EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 del 20 de octubre de 2008, con reforma del 21 de diciembre del 2015, determina: *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."*

Que el artículo 10 ibídem, prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."*

Que en el numeral 1 del artículo 76 ibídem, señala: "*En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes*";

Que los literal i), m) del numeral 7 del artículo 76 ibídem, estipulan: "*i) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...] m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos*";

Que el artículo 84 ibídem, determina: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los*

derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades." Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 ibídem, deben adecuar su actuar a estas normas.

Que el artículo 240 ibídem, sobre las facultades legislativas, establece: "*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...* ";

Que el numeral 9 de artículo 264 ibídem, sobre las competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, establece: "*Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";

Que el artículo 270 ibídem, sobre recursos económicos, establece: "*Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad*";

Que el artículo 321 ibídem, sobre los tipos de propiedad, estipula: "*El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental*";

Que el literal l) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 del 19 de octubre del 2010 con sus reformas, sobre las competencias exclusivas de los GAD Municipales, determina: "*Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";

Que el artículo 57 ibídem, sobre las facultades del concejo, establece: "*a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares*";

Que el artículo 139 ibídem, sobre la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los GAD Municipales: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*
El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que el artículo 172 ibídem, sobre los ingresos generados por gestión propia, estipula: "*Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.*
Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos.
Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios.
La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.
Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales se beneficiarán de ingresos propios y de ingresos delegados de los otros niveles de gobiernos.
Sólo los gobiernos autónomos regionales podrán organizar loterías para generarse ingresos propios";

Que el artículo 491 ibídem, en los literales literal a) y b), sobre los tributos, establece:" *Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que*

se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

a) El impuesto sobre la propiedad urbana;

b) El impuesto sobre la propiedad rural";

Que el artículo 494 ibídem, sobre la actualización catastral, establece: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código*";

Que en el inciso primero del artículo 495 ibídem, sobre el avalúo del predio, estipula: *"El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.* (...)";

Que el inciso primero del artículo 496 ibídem, sobre la actualización del catastro, establece: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo*";

Que en el artículo 505 ibídem, sobre el valor catastral de varios predios, establece: "*Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos*";

Que en el artículo 506 ibídem, sobre la tributación de predios en condominio, establece: "*Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.*
Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.
Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno";

Que el artículo 511 ibídem, sobre el cobro de impuestos, dice: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente*";

Que el artículo 512, sobre el pago del impuesto, dispone: "*El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.
Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.
Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva";

Que el artículo 519 ibídem, sobre la tributación de predios en copropiedad, establece: "*Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.*
Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente";

Que el artículo 522 ibídem, sobre la notificación de nuevos avalúos, establece: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*
Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.
El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código";

Que el artículo 526.1 sobre la obligación de actualización catastral, establece: "*Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.*

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.

El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes.

Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior".

Nota: Artículo agregado por artículo 3 de Ley No. 3, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de diciembre del 2016.

Que el artículo 561.18 ibídem, sobre la responsabilidad administrativa y civil, establece: "*Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.*

De igual manera, se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos

descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios, así como con la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y constituirá causal de destitución de sus cargos, determinada por la Contraloría General del Estado, previo informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La sanción será ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias establecidas en el artículo 109 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo además de las atribuciones contenidas en su Ley, emitirá las regulaciones y resoluciones que considere necesarias para el cumplimiento de sus fines constitucionales e institucionales, dentro del ámbito de sus competencias".

Nota: Artículo agregado por artículo 4 de Ley No. 3, publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de diciembre del 2016.

Que el artículo 68 del Codificación del Código Tributario, publicado en el Registro Oficial Suplemento 38 del 14 de junio del 2005, con reformas, sobre la facultad determinadora, establece: "*La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.*

El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imponibles, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación";

Que los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera facultan al GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Que el artículo 599 del Código Civil, publicado en el Registro Oficial Suplemento 46 de 24 de junio del 2005, con reforma del 22 de mayo del 2016, sobre el dominio, estipula: "*El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.*
La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad";

Que el artículo 715 ibídem, sobre la posesión y sus diferentes calidades, prescribe: "*Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.*
El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo"; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2020-2021

CAPITULO I

COMPETENCIA, ÁMBITO Y OBJETO

Art. 1.- COMPETENCIA.- El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, es el órgano competente para regular mediante ordenanza el cobro de tributos.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras, que sean

propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Pedro Moncayo.

Art. 3.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón Pedro Moncayo; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2020-2021, determinados de conformidad con la ley.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES

SECCIÓN 1

DEFINICIONES GENERALES

Art. 4.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios urbanos y rurales ubicados en el cantón Pedro Moncayo y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Situación de dominio del predio
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 5.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las

obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones de Gestión Financiera y de Gestión de Avalúos y Catastros.

