

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

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

**NORMATIVA DE VALORACIÓN DE TERRENOS**

**1.- Proceso metodológico de valoración predial**

*Concepto de valor*

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

**Art. 495 COOTAD**

**VALOR DE LA PROPIEDAD**

El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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

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

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

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

### *Inventario urbano*

- Físico: redes de infraestructura
  - Infraestructura básica:
    - Agua potable
    - Alcantarillado
    - Energía eléctrica y alumbrado público
    - Vías
  - Infraestructura complementaria:
    - Aceras
    - Bordillos
    - Red telefónica
- Servicios
  - Recolección de desechos
  - Aseo de calles
- Funcionamiento y morfología urbana
  - Uso del suelo
  - Equipamiento urbano
  - Jerarquía socio espacial de barrios o sectores urbanos
  - Densidad edificada
- Regulación urbana
  - Zonificación urbana (COS y CUS)
  - Ejes comerciales y núcleos urbanos
  - Zonas de riesgo
  - Zonas de expansión y promoción inmediata

#### 1.1.- Procesamiento de la información

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

1.1.2.- Determinación de los límites de ponderación

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

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

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

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

1.5.- Elaboración del plano del valor de la tierra

#### *El plano del valor de la tierra contiene:*

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

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

## INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR INDIVIDUAL DE TERRENOS POR PREDIO

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

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

Este instructivo contiene: la lectura del plano del valor de la tierra, la determinación del valor M2 individual del terreno en el plano del valor de la tierra, la determinación del valor promedio o valor de eje. La modificación del valor individual del terreno por un factor (%) de afectación, los coeficientes de reducción, o los coeficientes de modificación por indicadores, producto de la información individual del predio y la fórmula del valor individual de la propiedad.

### 1.- PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA

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

El plano del valor de la tierra contiene:

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

Procesamiento del valor individual por predio:

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.4.- Valor M2 de predios esquineros.-**

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

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

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

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

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

**2.7.- El valor M2 de predios en zonas de expansión urbana.-** Para determinar el valor de los predios localizados en zonas de expansión urbana, se debe calificar en base a la ordenanza de

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

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

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

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

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

2.9.1.- Los predios localizados en la periferia urbana y que la mayor superficie del predio se ubican y tienen colindancia con el límite urbano, tomarán el valor del límite urbano que consta en el plano del valor de la tierra; de acuerdo al último estudio total del valor de la tierra realizado el cual se ha mantenido para el bienio 2018-2019; dicho valor es de 3,00 dólares

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

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

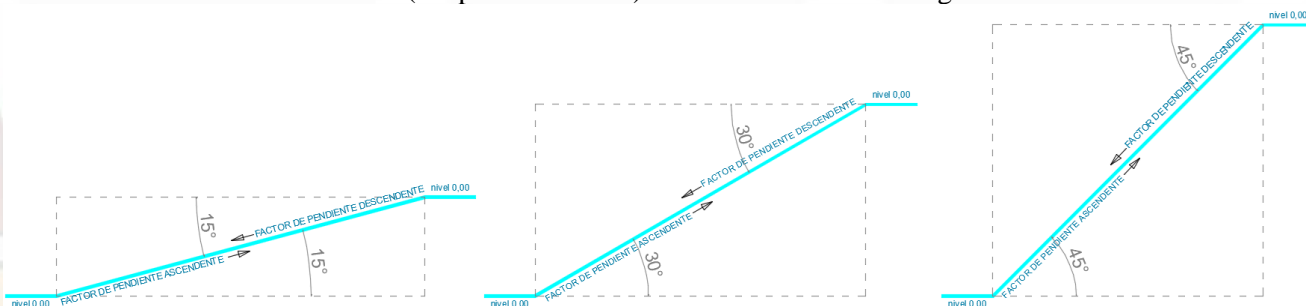
El valor de los predios localizados en el límite urbano, debe tener relación aproximada con el valor de los predios localizados al inicio del territorio rural, es decir, que debe haber una lectura en valor de continuidad entre los predios urbanos y rurales.

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

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

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

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



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

### 3.- MODIFICACION DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

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

Cada terreno (lote, solar, sitio, propiedad) tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y artificial en el que se encuentra implantado, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las condiciones topográficas como: características del suelo, topografía, con las condiciones geométricas como: relación frente fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en

la determinación del valor individual de cada terreno. Definido los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor M2 individual asignado desde el Plano de Valor de la Tierra.

