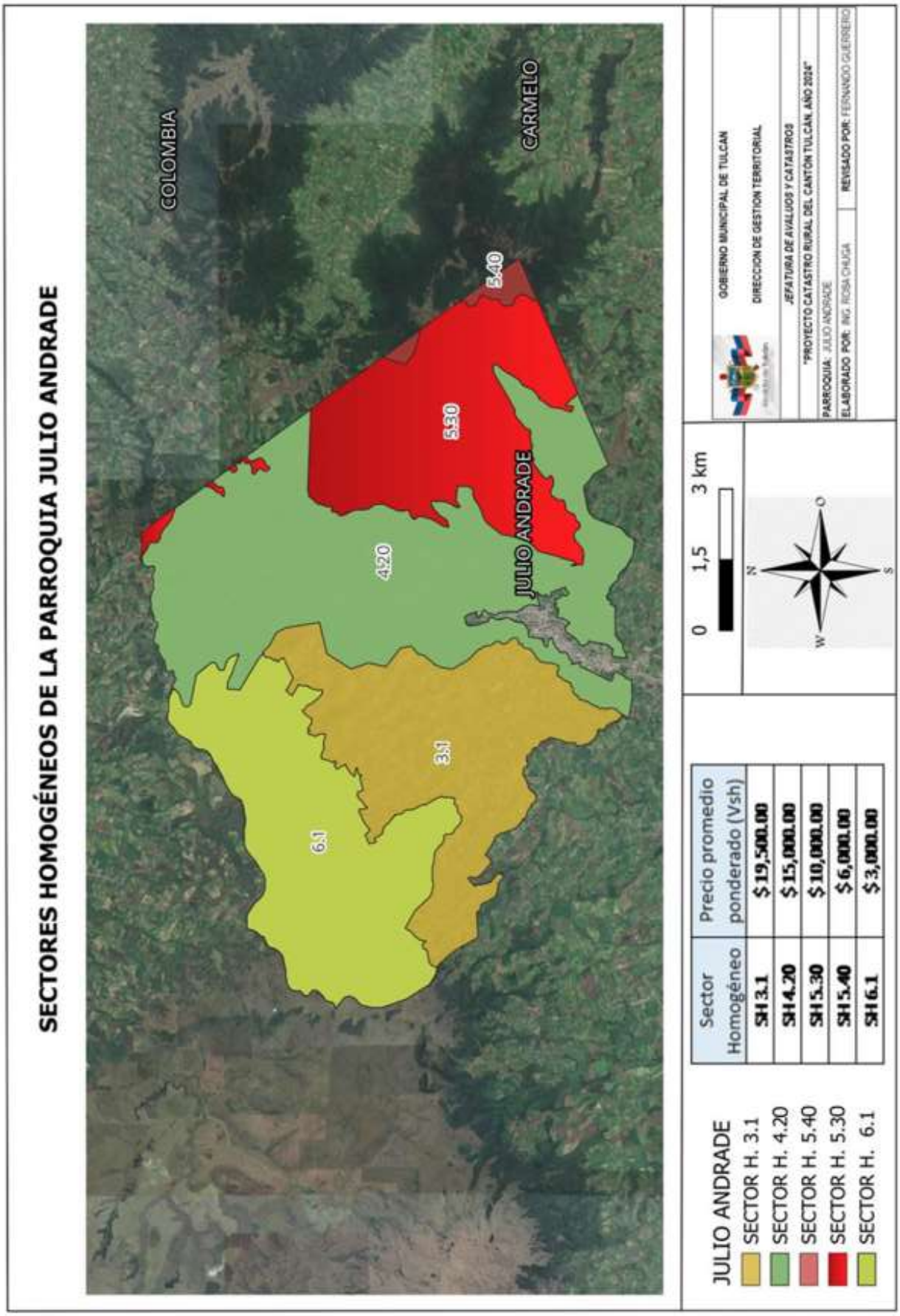
SECTORES HOMOGÉNEOS DE LAS PARROQUIAS RURALES EL CARMELO, JULIO ANDRADE, SANTA MARTHA DE CUBA Y PIOTER



