



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE 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 Urbanos para el bienio 2010-2011.

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

Art. 2. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 312 a 330. de la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

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

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



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

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

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

Art.5. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes 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 urbanas 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 urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

AREA URBANA DE TULCÁN CUADRO DE COBERTURA: INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	89,24	100,00	100,00	100,00	100,00	98,80
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	10,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20
02 COBERTURA	97,25	98,49	97,31	98,37	57,20	92,25	89,99	94,92	94,02	91,09
DEFICIT	2,75	1,51	2,69	1,63	42,80	7,75	10,01	5,08	5,98	8,91
03 COBERTURA	83,20	85,27	92,17	90,58	45,64	77,64	69,86	90,45	87,78	80,29
DEFICIT	16,80	14,73	7,83	9,42	54,36	22,36	30,14	9,55	12,22	19,71
04 COBERTURA	62,41	74,53	71,47	65,46	36,85	36,82	27,21	58,46	48,86	53,56
DEFICIT	37,59	25,47	28,53	34,54	63,15	63,18	72,79	41,54	51,14	46,44
05 COBERTURA	32,85	42,35	54,24	42,24	34,18	21,75	8,90	51,50	33,17	35,69
DEFICIT	67,15	57,65	45,76	57,76	65,82	78,25	91,10	48,50	66,83	64,31
06 COBERTURA	6,60	9,90	11,64	6,15	37,19	5,68	4,23	11,88	8,57	11,31
DEFICIT	93,40	90,10	88,36	93,85	62,81	94,32	95,77	88,12	91,43	88,69
COBERTURA PROMDIO	63,72	68,42	71,14	67,13	50,05	55,69	50,03	67,87	62,07	61,79
DEFICIT PROMEDIO	36,28	31,58	28,86	32,87	49,95	44,31	49,97	32,13	37,93	28,11

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. 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 del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

AREA URBANA DE TULCÁN CUADROS DE VALOR / M2 DE TERRENO POR EJES COMERCIALES Y SECTORES HOMOGÉNEOS

POR EJES COMERCIALES:

EJE COMERCIAL	VALOR /M2
CALLE BOLIVAR: PANAMA Y PICHINCHA	180,00 Dólares
CALLE SUCRE: ENTRE QUITO Y PANAMA	150,00 Dólares
AV. VEINTIMILIA: ENTRE JUAN RAMÓN ARELLANO E INGLATERRA	120,00 Dólares
AV. CORAL: ENTRE VENEZUELA Y RICARDO DEL HIERRO	120,00 Dólares

POR SECTORES HOMOGÉNEOS:

SECTOR HOMOGENEO	PONDERACIÓN LIMITE INFERIOR	VALOR / M2 LIMITE INFERIOR	PONDERACIÓN LIMITE SUPERIOR	VALOR / M2 LIMITE SUPERIOR	NÚMERO DE MANZANAS
1	8,50	70,91 Dólares	9,59	80,00 Dólares	86



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

2	7,02	50,08 Dólares	8,41	60,00 Dólares	136
3	6,00	34,24 Dólares	7,01	40,00 Dólares	246
4	4,00	16,69 Dólares	5,99	25,00 Dólares	318
5	2,02	7,59 Dólares	3,99	15,00 Dólares	297
6	0,78	2,33 Dólares	2,01	6,00 Dólares	133
Limite Urbano		2,00 Dólares		2,00 Dólares	

PARROQUIA JULIO ANDRADE:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 30,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 20,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 10,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 8,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 5 USD. 4,00 / m²

PARROQUIA TUFÍÑO:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 3,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 2,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 1,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 0,50 / m²

PARROQUIA PIOTER:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 3,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 2,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 1,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 0,50 / m²

PARROQUIA URBINA:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 2,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 1,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 0,50 / m²



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

PARROQUIA EL CARMELO:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 7,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 6,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 5,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 4,00 / m²