Art. 6.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o posesionarios, de asumir los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica como señalan los artículos del 24 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Pedro Moncayo.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta Ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta Ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 7.- CATASTRO Y SISTEMA CATASTRAL.- Catastro es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica y georeferenciada de los predios, en una base de datos, integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón Pedro Moncayo, para

brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Un sistema catastral es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios.

El objeto de los sistemas catastrales consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios o poseedores de predios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral, y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

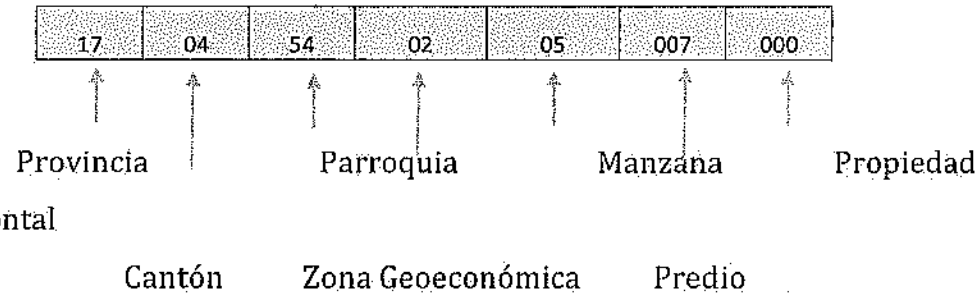
Art. 8.- DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE.- Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Art. 9.- CODIFICACIÓN CATASTRAL URBANA.- La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera: los seis primeros dígitos se definen con base al estándar de la Comunidad Andina en lo que tiene que ver con la nomenclatura de las unidades territoriales estadísticas o ÑUTE.

Descripción de los primeros dígitos de la clave catastral según ÑUTE			
Provincia Pichincha	Cantón Pedro Moncayo	Parroquia	
17	04	Tabacundo	50
		La Esperanza	51
		Malchinguí	52
		Tocachi	53
		Tupigachi	54

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:



Art. 10.- LEVANTAMIENTO PREDIAL.- Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

01. Identificación del predio;
02. Tenencia del predio;
03. Descripción física del terreno;
04. Infraestructura y servicios;
05. Uso de suelo del predio;
06. Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 11.- VALOR DEL PREDIO.- Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición que es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y calidad, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPÍTULO III

CATASTRO URBANO

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 12.- DETERMINACIÓN DEL VALOR POR METRO CUADRADO.- Para determinar el valor comercial de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia la zona homogénea geoeconómica a la que pertenece el predio en función a su zona homogénea física, estas zonas han sido identificadas en función al valor real del mercado en una determinada zona homogénea física.

La metodología de valoración inmobiliaria masiva por Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas permite tener la tasación de los suelos en un espacio geográfico determinado, considerando físicamente los componentes más relevantes para su cálculo económico como lo son: localización, influencia de las vías, topografía, usos, servicios públicos, y tipologías constructivas.

A partir de la identificación de este valor comercial por predio obtenido de la Zona Homogénea Geoeconómica, se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.

Art. 13.- ZONA HOMOGENEA FISICA.- Se denomina zonas homogéneas físicas urbanas, aquel espacio geográfico dentro de los perímetros urbanos y de

expansión con características similares que las diferencian de las adyacentes. Se distinguen en cuanto a las siguientes variables:

1. Destinación económica
2. Tipo según destinación económica
3. Servicios Públicos
4. Vías
5. Topografía

Art. 14.- ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA.- Se entiende por zona homogénea geoeconómica, al espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

Art. 15.- DETERMINACION DE ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS.- Es el proceso por el cual se establece, a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana, para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario.

Art. 16.- VALOR ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA.- Para la determinación de los valores por m^2 en cada zona homogénea geoeconómica dentro de las zonas urbanas del cantón Pedro Moncayo, se ha establecido los mapas ANEXOS 1 y la respectiva tabla a continuación:

TABACUNDO		
Código Parroquia	**Zona Homogénea Geoeconómica**	**Valor en USD por m2**
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

LA ESPERANZA		
Código Parroquia	**Zona Homogénea Geoeconómica**	**Valor en USD por m2**
170451	01	$ 24.16
	02	$ 28.00
	03	$ 20.65
	04	$ 36.54
	05	$ 19.60
	06	$ 17.60
	07	$ 23.94
	08	$ 18.48

MALCHINGUI		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170452	01	$ 20.00
	02	$ 10.40
	03	$ 8.25
	04	$ 40.32
	05	$ 6.00
	06	$ 7.00

TOCACHI		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170453	01	$ 15.30
	02	$ 17.50
	03	$ 10.30
	04	$ 12.50
	05	$ 22.50
	06	$ 14.00

TUPIGACHI		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170454	01	$ 12.00

	02	$ 14.00
	03	$ 10.60
	04	$ 16.20
	05	$ 13.20
	06	$ 14.90
	07	$ 8.60
	08	$ 14.60
	09	$ 10.90
	10	$ 12.80

Art. 17.- FACTORES DE AJUSTE DEL VALOR DE 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 con 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:

