



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO**

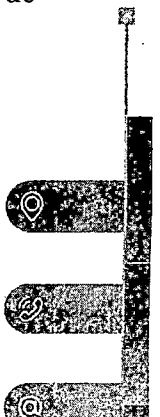
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las Municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica sobre el territorio.

Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio. Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que debe cumplir el GAD Municipal, desde la competencia constitucional es formar y administrar los catastros; estructurar el inventario y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

La propuesta de la ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE "LOS IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2026-2027 y que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal de Pedro Moncayo para que regule las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y los acuerdos ministeriales emitidos por el ente rector del Hábitat y Vivienda, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, consideran que 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, no tributarios y de expropiación.





**PM PEDRO
MONCAYO**
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que dispone que: "Las Municipalidades y Distritos Metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbano/rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *"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, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *"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 Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD, establece en el Art. 7 la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial.

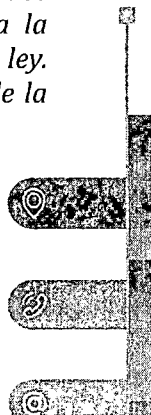
Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"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*

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





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 COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."*

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...] c) *Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural";*

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"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, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*



**PM PEDRO
MONCAYO**
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone 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. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo."*

En ejercicio de las facultades que le confiere el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo que establece el art. 57 literal a y b; y art.185 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Expide:

"LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2026-2027"

Capítulo I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Pedro Moncayo, determinadas de conformidad con la ley.

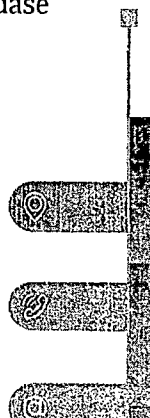
Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





Avalúo Catastral. - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a Precio de Mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Lote. - Es el resultante de multiplicar el área del lote por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación. - Es el valor que se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

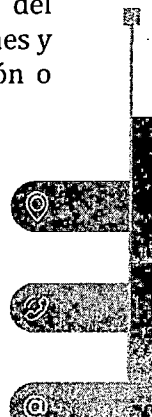
Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

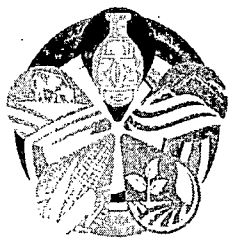
Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes inmuebles urbanos y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.





Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georreferenciada.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados municipales, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

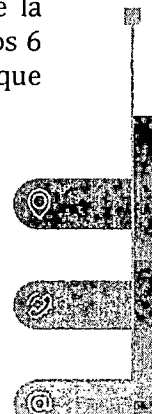
Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, georreferenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Art. 6.- Codificación Catastral Rural.- La identificación predial se realiza a partir de la definición de la clave catastral, la misma que está estructurada de la siguiente manera: los 6 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.





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

Posterior, tres para identificar el polígono al que pertenece y cuatro para identificación del PREDIO.

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

17	04	50	001	0001
Provincia	Cantón	Parroquia	Polígono	Predio

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 7.- Objeto del Impuesto.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.

Art. 8.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios 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.

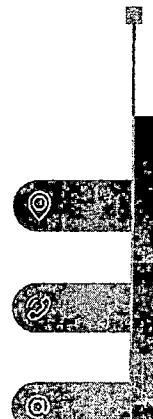
El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





7. Descripción de las edificaciones

Art. 9.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 10.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

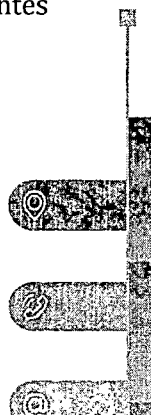
Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro 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 yacientes 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 rural 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 rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

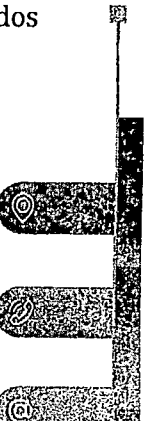
Art. 11.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art. 12.- 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 y valor de las edificaciones.

Art. 13.- 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. 14.- 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 agregaciones¹:

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:

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

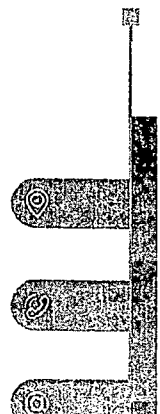
Donde:

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)

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.

