



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- a) La Ordenanza de valoración de predios urbanos y rurales, determinación, administración y recaudación de impuestos prediales del Cantón Pedro Moncayo para el Bienio 2016-2017, aprobado y sancionado el 29 de diciembre del 2015, en los artículos 13 y 14, refieren a: Factores de ajuste del valor del suelo y Cálculo del avalúo final del terreno, respectivamente, en los cuales son necesarios incluir factores para obtener una valoración equitativa de predios;
- b) Permanentemente el Departamento de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, recibe solicitudes de ciudadanos inconformes con la valoración de sus inmuebles, realizan comparaciones de avalúos con los vecinos y encuentran diferencias sin embargo de tener aproximación de características y ubicación;
- c) A la presente fecha, no se ha realizado la emisión del catastro urbano, por lo que es oportuno incorporar en la Ordenanza, factores y revisión del valor del metro cuadrado de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, que den como resultado una valoración justa de predios urbanos;
- d) Es necesario una reforma a la Ordenanza que ajuste los medios acordes a los principios constitucionales de igualdad, proporcionalidad y generalidad en la valoración de predios urbanos, por el interés institucional y de la comunidad;
- e) Mediante Memorando No. DAYC 2016-306, y Memo 331 GADMPPM, la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, adjunta los Informes No. 0003 UDPS-GADMPPM-2016 firmado por Ingenieros Lucía Arias, Gonzalo Espinoza, Directora; y, Técnico de Sistemas Informáticos del GADMPPM; así también, el Informe Técnico remitido por Gestión de Avalúos y Catastros, justifican la recomendación de reforma relacionado a PREDIOS URBANOS;

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON DE PEDRO MONCAYO**

### **CONSIDERANDO:**

**Que** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 9; y, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 55, literal i), establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que** de conformidad con lo que dispone el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, le corresponde al Concejo Municipal: "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

**Que** el artículo 57 ibídem, establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: "Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor";

**Que** los artículos 495 y 496 ibídem, establecen que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

**Que** la Ordenanza de valoración de predios urbanos y rurales, determinación, administración y recaudación de impuestos prediales del Cantón Pedro Moncayo para el Bienio 2016-2017, aprobado y sancionado el 29 de diciembre del 2015, es el cuerpo normativo vigente;



# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

*Primero la Gente*



Que la Dirección de Sistemas Informáticos, en Informe No. 0003 UDPS-GADMPPM-2016; y, el informe de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, constante en Memo 392 DAYC-GADMPPM, sustentan la pertinencia técnica de reformar lo concerniente a predios urbanos;

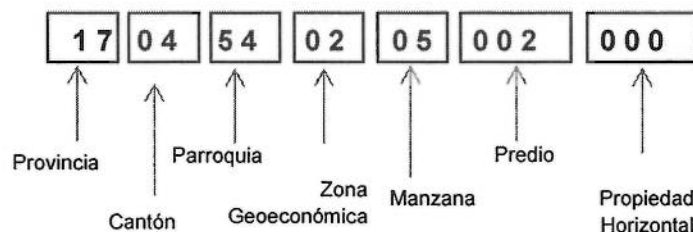
En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confiere el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 56 y 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, resuelve expedir:

## **LA REFORMA A LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2016-2017**

**Artículo 1.-** En el artículo 5 de la Ordenanza, a continuación del primer cuadro, sustitúyanse los incisos y cuadros, por el siguiente contenido:

Posterior, dos para la identificación de la ZONA GEOECONOMICA HOMOGENEA a la que pertenece, dos para la identificación de la MANZANA, tres para la identificación del PREDIO y tres para la identificación de PROPIEDAD HORIZONTAL.

Una clave catastral urbana, por tanto estaría conformada de la siguiente manera:



**Artículo 2.-** En el artículo 12 de la Ordenanza, a continuación del primer inciso, sustitúyanse las tablas de Tabacundo, La Esperanza, Malchinguí, Tocachi y Tupigachi, por las siguientes:

<b>TABACUNDO</b>		
<b>Código Parroquia</b>	<b>Zona Homogénea Geoeconómica</b>	<b>Valor en USD por m2</b>
170450	01	\$ 70,07
	02	\$ 85,95
	03	\$ 43,65
	04	\$ 40,50
	05	\$ 30,00
	06	\$ 53,94
	07	\$58,80
	08	\$ 22,68
	09	\$ 30,10
	10	\$ 53,94
	11	\$ 25,33
	12	\$ 27,20
<b>LA ESPERANZA</b>		
<b>Código Parroquia</b>	<b>Zona Homogénea Geoeconómica</b>	<b>Valor en USD por m2</b>
170451	01	\$ 24,16
	02	\$ 28,00
	03	\$ 20,65
	04	\$ 36,54
	05	\$ 19,60
	06	\$ 17,60



# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

*Primero la Gente*



	07	\$ 23,94
	08	\$ 18,48
<b>MALCHINGUI</b>		
<b>Código Parroquia</b>	<b>Zona Homogénea Geoeconómica</b>	<b>Valor en USD por m2</b>
170452	01	\$ 20,00
	02	\$ 10,40
	03	\$ 8,25
	04	\$ 40,32
	05	\$ 6,00
	06	\$ 7,00
<b>TOCACHI</b>		
<b>Código Parroquia</b>	<b>Zona Homogénea Geoeconómica</b>	<b>Valor en USD por m2</b>
170453	01	\$ 15,30
	02	\$ 17,50
	03	\$ 10,30
	04	\$ 12,50
	05	\$ 22,50
	06	\$ 14,00
<b>TUPIGACHI</b>		
<b>Código Parroquia</b>	<b>Zona Homogénea Geoeconómica</b>	<b>Valor en USD por m2</b>
	01	\$ 12,00
	02	\$ 14,00

170454	03	\$ 10,60
	04	\$ 16,20
	05	\$ 13,20
	06	\$ 14,90
	07	\$ 8,60
	08	\$ 14,60
	09	\$ 10,90
	10	\$ 12,80

**Artículo 3.-** En el artículo 13 de la Ordenanza, sustitúyase todo por el siguiente texto: **Art. 13.- FACTORES DE AJUSTE DEL VALOR DEL SUELO.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, se tomará el valor unitario base (valor por metro cuadrado) de la zona homogénea geoeconómica, multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección.

Factor frente (Ff)

La influencia del frente de un inmueble, dentro de la valoración económica varía de acuerdo a sus dimensiones con respecto a la moda del frente tipo de la zona. Por tal razón es necesario analizar la influencia de cada predio, y aplicar el factor correspondiente, los escenarios a analizar serán:

- Cuando el frente del predio es menor al frente tipo sobre 2, entonces:

$$\text{Si, } Fa < \frac{Ft}{2} \rightarrow Ff = 0.89$$

Donde;



# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

*Primero la Gente*



Ff = factor frente

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

- Cuando el frente del predio es mayor a dos veces el frente tipo, entonces:

$$\text{Si, } Fa > Ft \rightarrow Ff = 1.19$$

Donde;

Ff = factor frente

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

- Cuando el frente del predio es mayor a el frente tipo sobre dos, pero menor a dos veces el frente tipo entonces:

$$\text{Si, } \frac{Ft}{2} \leq Fa \leq 2Ft \rightarrow Ff = \left(\frac{Fa}{Ft}\right)^{0.25}$$

Donde:

Ff = factor frente

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

## Factor fondo o profundidad (Fp)

La influencia del fondo de un inmueble, dentro de la valoración económica varía de acuerdo a sus dimensiones con respecto a la moda del fondo tipo de la zona. Por tal razón es necesario analizar la influencia de cada predio, y aplicar el factor correspondiente:

Se calculará en Fondo equivalente:

$$fe = \frac{\text{Area del predio a avaluar}}{\text{frente del predio que se avalua en mts}}$$

Los escenarios a analizar serán:

- Cuando el fondo equivalente es menor que el fondo mínimo de la zona, entonces:

$$fe < fmin \rightarrow fp = \left(\frac{fe}{fmin}\right)^{0.5}$$

Donde:

$fp$  = factor fondo  
 $fmin$  = fondo mínimo de la zona  
 $fe$  = fondo equivalente

- Cuando el fondo equivalente es mayor que dos veces el fondo máximo de la zona, entonces:

$$fe > 2fmax \rightarrow fp = \left(\frac{fmax}{2fmax}\right)^{0.5}$$

Donde:

$fp$  = factor fondo  
 $fmax$  = fondo máximo de la zona  
 $fe$  = fondo equivalente

- Cuando el fondo equivalente es mayor que el fondo mínimo, y menor que dos veces el fondo máximo de la zona, entonces;

$$fmin < fe < 2fmax \rightarrow fp = 1$$

$fp$  = factor fondo  
 $fmin$  = fondo mínimo de la zona  
 $fmax$  = fondo máximo de la zona  
 $fe$  = fondo equivalente





# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

*Primero la Gente*



## DETALLE DE FACTORES Y COEFICIENTES DE AFECTACIÓN AL VALOR DEL PREDIO

1. Características del Suelo	Coefficiente
Seco	1.00
Inundable	0.90
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.85
2. Forma del terreno	Coefficiente
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy irregular	0.90
3. Localización	Coefficiente
Esquinero	1.00
Intermedio	0.95
Interior	0.85
En cabecera	1.00
En pasaje	0.90
Manzanero	1.00
4. Topografía	Coefficiente
A nivel	1.00
Sobre nivel	0.90
Bajo nivel	0.90
Accidentado	0.95
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80

5. Otros servicios

Coeficiente

No tiene  
 Aceras  
 Bordillos  
 Red Telefónica  
 Recolección de basura  
 Aseo de calles

0	0.80
1	0.85
2	0.90
3	0.95
4	1.00
mas	1.00

6. Superficie m2

Rango de variación

Coeficiente

1-100

1.12

101-250

1.08

251-500

1.05

501-1000

1.00

1001-2500

0.90

2501-5000

0.85

+5001

0.80

7. Servicios del predio

Coeficiente

Agua  
 Luz  
 Alcantarillado  
 Teléfono  
 No tiene

0	0.94
1	0.96
2	0.98
3	1.00
mas	1.00

8. Vías

Coeficiente

Tierra  
 Lastre  
 Piedra  
 Adoquín  
 Asfalto  
 Hormigón

0.85  
 0.90  
 0.95  
 1.00  
 1.12  
 1.12



# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

*Primero la Gente*



**Artículo 4.-** El artículo 14 de la Ordenanza, sustitúyase por el siguiente texto:

**Art. 14.- CÁLCULO DEL VALÚO FINAL DEL TERRENO.-** Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$VI= S * Vsh * Fe$$

$$Fe= CoCS * CoT * CoFo * CoS * CoL * CoIB * CoICS * CoV * Ft * fp$$

Donde:

VI= Valor Individual del predio

S= Superficie

Vsh= Valor de la zona homogénea

Fe= Factor Total de Corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

CoCS= Coeficiente de Características del Suelo

CoT= Coeficiente de topografía

CoFo= Coeficiente de Forma

CoS= Coeficiente de Superficie

CoL= Coeficiente de Localización

CoIB= Coeficiente de Infraestructura Básica

CoICS= Coeficiente de Infraestructura Complementaria y Servicios.

CoV= Coeficiente de Vías

Ft= Factor Frente

fp= Factor Fondo

**Artículo 5.-** El artículo 32 de la Ordenanza, sustitúyase por el siguiente texto: **Art. 32.-**


**DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** De acuerdo a la banda impositiva prevista en el artículo 504 del COOTAD, a efectos de determinar la cuantía para el impuesto predial urbano, se aplicará la siguiente tabla:

Rango según avalúo del predio (terreno + construcción)	Banda Impositiva x 1000
US\$ 9.150 hasta 50.000	0,50
US\$ 50.001 hasta 75.000	0,40
US\$ 75.001 hasta 100.000	0,35
US\$ 100.001 hasta 150.000	0,30
US\$ 150.001 en adelante	0,25

**Artículo 6.-** La presente Ordenanza entra en vigencia, a partir del doce de mayo del dos mil dieciséis, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial y la página web Institucional.

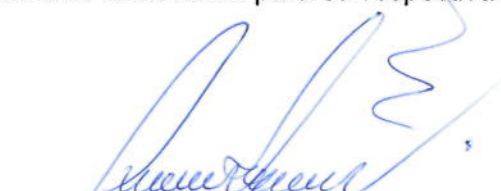
  
Ing. Frank Gualsaqui Rivera  
ALCALDE GAD-MPM



  
Dr. Alex Fernando Duque.  
SECRETARIO GENERAL GAD-MPM



**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente: **REFORMA A LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2016-2017**, fue discutida en dos debates para su aprobación, en Sesión Extraordinaria del veinte y cinco de abril del dos mil dieciséis y en Sesión Ordinaria del cinco de mayo del dos mil dieciséis. De conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en original y copias la mencionada Ordenanza para su respectiva sanción y promulgación.-  
**CERTIFICO,**

  
Dr. Alex Fernando Duque.  
SECRETARIO GENERAL GAD-MPM



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.-** Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los doce días del mes de mayo del dos mil dieciséis.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República **SANCIONÓ.** La presente: **REFORMA A LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2016-2017**, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará público su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **CÚMPLASE.-**



# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

*Primero la Gente*



Ing. Frank Borys Gualsaquí Rivera  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

Proveyó y firmo la presente.- **REFORMA A LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2016-2017**, el señor Ing. Frank Borys Gualsaquí Rivera, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los doce días del mes de mayo del dos mil dieciséis.- Certifico.-



Dr. Alex Fernando Duque.  
**SECRETARIO GENERAL GAD-MPM**