Si $Fa < (Ft/2) \rightarrow Ff=0.89$

Donde;

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:

  Si Fa > Ft → 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:

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

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:

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

Los escenarios que 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:

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

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

DETALLE DE FACTORES Y COEFICIENTES DE AFECTACION AL VALOR DEL PREDIO

1. Características del suelo	Coeficiente
Seco	1
Inundable	0.90
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.85

2. Forma del Terreno	Coeficiente
Regular	1
Irregular	0.95
Muy irregular	0.90

3. Localización	Coeficiente
Esquinero	1
Intermedio	0.95
Interior	0.85
En cabecera	1
En pasaje	0.90
Manzanero	1

4. Topografía	Coeficiente
A nivel	1
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	0	0.80
Aceras	1	0.85
Bordillos	2	0.90
Red Telefónica	3	0.95
Recolección de basura	4	1
Aseo de calles	mas	1

6. Servicios del predio		Coeficiente
Agua	0	0.94
Luz	1	0.96
Alcantarillado	2	0.98
Teléfono	3	1
No tiene	mas	1

7. Vías	Coeficiente
Tierra	0.85
Lastre	0.90
Piedra	0.95
Adoquín	1
Asfalto	1.12
Hormigón	1.12

8. Superficie m2

8.1 Todos los predios cuyo precio base de zona homogénea geoeconómica sea MAYOR a $40.0 dólares, aplica la tabla de coeficiente de superficie:

Rango Superficie (m2)	Coeficiente
1 – 100	1.12
101 – 250	1.08
251 – 500	1.05
500 – 1000	1
1001 – 2000	0.90
2001 - 4000	0.55
4001 - 6000	0.50
6001 - 8000	0.45
8001 - ADEL	0.40

8.2 Todos los predios cuyo precio base de zona homogénea geoeconómica sea MENOR a $40.0 dólares, aplica la tabla de coeficiente de superficie:

Rango Superficie (m2)	Coeficiente
1 - 100	1.12
101 - 250	1.08
251 - 500	1.05
500 - 1000	1.00
1001 - 2500	0.90
2501 - 5000	0.85
5001 - ADEL	0.80

Art. 18.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.- Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

VI= S* Vsh*Fe

Fe= CoCS x CoT x CoFo x CoS x CoL x CoIB x CoICS x CoV x Ff x fp

Donde:

VI= Valor Individual del predio
S= Superficie del predio
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 Complementada y Servicios.
CoV= Coeficiente de Vías
Ft= Factor Frente
fp= Factor Fondo

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN URBANA

Art. 19.- MÉTODO DE VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Para valorar la construcción se utilizará el "Método de Costo" o "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de ajuste previstas en esta sección. La valoración de la construcción será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las construcciones dentro del predio.

Art. 20.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.- Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy en función a valores unitarios de acabados y materiales de construcción dentro del cantón Pedro Moncayo, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble, es decir en función a los costos propios que se han encontrado en el mercado comercial en el cantón de Pedro Moncayo.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D)$$

En donde:
Vc = Valor comercial de la construcción
Ct = Costo total de la construcción a nuevo
D = Depreciación

Art. 21.- VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR POR METRO CUADRADO.- El valor por metro cuadrado de la construcción se determina a partir de la

identificación de los materiales que han sido utilizados en la construcción del inmueble, los precios de dichos materiales fueron establecidos por experiencia de ingenieros profesionales en el área, además de consultar los valores de la Cámara de la Construcción, los valores comerciales de materiales que se encuentran en los locales comerciales de construcción (ferreterías) existentes dentro del cantón Pedro Moncayo, finalmente también se tomó en consideración los precios establecidos por el Colegio Profesional de Arquitectos, considerando los costos directos, indirectos, administrativos y financieros.

a) Número de pisos por bloque

El número de pisos por bloque constructivo, se refiere al número de plantas construidas tanto sobre nivel, como bajo nivel. Esta variable es de suma importancia, toda vez que las tipologías constructivas están también determinadas por la altura de la edificación, en vista de que a mayor altura la estructura demanda de mayor inversión.

Con estas variables y los precios de mercado actuales se define la tabla con las tipologías de la construcción.

TIPO DE ESTRUCTURA	PISOS 1-4		
	ACABADOS		
	DE PRIMERA	NORMAL USD/m2	ECONOMICO USD/m2
Hormigón armado	480	272,4	177,6
Metálico	296,4	237,6	148,8
Soportante	237,6	177,6	117,6
Adobe o tapial	304,8	240	148,8
Estructura liviana	182,4	135,6	87,6

Es menester señalar también que para el análisis de precios unitarios se podrá tomar en cuenta ciertas relaciones que existen entre las diferentes calidades de la construcción de la vivienda, así:

RELACIÓN OBRA MUERTA ACABADOS		
CONSTRUCCIÓN	OBRA MUERTA	ACABADOS
DE PRIMERA	30%	70%
NORMAL	48%	52%
ECONÓMICA	60%	40%

Art. 22.- FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.- Para corregir el valor de la edificación y llegar a la individualización del avalúo de las construcciones, se aplican varios factores que son establecidos internacionalmente y que deberán aplicarse para los predios urbanos del cantón Pedro Moncayo.

a) **Año de construcción**

Se refiere al año en el cual fue construida cada unidad constructiva. Esta variable tiene relación con la fatiga de los materiales, por lo que la determinación de la vida útil de cada tipo de material se presenta a continuación:

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	INDICADOR VIDA ÚTIL (AÑOS)
Hormigón armado	100
Metálico	100
Soportante (bloque	70
Adobe- tapial	50
Estructura liviana	70

b) **Etapa de construcción**

Lo que se pretende con esta variable es discriminar el avance de la construcción en el momento que pasa el analista o técnico de la municipalidad e identificar los rubros con el análisis de precios unitarios. Para el efecto se procede a identificar los siguientes indicadores:

En estructura.- Cuando en la construcción se aprecian solamente los elementos que conforman su armazón o esqueleto, esto es cimientos, columnas, vigas, mampostería, losa o cubierta.

En acabados.- Cuando se ha iniciado la colocación de puertas, ventanas, pisos, pintura, instalación de equipamiento hidrosanitario, mobiliario de cocina, etc.

Terminado.- Refiere a la construcción habitable que tiene concluidas las etapas antes descritas.

Restaurado.- Siempre y cuando haya sido reconstruida integralmente, esto es intervenida en su estructura y sus acabados, de lo contrario se considerará simplemente como una refacción y no pertenecerá a este ítem.

c) Calidad de la construcción

La calidad de la construcción se refiere a las características cualitativas de la construcción, es decir sus detalles específicos, identificados perceptivamente por el funcionario que releva la información. Es visible si existe la participación de profesionales en la construcción del inmueble, en el diseño de la edificación, así como la incorporación los materiales y agregados constructivos, etc.

Se establecen tres categorías:

De Primera: Presenta características especiales en su diseño y construcción, tratamiento texturizado o recubrimiento de fachaleta, hormigón visto en llenos, perfilería de aluminio anonizado, vidrios polarizados planos en ventanas, pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso.

Normal: Se refiere a las construcciones en el que predomina el uso de materiales de origen nacional de costo medio en todos los rubros constructivos; en su diseño prevalecen los llenos sobre los vanos enlucidos, pintados o materiales vistos; perfilería de hierro o aluminio blanco en ventanas, vidrios de tamaño mediano, pisos de cerámica nacional o gres en hall de ingreso y exteriores.

Económica: Viviendas mínimas, con terminados de calidad inferior de costo mínimo, de diseño popular y/o repetitivo en programas masivos de vivienda de interés social; fachadas caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixtos, falta de enlucidos o enlucidos sin pintura y/o pintura de calidad inferior; ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilería de madera ordinaria o de platinas de hierro.

Art. 23.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN- La depreciación de una edificación es la pérdida de valor o de precio por causa del tiempo. Para el cálculo de la depreciación se han utilizado las tablas de Fitto y Corvini, las cuales contemplan la edad en % de vida útil, que es decir la vida remanente del predio frente a su vida útil, y la conservación de los inmuebles, para lo cual se establecen 5 criterios de calificación los cuales son:

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

A continuación, se muestran las ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050\,X^2 + 0.5001\,X - 0.0071$
Clase 2: $Y = 0.0049\,X^2 + 0.4861\,X + 2.5407$
Clase 3: $Y = 0.0041\,X^2 + 0.4092\,X + 18.1041$
Clase 4: $Y = 0.0023\,X^2 + 0.2400\,X + 52.5274$

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n \times Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción.
V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)

DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00

Edad en % de la vida	CLASES								
	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Art. 24.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO -

El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

$$V = Vt + Vc$$

Donde,
Vt = Valor del terreno
Vc = Valor de la construcción

CAPITULO IV

CATASTRO RURAL

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DE SUELO RURAL

Art. 25.- ELEMENTOS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

Art. 26.- VALOR DEL SUELO RURAL.- Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

Art. 27.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS.- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 28.- DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones[1]:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \cdots + (S_n \times P_n \times IPC)\right)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 2. Mapa de Valor de la Tierra Rural

[1] Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

a.2 Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario. Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.2
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.85
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.85
6	45 - 70	ESCARPADA	0.80
7	> 70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \cdots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1 \cdots n}$ = Área de Intersección

$fp_{1 \cdots n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0.95
FIN DE PRODUCCION	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden.