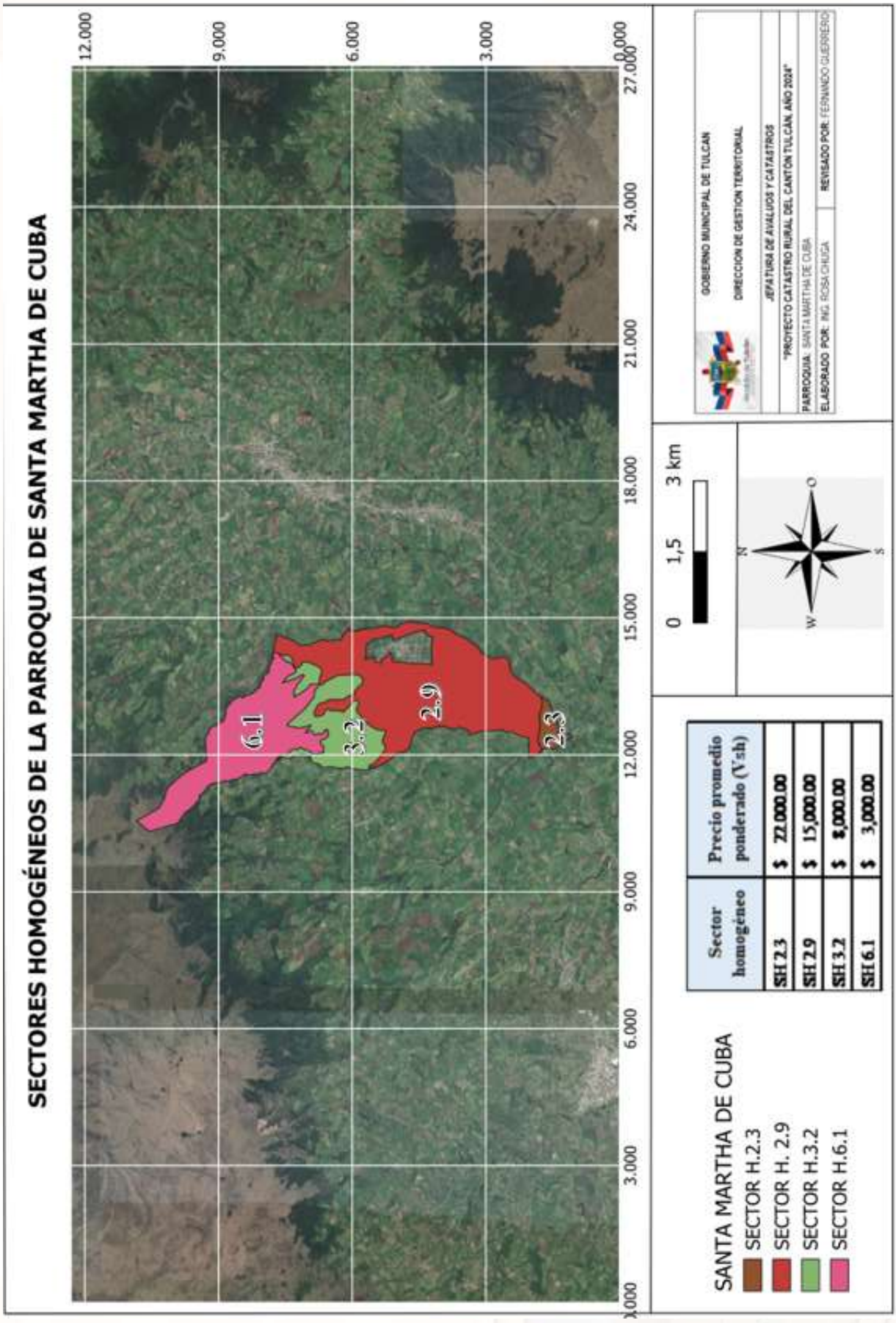
SECTORES HOMOGÉNEOS DE LAS PARROQUIAS RURALES TULCÁN, URBINA, GONZÁLEZ SUÁREZ Y TUFIÑO