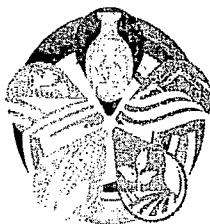




PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí

Matriz de Valor: ALCALDÍA 2023 - 2027

AGREGACIONES	1704Z-H01		1704Z-H02		1704Z-H03		1704Z-H04		1704Z-H05		1704Z-H06		1704Z-H07		1704Z-H08		1704Z-H09	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
AREA CONSTRUIDA	19200	0	57600	0	30000	0	24000	0	36000	0	24000	0	27000	0	58752	0	43200	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	4000	0	12000	0	6250	0	5000	0	7500	0	5000	0	6250	0	6250	0	6250	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	16000	18240	48000	54720	25000	28500	20000	22800	30000	34200	20000	22800	22500	25650	48960	55814	36000	41040
CANA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CACAO	16000	18240	48000	54720	25000	28500	20000	22800	30000	34200	20000	22800	22500	25650	48960	55814	36000	41040
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	16000	18240	48000	54720	25000	28500	20000	22800	30000	34200	20000	22800	22500	25650	48960	55814	36000	41040
CONIFERAS MADERABLES	10000	0	30000	0	15750	0	12600	0	18900	0	12600	0	14175	0	30844	8	22500	0
FLOR SIN PROTECCION	25600	29184	62400	71136	40000	45600	32000	36480	50000	57000	35000	39900	40000	45600	62400	71136	46800	53352
FORESTAL DIVERSOS USOS	10000	0	30000	0	15750	0	12600	0	18900	0	12600	0	14175	0	30844	8	22500	0
FORESTAL MADERABLE	10000	0	30000	0	15750	0	12600	0	18900	0	12600	0	14175	0	30844	8	22500	0
FORESTAL NO COMERCIALES	10000	0	24000	0	15750	0	12600	0	18900	0	12600	0	14175	0	30844	8	18000	0
FRUTALES PERMANENTES	17120	19517	51360	58550	26750	30495	21400	24396	32100	36594	21400	24396	24075	27446	52387	59721	38520	43913
FRUTALES SEMI PERMANENTES	16640	18970	49920	56909	26000	29640	20800	23712	31200	35568	20800	23712	23400	26676	50918	58047	37440	42682
HUERTA	16000	18240	48000	54720	25000	28500	20000	22800	30000	34200	20000	22800	22500	25650	48960	55814	36000	41040
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	19200	0	57600	0	30000	0	24000	0	36000	0	24000	0	27000	0	58752	0	43200	0
OTRAS AREAS	16000	0	48000	0	25000	0	20000	0	30000	0	20000	0	22500	0	48960	0	36000	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	20000	22800	48000	54720	30000	34200	20000	22800	25000	28500	20000	22800	25000	28500	48000	54720	36000	41040
PASTOS NATURALES	11600	0	28800	0	17500	0	12000	0	15500	0	12000	0	15000	0	26500	0	20500	0
PISCICOLA	19200	0	57600	0	30000	0	24000	0	36000	0	24000	0	27000	0	58752	0	43200	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO1	105574	0	346867	0	440000	0	131966	0	293333	0	249333	0	220000	0	257335	0	220000	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO2	71982	0	236500	0	300000	0	89977	0	200000	0	170000	0	140000	0	175456	0	150000	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO3	59985	0	189200	0	240000	0	74981	0	160000	0	136000	0	112000	0	146213	0	120000	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO4	49987	0	151360	0	192000	0	62484	0	128000	0	108800	0	89600	0	121844	0	96000	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO5	41656	0	121088	0	153600	0	52070	0	102400	0	87040	0	71680	0	101537	0	76800	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO6	34713	0	96870	0	122880	0	43392	0	81920	0	69632	0	57344	0	84614	0	61440	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO7	84685	0	278236	0	352942	0	105855	0	235294	0	200000	0	176471	0	206419	0	176471	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO8	28928	0	77496	0	98304	0	36160	0	65536	0	55706	0	45875	0	70512	0	49152	0
UNIDAD ALTERNATIVA A AGRARIO9	86379	0	283801	0	360001	0	107972	0	240000	0	204000	0	180000	0	210547	0	180000	0
VEGETACION NATURAL	3200	0	9600	0	5000	0	4000	0	6000	0	4000	0	5000	0	5000	0	5000	0



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.