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.05
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0.80
5	BAJA	0.70
6	MUY BAJA	0.60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \cdots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t= Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.3	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.70	

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN RURAL

Art. 29.- EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES TERMINADAS.-Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m2), que se indican en el Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a\right)$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2019.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0.10
Económico	0.15
Bueno	0.20
Lujo	0.25

Tabla de materiales predominantes de la estructura

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón Armado	66,45	69,47	72,49	75,51
Acero	57,21	59,81	62,41	65,01
Aluminio	79,27	82,88	86,48	90,08
Madera con tratamiento periódico (construcciones mayores a 39 m^2)	46,73	48,86	50,98	53,1
Paredes Soportantes	25,2	26,35	27,49	28,64
Otro	12,6	13,17	13,75	14,32
Madera	6,99	7,31	7,63	7,94

Tabla de materiales predominantes de la pared

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0	0	0	0
Hormigón	43,16	45,12	47,08	49,05
Ladrillo o Bloque	27,78	29,05	30,31	31,57
Piedra	33,93	35,47	37,01	38,55
Madera	12,05	12,59	13,14	13,69
Metal	28	29,27	30,55	31,82
Adobe o Tapia	100,98	105,57	110,16	114,8
Bahareque - Caña Revestida	12,05	12,59	13,14	13,69
Caña	12,05	12,59	13,14	13,69
Aluminio o Vidrio	159,17	166,41	173,65	180,9
Plastico o Lona	0,81	0,84	0,88	0,92
Otro	0,4	0,42	0,44	0,46

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
(Loza de) Hormigón	117,34	122,67	128,01	133,34
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	26,38	27,58	28,78	29,98
Teja	26,38	27,58	28,78	29,98
Zinc	6,85	7,16	7,48	7,79
Otros Metales	90,04	94,13	98,23	102,32
Palma, Paja	13,79	14,41	15,04	15,67
Plastico, policarbonato y similares	1,22	1,27	1,33	1,38
Otro	3,43	3,58	3,74	3,89

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un

factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0.19
Factor acabado económico	0.35
Factor acabado bueno	0.46
Factor acabado lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t}\right) + \left(\frac{E}{V_t}\right)^2\right) \times 0.50\right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0.474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla De Construcciones Agroindustriales.

VALORES EN US$ POR m² DE MEJORAS													
MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	189.65	189.65	115.23	91.72	161.25	132.14	41.29	34.53					91.72
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	189.65	189.65	115.23	91.72	161.25	132.14	41.29	34.53					91.72
SALA DE ORDEÑO	189.65	189.65	115.23	91.72	161.25	132.14	41.29	34.53					91.72
GALPON AVICOLA	189.65	189.65	115.23	91.72	161.25	132.14	41.29	34.53					91.72
PISCINAS (camarón/piscícola)	11.19												
ESTANQUE O RESERVORIO	11.27								11.27				
INVERNADEROS									10.43	12.42	1.84	8.19	0.81
TENDALES	12.55												

VALORES EN USD/m² DE MEJORAS

CAPITULO V

DEL IMPUESTO PREDIAL

SECCIÓN 1

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 30.- VALOR IMPONIBLE.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario dentro del cantón Pedro Moncayo y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 31.- 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 aplicara una tarifa de cero punto cuarenta por mil (0.40 x 1000) del avalúo real.

Art. 32.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.- De acuerdo a la banda impositiva prevista en el artículo 517 del COOTAD, a efectos de determinar la cuantía para el impuesto predial rural se aplicará una tarifa de cero punto veinticinco por mil (0.25 x 1000) del avalúo real.

Art. 33.- VALOR IMPONIBLE PARA VARIOS PREDIOS DEL MISMO PROPIETARIO O POSEEDOR.- Cuando un propietario o poseedor registre a su nombre varios predios dentro del cantón Pedro Moncayo, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán 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.

Art. 34.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN CONDOMINIO O COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección de Gestión Financiera y la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 35.- Las construcciones nuevas, aumentos y refacciones que se produzcan previo al permiso municipal una vez aprobado los planos y la obra, estarán sujetas a la inspección final que lo realizará el Comisario de Construcciones; y, para los efectos respectivos se informará al departamento de Catastros, el cuál procederá a abrir o modificar la ficha catastral determinando en la misma los cambios operados en el inmueble, y practicar su avalúo.

SECCIÓN 2

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 36.- CONTRIBUCIÓN A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS "C.B.P.M." ADSCRITO AL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.- El valor de esta contribución anual es el cero punto quince por mil (0.15 x 1000) del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley de Defensa Contra Incendios.

Art. 37.- TASA POR EMISIÓN E IMPRESIÓN DE TÍTULO DE CRÉDITO.- El valor de esta tasa anual es de dos dólares (USD$ 2,00) por cada unidad predial.