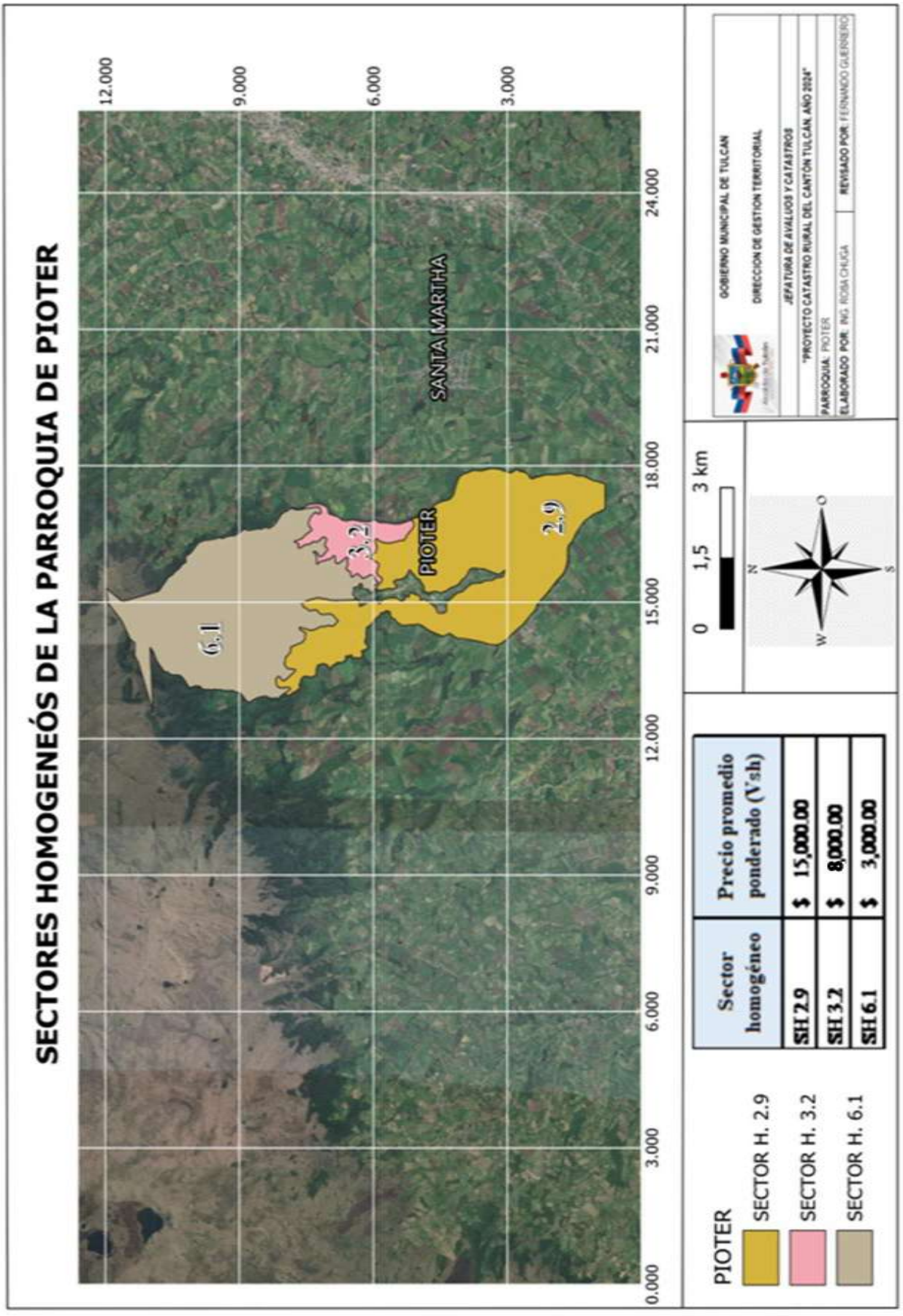



SECTORES HOMOGÉNEOS DE LA PARROQUIA EL CARMELO
COLOMBIA
JULIO ANDRADE
CARMELO
4.20
6.50
5.30
5.40
4.20
12.000
9.000
6.000
3.000
0.000
3.000
6.000
9.000
12.000
15.000
18.000
21.000
24.000
0
1,5
3 km
N
S
O
W
CARMELO
SECTOR H. 4.20
SECTOR H. 5.30
SECTOR H. 5.40
SECTOR H. 6.50
Sector homogéneo
Precio promedio ponderado ($/ha)
SH 4.20 $ 15,000.00
SH 5.30 $ 10,000.00
SH 5.40 $ 6,000.00
SH 6.50 $ 1,500.00
GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN
DIRECCION DE GESTION TERRITORIAL
JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS
"PROYECTO CATASTRO RURAL DEL CANTÓN TULCAN, AÑO 2024"
PARROQUIA: EL CARMELO
ELABORADO POR: ING. ROSA CHUGA
REVISADO POR: FERNANDO GUERRERO

