



# GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCÁN

## EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON TULCÁN

### CONSIDERANDO:

Que la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone:

Que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Que en materia de hacienda, a la administración municipal le compete: Formular y mantener el sistema de catastros de los predios urbanos ubicados en el cantón, y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos.

Que las municipalidades reglamentarán y establecerán por medio de ordenanzas, los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

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

Que el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario le facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente:

### EXPIDE:

**La Ordenanza que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2010-2011.**

**Art. 1. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites Cantonales excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS RURALES.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 331 a 337 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

1. - El impuesto a los predios rurales

**Art. 3. - EXISTENCIA DEL 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



## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 4. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Municipal de Tulcán.

**Art. 23.- Sujeto activo.-** Sujeto activo es el ente público acreedor del tributo.

**Art.5. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los **Arts. : 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario** y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas definidas como rurales del Cantón.

**Art. 6. -VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el Plano de 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, así como 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:

### **a.-) Valor de terrenos**



## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON TULCAN

| SECTOR | SECTORES HOMOGENEOS  |
|--------|----------------------|
| 1      | SECTOR HOMOGENEO 4.2 |
| 2      | SECTOR HOMOGENEO 5.3 |
| 3      | SECTOR HOMOGENEO 5.4 |
| 4      | SECTOR HOMOGENEO 6.5 |

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. 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 de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del **Plano de Valor de la Tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

| SECTOR HOMOGENEO | CALIDAD DEL SUELO 1 | CALIDAD DEL SUELO 2 | CALIDAD DEL SUELO 3 | CALIDAD DEL SUELO 4 | CALIDAD DEL SUELO 5 | CALIDAD DEL SUELO 6 | CALIDAD DEL SUELO 7 | CALIDAD DEL SUELO 8 |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| SH 4.2           | 9.951               | 8.927               | 7.902               | 6.000               | 4.683               | 2.927               | 1.463               | 878                 |
| SH 5.3           | 8.500               | 7.625               | 6.750               | 5.125               | 4.000               | 2.500               | 1.250               | 750                 |
| SH 5.4           | 6.375               | 5.719               | 5.063               | 3.844               | 3.000               | 1.875               | 938                 | 563                 |
| SH 6.5           | 3.400               | 3.050               | 2.700               | 2.050               | 1.600               | 1.000               | 500                 | 300                 |

El valor base que consta en el Plano de Valor de la Tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos: **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

### FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR POR INDICADORES:



# GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

## 1.- GEOMÉTRICOS:

| INDICADORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                | FACTORES    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1.1.FORMA DEL PREDIO</b><br><br>REGULAR<br>IRREGULAR<br>MUY IRREGULAR                                                                                                                                                                                                                                   | 1.00 A 0.98 |
| <b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b><br>CAPITAL PROVINCIAL<br>CABECERA CANTONAL<br>CABECERA PARROQUIAL<br>ASENTAMIENTO URBANOS                                                                                                                                                                                 | 1.00 A 0.96 |
| <b>1.3. SUPERFICIE</b><br>0.0001 a 0.0500<br>0.0501 a 0.1000<br>0.1001 a 0.1500<br>0.1501 a 0.2000<br>0.2001 a 0.2500<br>0.2501 a 0.5000<br>0.5001 a 1.0000<br>1.0001 a 5.0000<br>5.0001 a 10.0000<br>10.0001 a 20.0000<br>20.0001 a 50.0000<br>50.0001 a 100.0000<br>100.0001 a 500.0000<br>+ de 500.0001 | 2.26 A 0.65 |

## 2.- TOPOGRÁFICOS:

| INDICADORES                                                    | FACTORES    |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| PLANA<br>PENDIENTE LEVE<br>PENDIENTE MEDIA<br>PENDIENTE FUERTE | 1.00 A 0.96 |

## 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO:

| INDICADORES                        | FACTORES    |
|------------------------------------|-------------|
| PERMANENTE<br>PARCIAL<br>OCASIONAL | 1.00 A 0.96 |





## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

### 4.- ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACIÓN:

| INDICADORES   | FACTORES    |
|---------------|-------------|
| PRIMER ORDEN  | 1.00 A 0.93 |
| SEGUNDO ORDEN |             |
| TERCER ORDEN  |             |
| HERRADURA     |             |
| FLUVIAL       |             |
| LÍNEA FÉRREA  |             |
| NO TIENE      |             |