PARROQUIA MALDONADO:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 3,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 2,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 1,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 0,50 / m²

PARROQUIA CHICAL:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 3,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 2,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 1,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 0,50 / m²

PARROQUIA SANTA MARTHA:

SECTOR HOMOGÉNEO 1 USD. 3,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 2 USD. 2,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 3 USD. 1,00 / m²

SECTOR HOMOGÉNEO 4 USD. 0,50 / m²

Del valor base que consta en el Plano de Valor de la tierra se **deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR POR INDICADORES:

1.- GEOMETRICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

2.- TOPOGRAFICOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:

INDICADORES	COEFICIENTE
3.1.-NFRAESTRUCTURA BASICA (Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	1.0 a 0.88
3.2.-VIAS (Adoquín, Hormigón, Asfalto, Piedra, Lastre, Tierra)	1.0 a 0.88
3.3.-INFRESTRUC. COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Teléfonos, Recolección de Basura, Aseo Calles)	1.0 a 0.93

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

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,



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

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.

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 dos 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 total deterioro (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 urbano, se aplicará la Tarifa de 0.82×1.000 , 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. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 214 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 x Mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El 2 x Mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.
Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).
Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art.12. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 318, numerales del 1 al 6 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

Art. 13. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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. 14. - 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. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- 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.

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. 16. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10 %
Del 16 al 31 de enero	9 %
Del 01 al 15 de febrero	8 %
Del 16 al 28 de febrero	7 %
Del 01 al 15 de marzo	6 %
Del 16 al 31 de marzo	5 %
Del 01 al 15 de abril	4 %
Del 16 al 30 de abril	3 %
Del 01 al 15 de mayo	3 %
Del 16 al 31 de mayo	2 %
Del 01 al 15 de junio	2 %
Del 16 al 30 de junio	1 %



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 329 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 01 al 31 de julio	5,83 %
Del 01 al 31 de agosto	6,66 %
Del 01 al 30 de septiembre	7,49 %
Del 01 al 31 de octubre	8,33 %
Del 01 al 30 de noviembre	9,16 %
Del 01 al 31 de diciembre	10,00%

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

Art. 17. - 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18. - LIQUIDACION 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. 19. - IMPUTACION 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. 20. - 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. 21. - 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 Orgánica de Régimen Municipal, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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.



GOBIERNO MUNICIPAL DE TULCAN

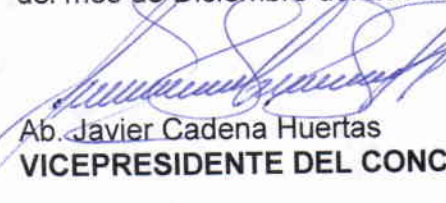
Art. 22. - SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus impuestos adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario y el Art. 430 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 23. - CERTIFICACION DE AVALUOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

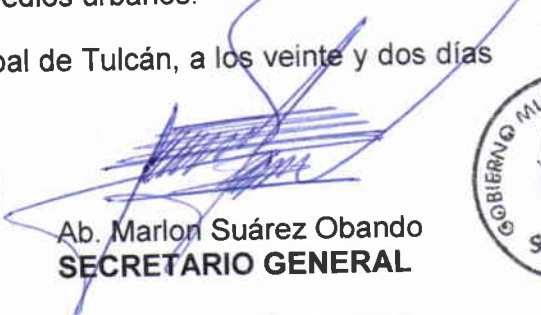
Art. 24. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 01 de Enero del 2010, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 25.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

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

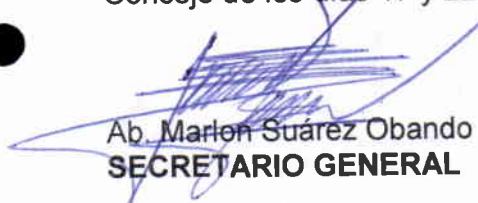

Ab. Javier Cadena Huertas
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO




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 URBANOS 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