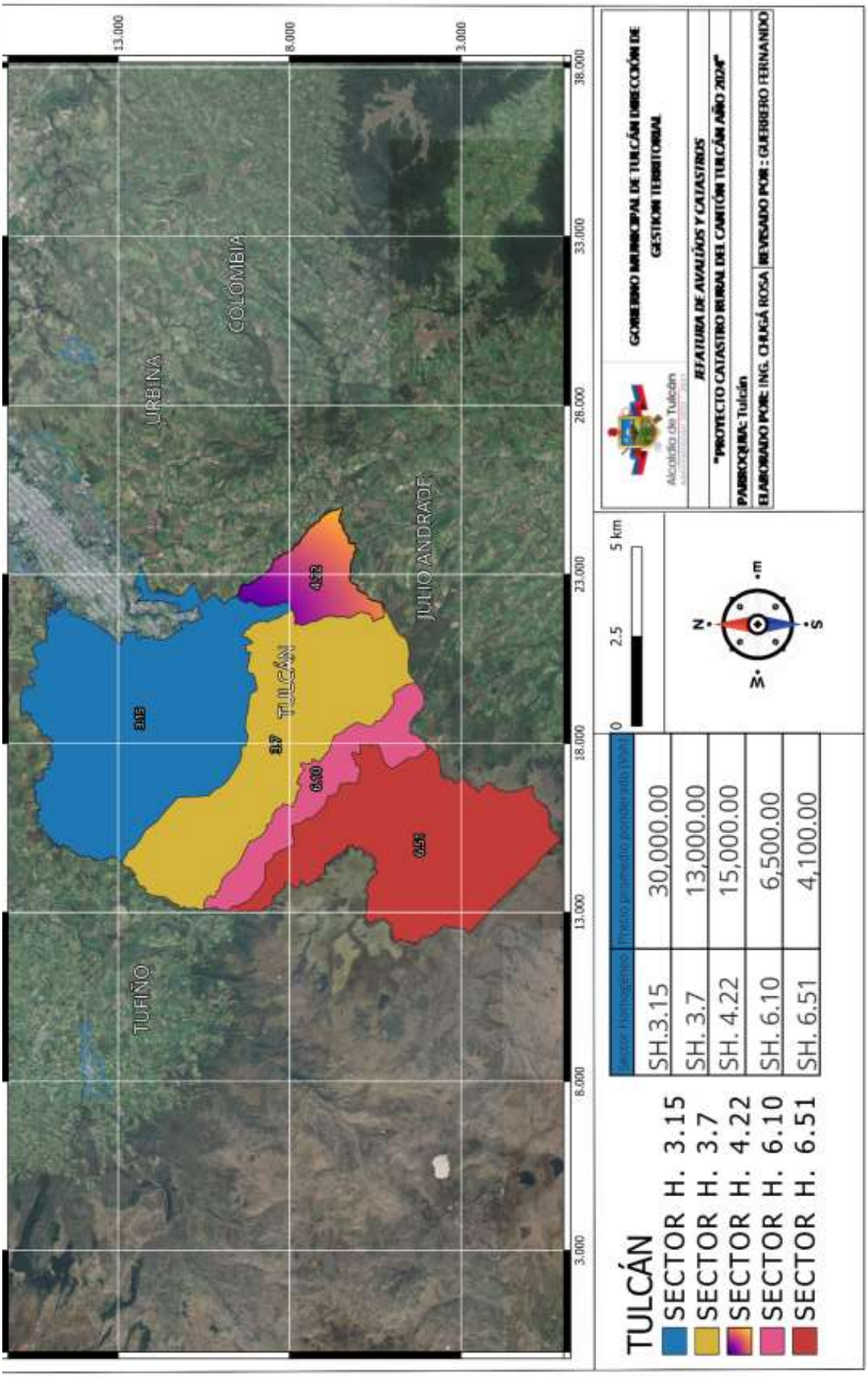


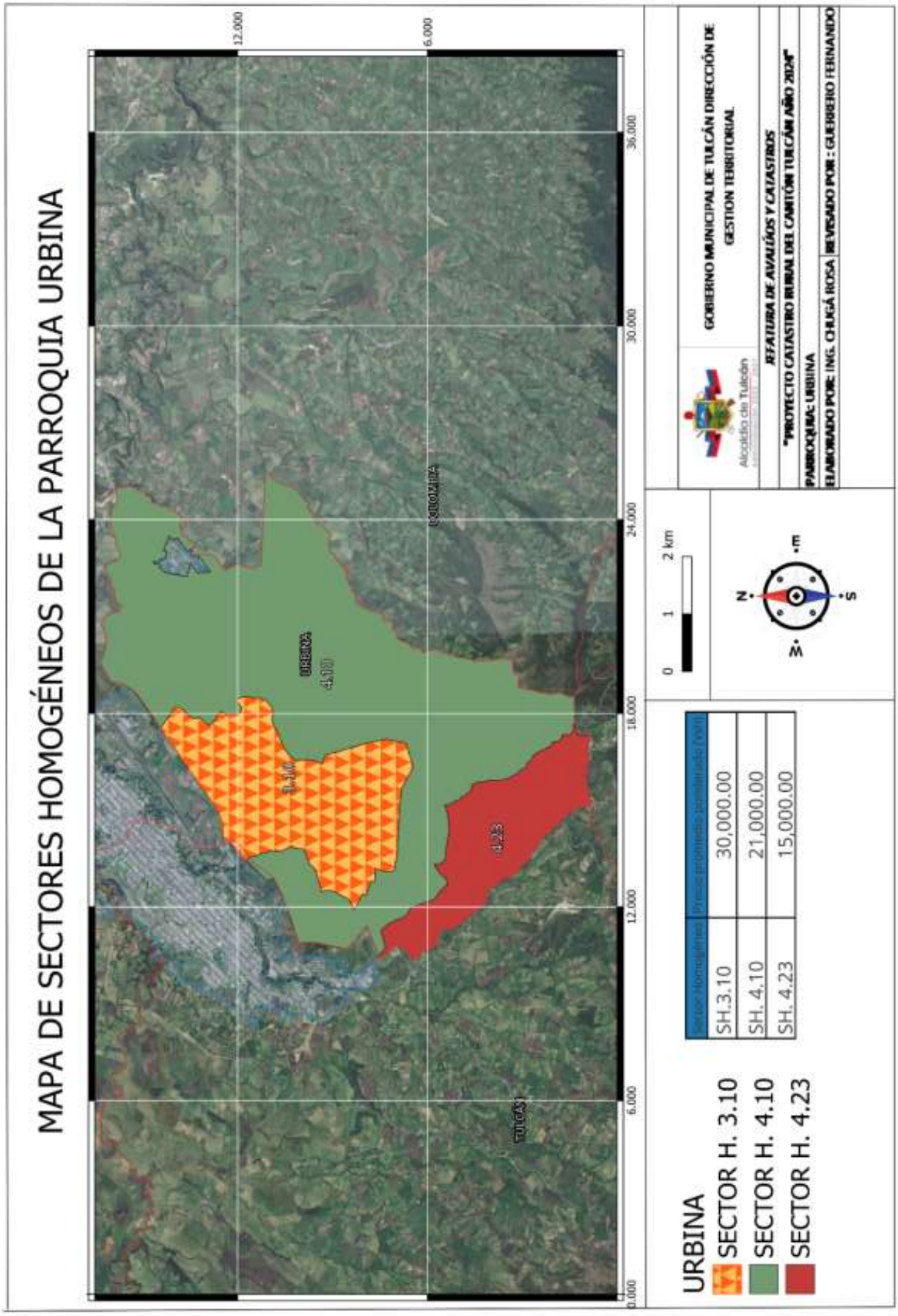
Sector Homogéneo	Precio promedio ponderado (Vsh)
SH3.1	$19,500.00
SH4.20	$15,000.00
SH5.30	$10,000.00
SH5.40	$6,000.00
SH6.1	$3,000.00