### 5.- CALIDAD DEL SUELO:

| INDICADORES                  | FACTORES     |
|------------------------------|--------------|
| <b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> | 1.00 A 0.70  |
| DESLAVES                     |              |
| HUNDIMIENTOS                 |              |
| VOLCÁNICO                    |              |
| CONTAMINACIÓN                |              |
| HELADAS                      |              |
| INUNDACIONES                 |              |
| VIENTOS                      |              |
| NINGUNA                      |              |
| <b>5.2.- EROSIÓN</b>         | 0.985 A 0.96 |
| LEVE                         |              |
| MODERADA                     |              |
| SEVERA                       |              |
| <b>5.3.- DRENAJE</b>         | 1.00 A 0.96  |
| EXCESIVO                     |              |
| MODERADO                     |              |
| MAL DRENADO                  |              |
| BIEN DRENADO                 |              |

### 6.- SERVICIOS BÁSICOS:

| INDICADORES   | FACTORES     |
|---------------|--------------|
| 5 INDICADORES | 1.00 A 0.942 |
| 4 INDICADORES |              |
| 3 INDICADORES |              |
| 2 INDICADORES |              |
| 1 INDICADORES |              |
| 0 INDICADORES |              |

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



## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el Plano de Valor de la Tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE 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.

### b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closets. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

| FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| COLUMNAS Y PILASTRAS                                               | NO TIENE   | Hor.Armado | Hierro     | Madera     | Caña       | Piedra     | Ladrillo   | Adobe      |            |
|                                                                    | 0,0000     | 2,3266     | 1,4327     | 0,6609     | 0,5394     | 0,4517     | 0,3826     | 0,3826     | 0,0000     |
| VIGAS Y CADENAS                                                    | NO TIENE   | Hor.Armado | Hierro     | Madera     | Caña       |            |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,9640     | 1,1762     | 0,2506     | 0,2293     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| ENTRE PISOS                                                        | NO TIENE   | Los.Hor.Ar | Hierro     | Madera     | Caña       | Mad.-Ladri | Bov.Ladill | Bov.Piedra |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,3946     | 0,3204     | 0,1363     | 0,0500     | 0,0875     | 0,1646     | 0,6928     | 0,0000     |
| PAREDES                                                            | Bloque     | Ladrillo   | Piedra     | Adobe      | Tapial     | Bahareque  | Mad.Fina   | Mad.Común  | Caña       |
|                                                                    | 0,6897     | 0,5880     | 0,5701     | 0,5531     | 0,4086     | 0,5561     | 0,8620     | 0,5581     | 0,3109     |
| ESCALERA                                                           | Hor.Armado | Hierro     | Madera     | Piedra     | Ladrillo   | Hor.Simple |            |            |            |
|                                                                    | 0,0428     | 0,0760     | 0,0257     | 0,0305     | 0,0247     | 0,1451     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| CUBIERTA                                                           | Est.Estruc | Los.Hor.Ar | Vig.Metáli | Mad.Fina   | Mad.Común  | Caña       |            |            |            |
|                                                                    | 5,4801     | 2,4506     | 1,3577     | 1,0817     | 0,4118     | 0,3096     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| REVES. DE PISOS                                                    | Cem.Alisa  | Marmol     | Ter.Marmet | Bal.Cerámi | Bal.Cement | Tabl-Parqu | Vinil      | Duela      | Tabla      |
|                                                                    | 0,2959     | 4,7075     | 2,3538     | 0,7357     | 0,5367     | 0,6093     | 0,4573     | 0,6100     | 0,2367     |
| REVES. INTERIORES                                                  | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Enl.Are-Ce | Enl.Tierra | Azulejo    | Graf-Chaf- | Pied-Ladr- |            |
|                                                                    | 0,0000     | 2,3842     | 1,8414     | 0,6848     | 0,2587     | 3,0508     | 1,2246     | 2,0748     | 0,0000     |
| REVES. EXTERIORES                                                  | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Enl.Are-Ce | Enl.Tierra | Marmol-Mar | Graf-Chaf- | Aluminio   | Cem Alisad |
|                                                                    | 0,0000     | 0,8585     | 0,4788     | 0,2156     | 0,1986     | 1,0570     | 0,1433     | 2,7221     | 0,9198     |
| REVES. ESCALERA                                                    | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Enl.Are-Ce | Enl.Tierra | Marmol-Mar | Pied-Ladr. | Bal.Cement |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,0322     | 0,0287     | 0,0148     | 0,0070     | 0,0374     | 0,0326     | 0,0098     | 0,0000     |
| TUMBADOS                                                           | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Enl.Are-Ce | Enl.Tierra | Champeado  | Estuco     | Fibra Sint |            |
|                                                                    | 0,0000     | 2,4237     | 0,7862     | 0,2505     | 0,1731     | 1,1203     | 0,6586     | 1,7041     | 0,0000     |
| CUBIERTA                                                           | Enl.Are-Ce | Teja Vidri | Teja Común | Fibro Ceme | Zinc       | Bal.Cerámi | Bal.Cement | Tejuelo    | Paja-Hojas |
|                                                                    | 0,2328     | 1,3428     | 0,8101     | 0,8079     | 0,4558     | 0,8572     | 0,5953     | 0,4305     | 0,1149     |
| PUERTAS                                                            | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Aluminio   | Hierro     | Hie.Madera | Enrollable |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 1,3117     | 0,7296     | 0,9901     | 1,0821     | 0,1104     | 0,7704     | 0,0000     | 0,0000     |
| VENTANAS                                                           | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Aluminio   | Hierro     | Mad. Malla |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,3369     | 0,1734     | 0,6719     | 0,3675     | 0,1796     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| CUBRE VENTANAS                                                     | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Aluminio   | Hierro     | Enrollable |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,2173     | 0,1317     | 0,1710     | 0,2771     | 0,3186     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| CLOSETS                                                            | NO TIENE   | Mad.Fina   | Mad.Común  | Aluminio   | Tol-Hierro |            |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 1,2010     | 0,3441     | 1,5403     | 1,0610     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| SANITARIOS                                                         | NO TIENE   | Pozo Ciego | C.Ag.Servi | C.Ag.Lluvi | Can.Combin |            |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,1385     | 0,0911     | 0,0911     | 0,2571     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| BAÑOS                                                              | NO TIENE   | Letrina    | Común      | 1/2 Baño   | 1 Baño Com | 2 Baños Co | 3 Baños Co | 4 Baños Co | +4 Baños C |
|                                                                    | 0,0000     | 0,0916     | 0,1203     | 0,1308     | 0,1790     | 0,3579     | 0,5368     | 0,7061     | 0,8754     |
| ELECTRICAS                                                         | NO TIENE   | Alam.Ext.  | Tub.Exteri | Empotrados |            |            |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 2,7734     | 2,8073     | 2,8383     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |
| ESPECIALES                                                         | NO TIENE   | Ascensor   | Piscina    | Sau.Turco  | Barbacoa   |            |            |            |            |
|                                                                    | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 1,5876     | 0,4810     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     |