Art. 38.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE PREDIOS NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de predios no edificados y de construcciones obsoletas, ubicados en zonas de promoción inmediata, pagarán un impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 39.- OTROS IMPUESTOS.- Se incorporarán a la presente Ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 40.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

a) Los predios rurales, cuyo valor no exceda de quince (15) Remuneraciones Básicas Unificadas del trabajador en general. Art. 520 de la COOTAD, literal a)

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contemplados en el artículo 225 de la Constitución de República.

c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.

d) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

e) Las tierras comunitarias de los pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas.

f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el artículo 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural.

g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

h) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública desde el momento de la notificación al propietario y al Registro de la Propiedad. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 41.- EXENCIONES TEMPORALES.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Banco del Instituto Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los predios que posean edificaciones que sean considerados por el GAD Municipal como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 42.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones estipuladas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud por parte del contribuyente, dirigido a la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la Remuneración Básica Unificada que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes de reavalúo se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 43.- EXONERACIONES ESPECIALES.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) RBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) RBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;

b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Se faculta a la Dirección de Gestión Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos (500) Remuneraciones Básicas Unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente; y, el carné de discapacidad otorgado por el organismo competente, serán documentos suficientes para el trámite previo a acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición incapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD Municipal cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a de Gestión Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

CAPÍTULO VII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 44.- NOTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- Una vez que se haya realizado la actualización del catastro, la Dirección de Gestión Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 45.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, la Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal, dispondrá a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde, los mismos que refrendados por el/la Directora/a de Gestión Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario.

Art. 46.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el/a Jefe/a del Departamento de Rentas, comunicará al Director/a de Gestión Financiero/a, y éste a su vez de inmediato al Tesorero/a del GAD Municipal para su custodia y recaudación.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el/a Director/a Financiero/a y el/la Jefe/a de Rentas.

Art. 47.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Art. 48.- PAGO DEL IMPUESTO.- Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 01 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

Art. 49.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 50.- 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, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Art. 51.- COACTIVA.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el artículo 350 del COOTAD.

Art. 52.- 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. 53.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección de Gestión Financiera del GAD 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.

Art. 54.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, conferirá la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita.

SEGUNDA.- NOTARIOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Los/as Notarios/as y el Registrador de la Propiedad del Cantón Pedro Moncayo, enviarán a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios de actualizaciones catastrales, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

TERCERA.- SUPLETORIEDAD Y PREEMINENCIA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Queda derogada la Ordenanza de Valoración de predios urbanos y rurales, determinación, administración y recaudación de impuestos prediales para el bienio 2018-2019 en el cantón Pedro Moncayo, publicado en el Registro Oficial Edición Especial 270 del 14 de febrero del 2018.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la página web institucional; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2020-2021.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 26 días del mes de diciembre de 2019.

Virgilio Andrango Cuascota
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO Moderno, Turístico y Productivo ALCALDÍA

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO Moderno, Turístico y Productivo SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2020-2021**, fue discutida en dos debates para su aprobación, en sesión ordinaria de 19 de diciembre de 2019 y sesión ordinaria de 26 de diciembre de 2019. Lo certifico.

Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO Moderno, Turístico y Productivo SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. – Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los veintisiete días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.- 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; **SANCIONO** la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**

Virgilio Andrango Cuascota
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

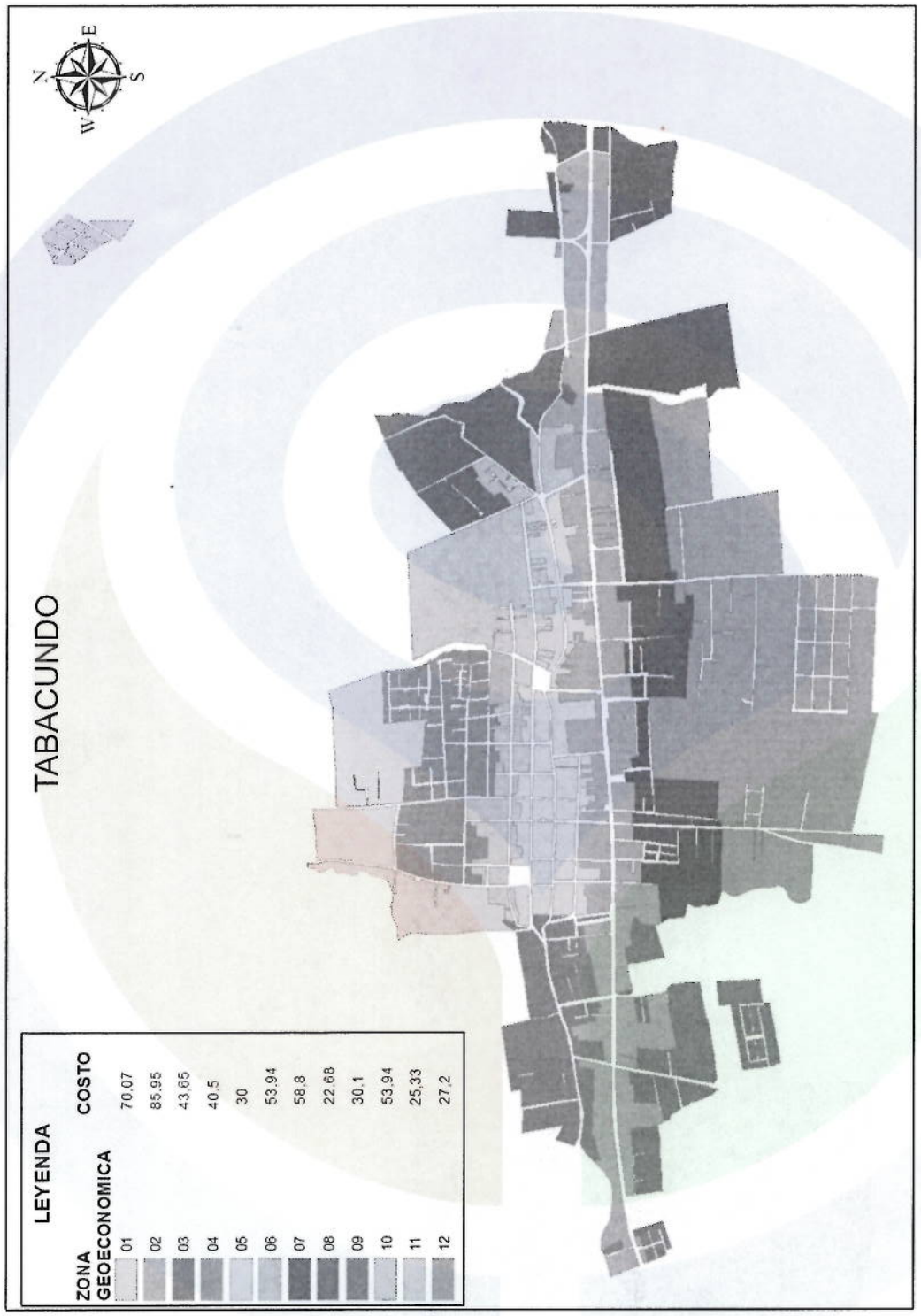
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO
Moderno, Turístico y Productivo
ALCALDÍA