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

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

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

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

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

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

#### **FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR M2 DEL PREDIO**

Indicador	Límite Factorial Inferior	Límite Factorial Superior
<b>Geométricos:</b>		
1.- Relación frente/fondo	.94	1.0
2.- Forma del terreno	.94	1.0
3.- Superficie del terreno	.94	1.0
4.- Localización en la manzana	.95	1.0
<b>Topográficos:</b>		
1.- características del suelo	.93	1.0
2.- Topografía	.93	1.0

**Accesibilidad a servicios:**

1.- Agua, electricidad, alcantarillado	.88	1.0
2.- Vías	.88	1.0
3.- Aceras, teléfonos, recolección de basura	.93	1.0

**5.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO EN FRANJAS DE SEGURIDAD DETERMINADAS**

**POR LA LEY**

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

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

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

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

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

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

**6.- VALOR DE LA PROPIEDAD EN ZONAS DE RIESGO**

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

1) las zonas urbanas de conflicto inmediato frente al desastre; comercialmente no tendrían valor de mercado;

2) las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y con pronósticos técnicos de ocurrencia a mediano plazo; los mismos que desconocen gran porcentaje de la población, por lo

que la comercialización del suelo urbano se la realiza dentro de los escenarios vigentes del mercado urbano, el valor del suelo urbano por estas condicionantes técnicas deberá ser afectado al valor real de mercado; y

3) las zonas identificadas como vulnerables a fenómenos naturales y que su pronóstico de ocurrencia sea de largo plazo, o que técnicamente la municipalidad esté controlando este eventual acontecimiento con inversiones en obra civil, significa que esta situación no incide directamente en el valor del suelo, dependiendo que el alcance de las intervenciones en el desarrollo de las obras controlen total o parcialmente estos eventos.

## **7.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA DETERMINAR TERRENOS AGRÍCOLAS DENTRO**

### **DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD.**

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

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

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

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

#### **PREDIOS DE CULTIVOS INTENSIVOS**

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

#### **PREDIOS DE CULTIVOS TRADICIONALES**

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

#### **INCIDENCIA DEL VALOR DEL TERRENOS POR USO AGRÍCOLA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Pérdida total del predio:

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

- Pérdida parcial del predio:

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

- Afección total a los cultivos:

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

Acumulación de lahares sobre predios colindantes con quebradas y ríos;

- Afección parcial a los cultivos:

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

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

Desaparición de caminos

Bloqueo de vías de acceso.

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

Determinación de la magnitud causada por el desastre;

En pérdida total;

- Exención total del impuesto y baja del título;

En pérdida parcial;

- Establecer el 40 % de afectación al valor del impuesto y recomendar su reevaluó en afecciones totales y parciales;

- Establecer el 40 % de afectación al valor del impuesto  
Afecciones a las redes de infraestructura básica:

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

## 8.3.- Acciones administrativas de la municipalidad:

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

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

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

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

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

## 10.- Recargo a solar no edificado. -

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

La aplicación del recargo a solar no edificado debe aplicarse en base a los datos técnicos del PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo) en el tema de % de Ocupación del Suelo, es decir, no

toda la superficie del predio es área útil o factible de ocupación, el plan señala el % de ocupación, en base al % señalado en el plan debería aplicarse el recargo.

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

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

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

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

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

## INSTRUCTIVO PARA LA DETERMINACION DEL VALOR INDIVIDUAL DE EDIFICACIONES POR PREDIO

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

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

La renta mínima potencial hace referencia al aprovechamiento de los beneficios, expectativas de mejor rentabilidad, y de aumento del valor real del terreno, debido al cambio de condiciones reales en el uso del suelo, consolidación de la normativa en la aplicación de los COS Y CUS para las edificaciones, es decir aumento en la renta del suelo y expectativas de aumento en el precio del terreno.

Tablas de renta mínima potencial en relación a la zonificación del PUGS (Plan de Uso y Gestión del Suelo).

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

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

**CERTIFICO:** Que, el presente **INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN INDIVIDUAL DE LA PROPIEDAD URBANA DEL CANTÓN TULCÁN, ANEXO A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, fue conocido, discutido y aprobado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de diciembre y en Sesión Extraordinaria de fecha 27 de diciembre de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Tulcán, 27 de diciembre de 2021

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

Dr. Edison Reyes  
**SECRETARIO DE CONCEJO**