SECTORES HOMOGÉNEOS DE LA PARROQUIA DE SANTA MARTHA DE CUBA
12.000
9.000
6.000
3.000
0
3.000
6.000
9.000
12.000
15.000
18.000
21.000
24.000
27.000
6.1
3.2
2.9
2.3
0 1,5 3 km
N
O
W
S
GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN
DIRECCION DE GESTION TERRITORIAL
JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS
"PROYECTO CATASTRO RURAL DEL CANTÓN TULCÁN, AÑO 2024"
PARROQUIA: SANTA MARTHA DE CUBA
ELABORADO POR: ING. ROSA CHUSA
REVISADO POR: FERNANDO GUERRERO
SANTA MARTHA DE CUBA
SECTOR H.2.3
SECTOR H. 2.9
SECTOR H.3.2
SECTOR H.6.1
Sector homogéneo
Precio promedio ponderado (Vsh)
SH 2.3 $ 22,000.00
SH 2.9 $ 15,000.00
SH 3.2 $ 8,000.00
SH 6.1 $ 3,000.00

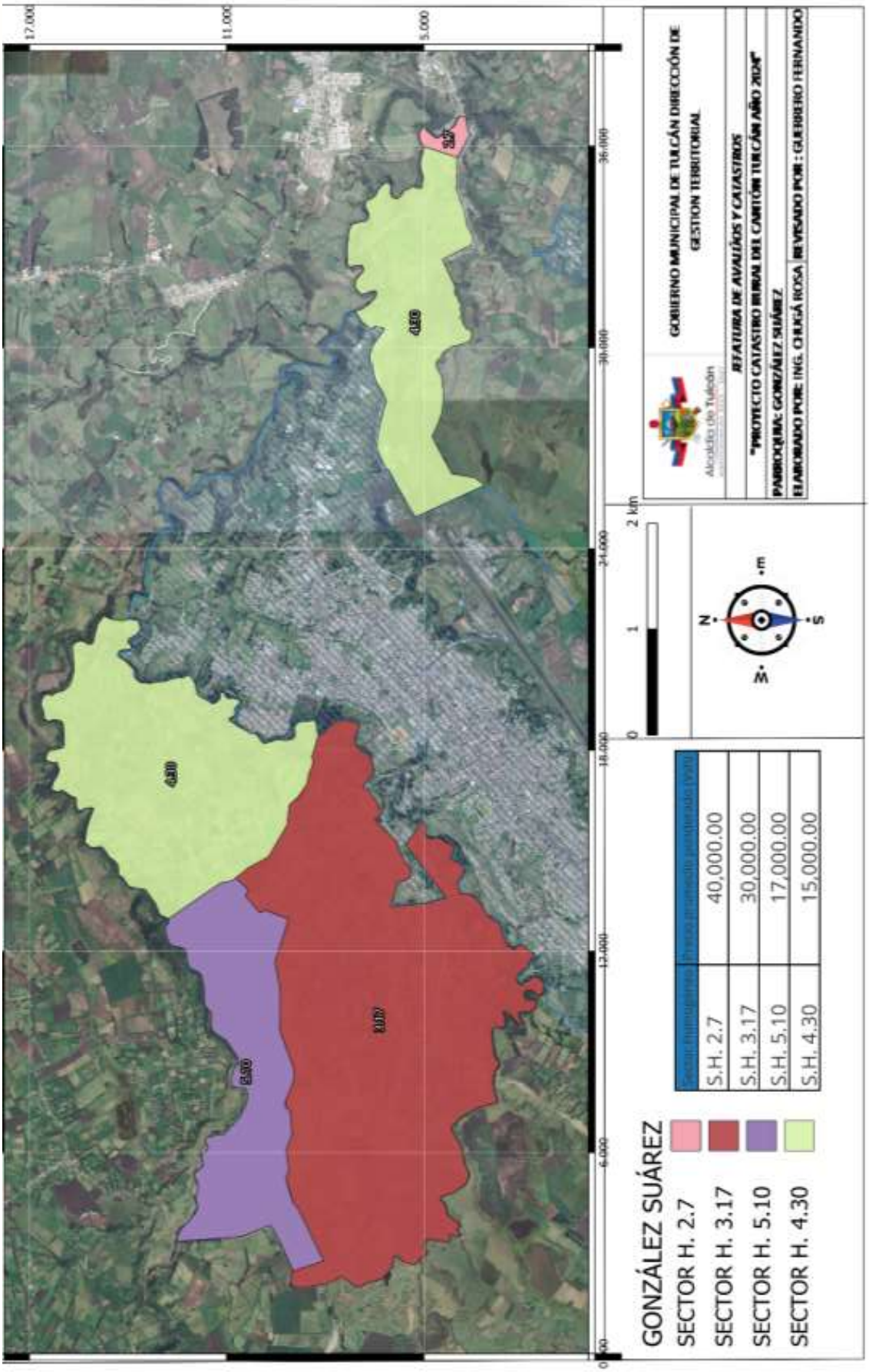

SECTORES HOMOGENEÓS DE LA PARROQUIA DE PIOTER
SANTA MARTHA
PIOTER
6.1
3.2
2.9
12.000
9.000
6.000
3.000
0.000
3.000
6.000
9.000
12.000
15.000
18.000
21.000
24.000
0 1,5 3 km
N
S
W
O
GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN
DIRECCION DE GESTION TERRITORIAL
JEFATURA DE AVALUOS Y CATASTROS
"PROYECTO CATASTRO RURAL DEL CANTÓN TULCAN, AÑO 2024"
PARROQUIA: PIOTER
ELABORADO POR: ING. ROSA CHUGA
REVISADO POR: FERNANDO GUERRERO
PIOTER
SECTOR H. 2.9
SECTOR H. 3.2
SECTOR H. 6.1
Sector homogéneo
Precio promedio ponderado (Vsh)
SH 2.9
$ 15,000.00
SH 3.2
$ 8,000.00
SH 6.1
$ 3,000.00