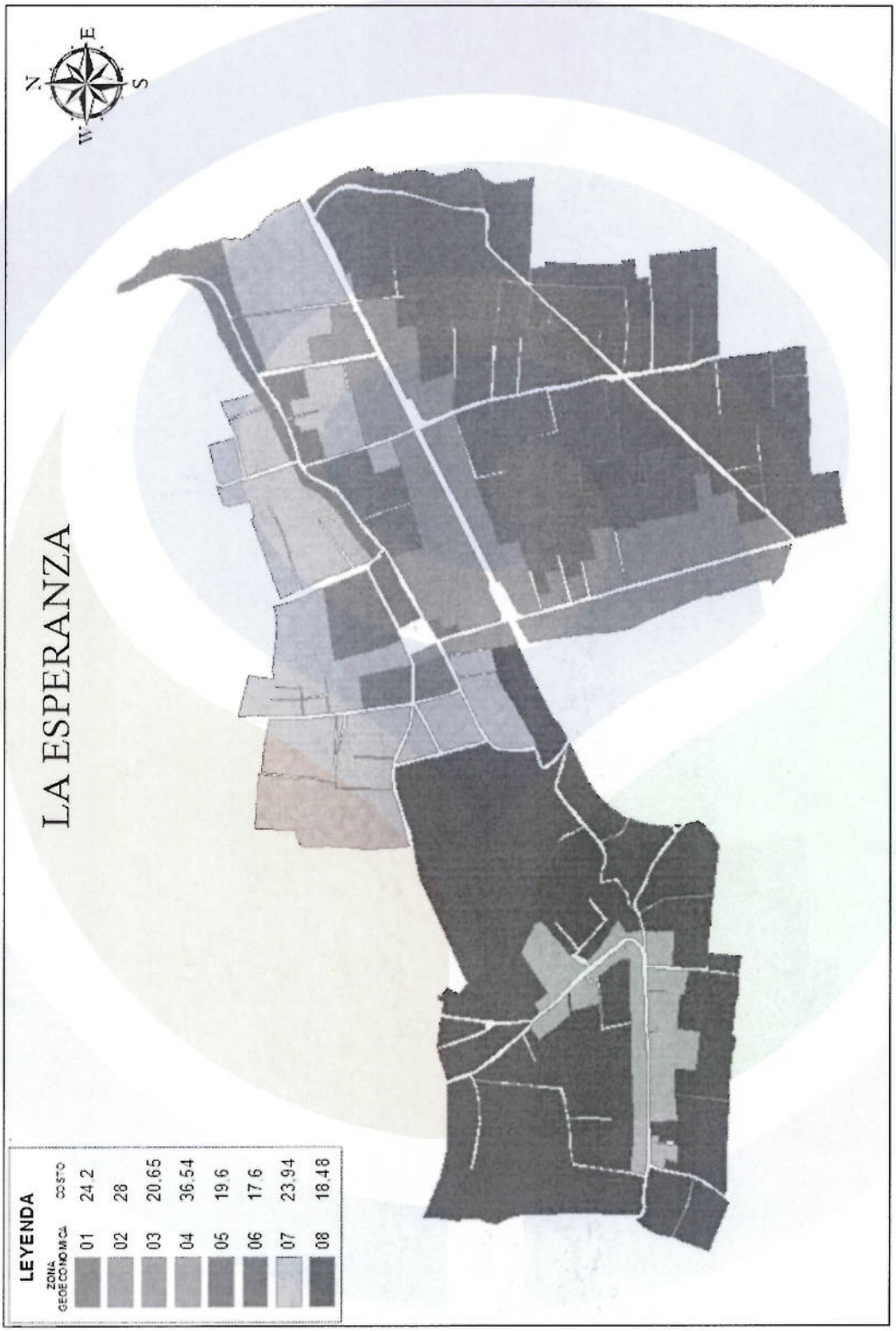
Proveyó y firmó la presente **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2020-2021,** el señor Virgilio Andrango Cuascota, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los veintisiete días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.- Lo certifico.

Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

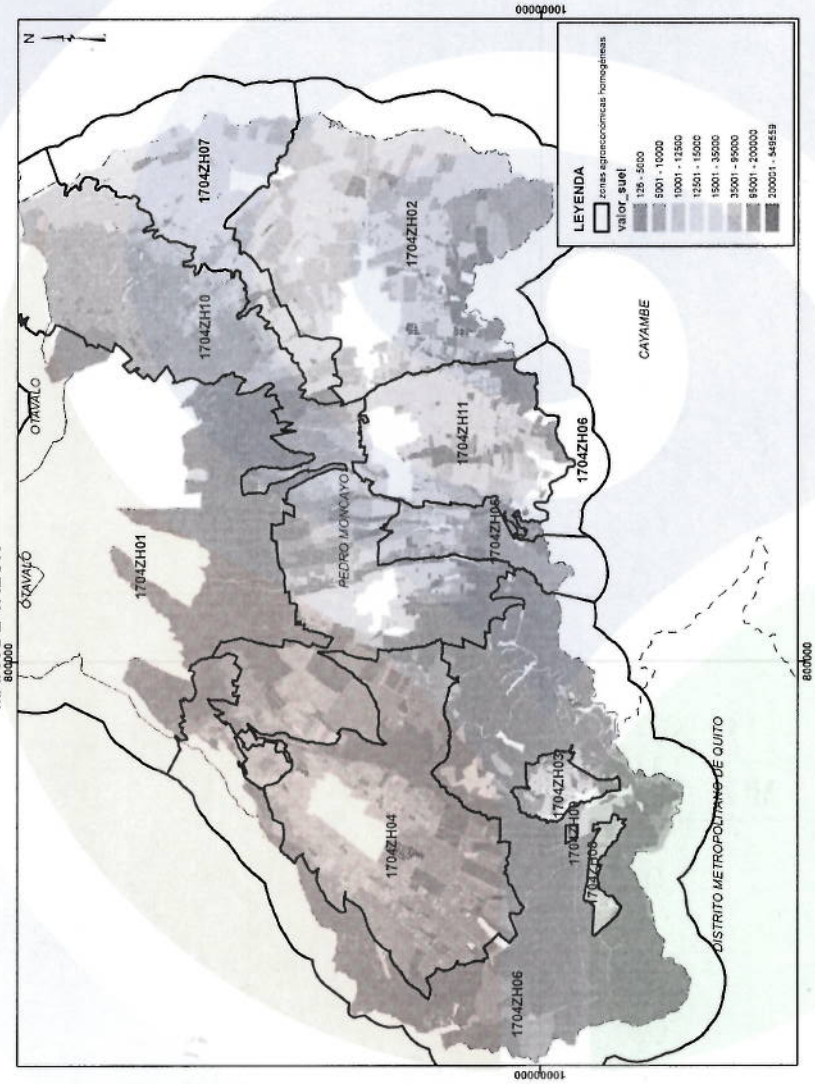
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO
Moderno, Turístico y Productivo
SECRETARIA GENERAL

ANEXOS 1. CATASTRO URBANO – ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS


TABACUNDO
LEYENDA
ZONA GEOECONOMICA
COSTO
01 70,07
02 85,95
03 43,65
04 40,5
05 30
06 53,94
07 58,8
08 22,68
09 30,1
10 53,94
11 25,33
12 27,2
N
E
S
W


LA ESPERANZA
N
E
S
W
LEYENDA
ZONA GEOECONOMICA
COSTO
01 24.2
02 28
03 20.65
04 36.54
05 19.6
06 17.6
07 23.94
08 18.48

TUPIGACHI
N
E
S
W
LEYENDA
01 12
02 14
03 10,6
04 16,2
05 13,2
06 14,9
07 8,6
08 14,6
09 10,9
10 12,8

TOCACHI
N
E
S
W
LEYENDA
ZONA GEOECONOMICA
COSTO
01 15.3
02 17.5
03 10.3
04 12.5
05 22.5
06 14

ANEXO 2: MAPA DE VALORACION RURAL