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el **17% del valor y año original**, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.





# GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

| DEPRECIACIÓN                          |            |        |                |              |                 |           |              |
|---------------------------------------|------------|--------|----------------|--------------|-----------------|-----------|--------------|
| FACTORES DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD |            |        |                |              |                 |           |              |
| Años Cumplidos                        | APORTICADO |        |                |              | SOPORTANTES     |           |              |
|                                       | Hormigón   | Hierro | Madera Tratada | Madera Común | Bloque Ladrillo | Bahareque | Adobe Tapial |
|                                       | 1          | 2      | 3              | 4            | 1               | 2         | 3            |
| 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         |
| 53-54                                 | 0,46       | 0,42   | 0,4            | 0,29         | 0,36            | 0,26      | 0,26         |
| 55-56                                 | 0,45       | 0,43   | 0,39           | 0,28         | 0,34            | 0,25      | 0,25         |
| 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          |

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





## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

| AFECTACION                                        |         |           |          |
|---------------------------------------------------|---------|-----------|----------|
| FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN |         |           |          |
| Años                                              | Estable | A reparar | Obsoleto |
| 0-2                                               | 1       | 0,84      | 0        |
| 3-4                                               | 1       | 0,84      | 0        |
| 5-6                                               | 1       | 0,81      | 0        |
| 7-8                                               | 1       | 0,78      | 0        |
| 9-10                                              | 1       | 0,75      | 0        |
| 11-12                                             | 1       | 0,72      | 0        |
| 13-14                                             | 1       | 0,70      | 0        |
| 15-16                                             | 1       | 0,67      | 0        |
| 17-18                                             | 1       | 0,65      | 0        |
| 19-20                                             | 1       | 0,63      | 0        |
| 21-22                                             | 1       | 0,61      | 0        |
| 23-24                                             | 1       | 0,59      | 0        |
| 25-26                                             | 1       | 0,57      | 0        |
| 27-28                                             | 1       | 0,55      | 0        |
| 29-30                                             | 1       | 0,53      | 0        |
| 31-32                                             | 1       | 0,51      | 0        |
| 33-34                                             | 1       | 0,50      | 0        |
| 35-36                                             | 1       | 0,48      | 0        |
| 37-38                                             | 1       | 0,47      | 0        |
| 39-40                                             | 1       | 0,45      | 0        |
| 41-42                                             | 1       | 0,44      | 0        |
| 43-44                                             | 1       | 0,43      | 0        |
| 45-46                                             | 1       | 0,42      | 0        |
| 47-48                                             | 1       | 0,40      | 0        |
| 49-50                                             | 1       | 0,39      | 0        |
| 51-52                                             | 1       | 0,38      | 0        |
| 53-54                                             | 1       | 0,37      | 0        |
| 55-56                                             | 1       | 0,36      | 0        |
| 57-58                                             | 1       | 0,35      | 0        |
| 59-60                                             | 1       | 0,34      | 0        |
| 61-64                                             | 1       | 0,34      | 0        |
| 65-68                                             | 1       | 0,33      | 0        |
| 69-72                                             | 1       | 0,32      | 0        |
| 73-76                                             | 1       | 0,31      | 0        |
| 77-80                                             | 1       | 0,31      | 0        |
| 81-84                                             | 1       | 0,30      | 0        |
| 85-88                                             | 1       | 0,30      | 0        |
| 89                                                | 1       | 0,29      | 0        |

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará 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.



## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

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

**Art. 7. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 307 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 8. - DEDUCCIONES O REBAJAS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás exenciones establecidas por Ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 9. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.50 x mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 10. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, en caso de existir convenio suscrito entre las partes, conforme lo prescrito en el Art. 16 numeral 7 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 11. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido 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. 316 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 12. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 317 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 13. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará de existir la oficina de Rentas 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 el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.



## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

Los Títulos de créditos 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, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 14. - EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. En el caso de que el pago se efectuó de forma anual no se liquidarán descuentos ni recargos.

Los pagos podrán efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el 01 de marzo y el segundo hasta el 01 de septiembre, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 338 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Los pagos que se efectúen antes de esas fechas, tendrán un descuento del 10% anual. Los que se efectuaren después de esas fechas, sufrirán un recargo igual en concepto de mora.

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

**Art. 15. - 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 de la Junta Monetaria, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.-** 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. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, 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. 18. - NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 19. - RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el **Art. 110 del Código Tributario y los Arts. 457 y 458 de la Ley de Régimen Municipal**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.





## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

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 el órgano correspondiente, 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.

**Art. 20. - SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 21. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 22. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de Enero del 2010, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 23.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal de Tulcán, a los veinte y dos días del mes de Diciembre del 2009.

Ab. Javier Cadena Huertas  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**



Ab. Marlon Suárez Obando  
**SECRETARIO GENERAL**



**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN. CERTIFICADO DE DISCUSION:** La presente "ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2010-2011, fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias de Concejo de los días 17 y 22 de diciembre del 2009.

Ab. Marlon Suárez Obando  
**SECRETARIO GENERAL**



**VICEPRESIDENCIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN.** Tulcán, 23 de diciembre del 2009, las 8H30. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase al señor Alcalde original y dos copias de la Ordenanza que antecede, para su sanción y promulgación.

Ab. Javier Cadena Huertas  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO**

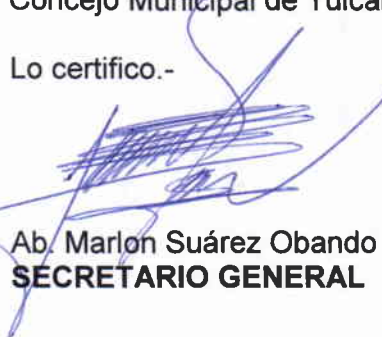




## GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

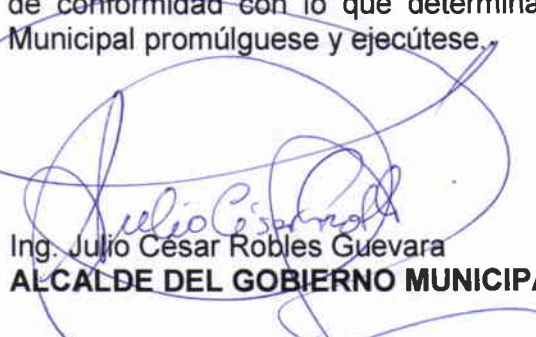
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN.** Proveyó y firmó el decreto que antecede, el Ab. Javier Cadena Huertas, Vicepresidente del Concejo Municipal de Tulcán, en la fecha y hora señalada.

Lo certifico.-

  
Ab. Marlon Suárez Obando  
**SECRETARIO GENERAL**

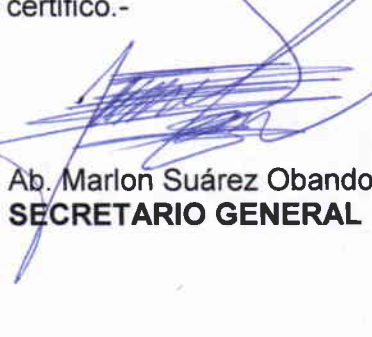


**ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN.** Tulcán, a los veinte y cuatro días del mes de diciembre del dos mil nueve, por reunir los requisitos legales exigidos y de conformidad con lo que determina el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal promúlguese y ejecútese.

  
Ing. Julio César Robles Guevara  
**ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN**



Proveyó y firmó la presente Ordenanza el Ing. Julio César Robles Guevara, Alcalde del Gobierno Municipal de Tulcán, el veinte y cuatro de diciembre del dos mil nueve. Lo certifico.-

  
Ab. Marlon Suárez Obando  
**SECRETARIO GENERAL**