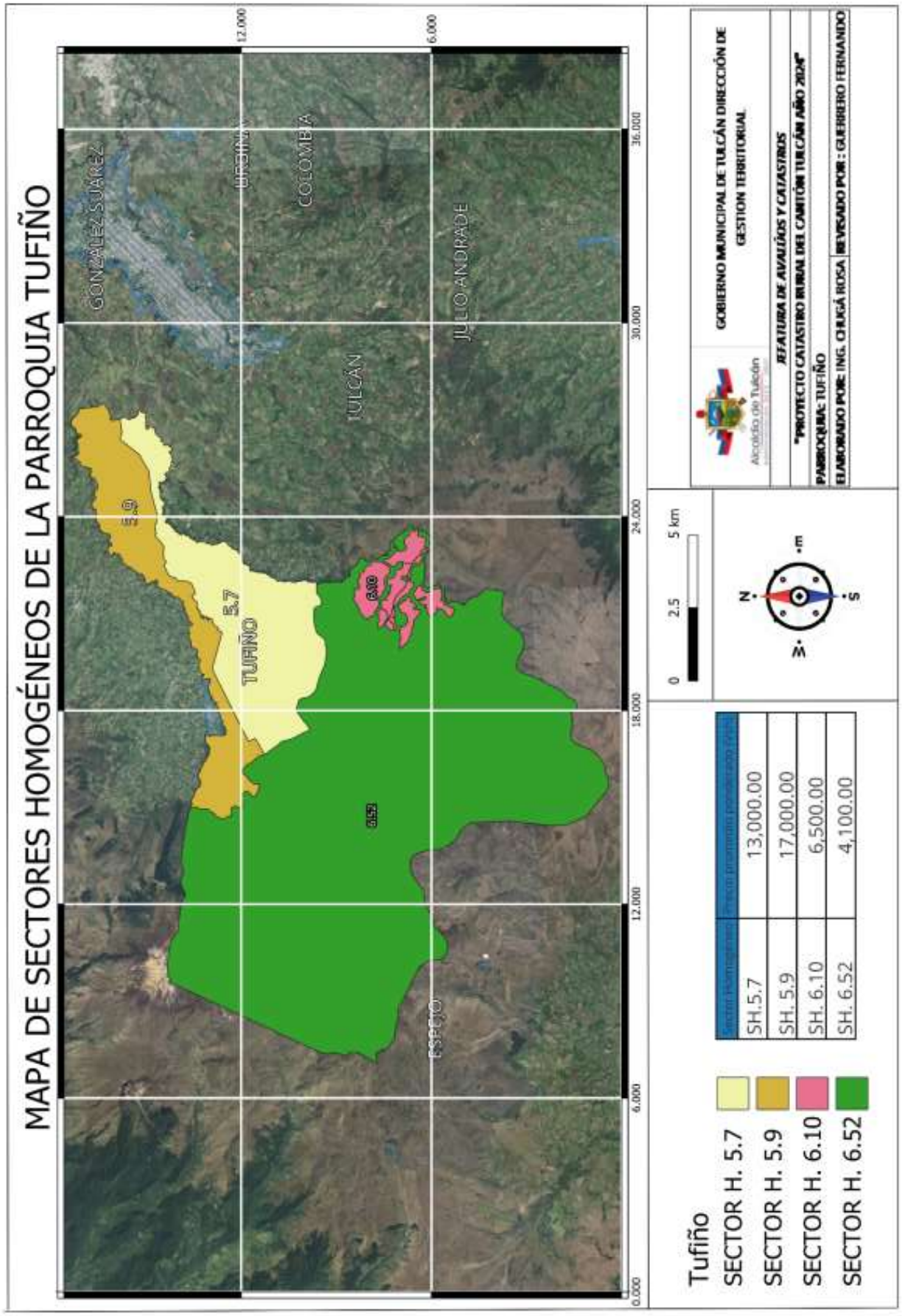
MAPA DE SECTORES HOMOGÉNEOS DE LA PARROQUIA RURAL TULCÁN




MAPA DE SECTORES HOMOGÉNEOS DE LA PARROQUIA URBINA
URBINA
SECTOR H. 3.10
SECTOR H. 4.10
SECTOR H. 4.23
Sector Homogéneo
Precio promedio por hectárea (USD)
SH.3.10
30,000.00
SH. 4.10
21,000.00
SH. 4.23
15,000.00
0
1
2 km
N
E
S
W
GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCÁN DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL
Alcaldía de Tulcán
RATIFICA DE AVALÚOS Y CATASTROS
"PROYECTO CATASTRO RURAL DEL CANTÓN TULCÁN AÑO 2024"
PARROQUIA: URBINA
ELABORADO POR: ING. CHUGÁ ROSA
REVISADO POR: GUERRERO FERNANDO

MAPA DE SECTORES HOMOGÉNEOS DE LA PARROQUIA RURAL GONZÁLEZ SUÁREZ




MAPA DE SECTORES HOMOGÉNEOS DE LA PARROQUIA TUFIÑO
GONZÁLEZ SUÁREZ
URBINA
COLOMBA
JULIO ANDRADE
TULCÁN
TUFIÑO
ESPEJO
5.9
5.7
6.10
6.52
12.000
6.000
36.000
30.000
24.000
18.000
12.000
6.000
0.000
Tufiño
SECTOR H. 5.7
SECTOR H. 5.9
SECTOR H. 6.10
SECTOR H. 6.52
Sector Homogéneo
Precio promedio por metro cuadrado (m²)
SH.5.7 13,000.00
SH. 5.9 17,000.00
SH. 6.10 6,500.00
SH. 6.52 4,100.00
0 2.5 5 km
N
S
M
GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCÁN DIRECCIÓN DE GESTION TERRITORIAL
Alcaldía de Tulcán
JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS
"PROYECTO CATASTRO RURAL DEL CANTÓN TULCÁN AÑO 2024"
PARROQUIA: TUFIÑO
ELABORADO POR: ING. CHUGÁ ROSA REVISADO POR: GUERRERO FERNANDO

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.

Para efectos de valoración predial rural, el usuario deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Gestión Territorial, únicamente en las parroquias de **El Chical, Maldonado y Tobar Donoso**, este levantamiento deberá cumplir con los requisitos técnicos establecidos por dicha Dirección. Para la determinación del área a ser valorada, solo se considerará el área útil del predio. El área restante deberá ser debidamente justificada mediante informes técnicos emitidos por:

- El Ministerio de Agricultura y Ganadería, o la entidad que ejerza esta competencia, y
- La Dirección de Gestión Ambiental de esta municipalidad, o quien tenga a cargo dicha función.

Es importante señalar que las propiedades catastradas podrán tener valoraciones diferenciadas, conforme a lo establecido en el presente artículo. La aplicación de este procedimiento será opcional para el usuario.

Para cualquier trámite relacionado con el catastro rural dentro de esta municipalidad, no será obligatorio presentar el plano planimétrico o topográfico del predio, ya que las parroquias cuentan con información catastral georreferenciada previamente validada por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Se exceptúan de esta disposición las parroquias de El Chical, Maldonado y Tobar Donoso, en las cuales sí será obligatorio presentar dicho plano.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1. **GEOMÉTRICOS:** **1.1. FORMA DEL PREDIO** - Regular - Irregular - Muy irregular	**COEFICIENTES** 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL - Provincial - Cabecera cantonal - Cabecera parroquial - Asentamiento urbanos	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2. TOPOGRÁFICOS - Plana - Pendiente Leve - Pendiente Media - Pendeinte Fuerte	1. 00 A 0.96
3. ACCESIBILIDAD AL RIEGO - Permanente - Parcial - Ocasional	1.00 A 0.96

4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN - primer orden - Segundo orden - Tercer orden - Herradura - Fluvial - Línea férrea - No tiene	1.00 A 0.93
5. CALIDAD DEL SUELO	
5.1. TIPO DE RIESGOS - Deslaves - Hundimientos - Volcánico - Contaminación - Heladas - Inundaciones - Vientos - Ninguna	1.00 A 0.70
5.2 EROSIÓN - Leve - Moderada - Severa	0.985 A 0.96
5.3. DRENAJE - Excesivo - Moderado - Mal drenado - Bien drenado	1.00 A 0.96
6. SERVICIOS BÁSICOS - 5 indicadores - 4 indicadores - 3 indicadores - 2 indicadores - 1 indicador - 0 indicadores	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado por:

- 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 total 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 x Vsh x Fa **Fa** = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x 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:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x 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. 41.- 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 la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Tributario y otras leyes.

Art. 42.- 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**, conforme lo establecido en el Art. 518 del COOTAD.

Art. 43.- 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. 44.- 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. 45.- 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, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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. 46.- VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

Art. 47.- 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 mérito 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.

De ser necesario, la dependencia municipal correspondiente emitirá los criterios técnicos o jurídicos pertinentes bajo las ordenanzas y normativas vigentes.

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

DISPOSICIONES 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 del cantón Tulcán, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el GAD Municipal del cantón Tulcán, a los 22 días del mes de diciembre del año 2025.

ANDRES SANTIAGO RUANO PAREDES
Firmado digitalmente por ANDRES SANTIAGO RUANO PAREDES
Fecha: 2025.12.22 22:20:14 -05'00'

Dr. Andrés Santiago Ruano Paredes
ALCALDE DEL GAD-MT

JAIRO PATRICIO IMBAQUINGO IMBAQUINGO
Firmado digitalmente por JAIRO PATRICIO IMBAQUINGO IMBAQUINGO
Fecha: 2025.12.22 22:04:50 -05'00'

Abg. Patricio Imbaquingo Imbaquingo
SECRETARIO DE CONCEJO

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 2026 -2027"**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tulcán, en sesiones ordinarias de fecha 16 de diciembre y 22 de diciembre de 2025, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 24 de diciembre de 2025.

JAIRO PATRICIO IMBAQUINGO IMBAQUINGO
Firmado digitalmente por JAIRO PATRICIO IMBAQUINGO IMBAQUINGO
Fecha: 2025.12.24 10:29:23 -05'00'

Abg. Patricio Imbaquingo Imbaquingo
SECRETARIO DE CONCEJO

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo 89 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, **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 2026 - 2027"** y ordenó su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial y en las páginas oficiales de la Institución.

Tulcán, 24 de diciembre de 2025.

ANDRES SANTIAGO RUANO PAREDES

Firmado digitalmente por ANDRES SANTIAGO RUANO PAREDES
Fecha: 2025.12.24 15:11:58 -05'00'

Dr. Andrés Santiago Ruano Paredes
ALCALDE DEL GAD-MUNICIPAL DE TULCÁN

Sancionó y ordenó la promulgación, a través de su publicación en el Registro Oficial y en las páginas oficiales de la Institución, la presente "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027"**, el Dr. Andrés Santiago Ruano Paredes, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, a los 24 días del mes de diciembre de 2025**.**

Tulcán, 24 de diciembre de 2025.

JAIRO PATRICIO IMBAQUINGO IMBAQUINGO

Firmado digitalmente por JAIRO PATRICIO IMBAQUINGO IMBAQUINGO
Fecha: 2025.12.24 10:29:51 -05'00'

Abg. Patricio Imbaquingo Imbaquingo
SECRETARIO DE CONCEJO

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/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.