ANEXO 1. Definición de Unidades Alternativas al Agrario del cantón Pedro Moncayo

Tabla 1. 1704ZH01

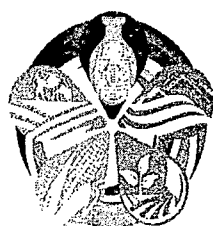
Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	105 574	10.56	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	71 982	7.20	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² (> 0 - ≤ 500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	59 985	6.00	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² (> 500 - ≤ 1500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	49 987	5.00	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² (> 1500 - ≤ 2500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	41 656	4.17	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² (> 2500 - ≤ 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	34 713	3.47	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	84 685	8.47	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	28 928	2.89	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	86 379	8.64	Pedios rurales destinados a uso Industrial

Tabla 2. 1704ZH02

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	346 867	34.69	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	236 500	23.65	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² (> 0 - ≤ 500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	189 200	18.92	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² (> 500 - ≤ 1500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	151 360	15.14	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² (> 1500 - ≤ 2500)m ²

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



Unidad Alternativa al Agrario 5	121 088	12.11	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² ($> 2500 - \leq 5000$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	96 870	9.69	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	278 236	27.82	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	77 496	7.75	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	283 801	28.38	Pedios rurales destinados a uso Industrial

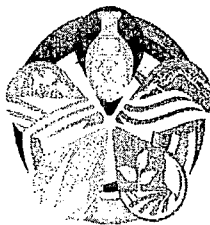
Tabla 3. 1704ZH03

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	440 000	44.00	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	300 000	30.00	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² ($> 0 - \leq 500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	240 000	24.00	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² ($> 500 - \leq 1500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	192 000	19.20	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² ($> 1500 - \leq 2500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	153 600	15.36	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² ($> 2500 - \leq 5000$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	122 880	12.29	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	352 942	35.29	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	98 304	9.83	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	360 001	36.00	Pedios rurales destinados a uso Industrial

Tabla 4. 1704ZH04

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	131 966	13.20	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	89 977	9.00	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² ($> 0 - \leq 500$)m ²

(02) 3836560



Unidad Alternativa al Agrario 3	74 981	7.50	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² (> 500 - ≤ 1500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	62 484	6.25	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² (> 1500 - ≤ 2500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	52 070	5.21	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² (> 2500 - ≤ 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	43 392	4.34	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	105 855	10.59	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	36 160	3.62	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	107 972	10.80	Pedios rurales destinados a uso Industrial

Tabla 5. 1704ZH05

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	293 333	29.33	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	200 000	20.00	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² (> 0 - ≤ 500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	160 000	16.00	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² (> 500 - ≤ 1500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	128 000	12.80	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² (> 1500 - ≤ 2500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	102 400	10.24	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² (> 2500 - ≤ 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	81 920	8.19	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	235 294	23.53	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	65 536	6.55	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	240 000	24.00	Pedios rurales destinados a uso Industrial

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



Tabla 6. 1704ZH06

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	249 333	24.93	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	170 000	17.00	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² (> 0 - ≤ 500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	136 000	13.60	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² (> 500 - ≤ 1500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	108 800	10.88	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² (> 1500 - ≤ 2500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	87 040	8.70	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² (> 2500 - ≤ 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	69 632	6.96	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	200 000	20.00	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	55 706	5.57	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	204 000	20.40	Pedios rurales destinados a uso Industrial

Tabla 7. 1704ZH07

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	220 000	22.00	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	140 000	14.00	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² (> 0 - ≤ 500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	112 000	11.20	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² (> 500 - ≤ 1500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	89 600	8.96	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² (> 1500 - ≤ 2500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	71 680	7.17	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² (> 2500 - ≤ 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	57 344	5.73	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²

(02) 3836560



Unidad Alternativa al Agrario 7	176 471	17.65	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	45 875	4.59	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	180 000	18.00	Pedios rurales destinados a uso Industrial

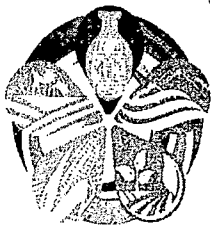
Tabla 8. 1704ZH08

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	257 335	25.73	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	175 456	17.55	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² ($> 0 - \leq 500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	146 213	14.62	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² ($> 500 - \leq 1500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	121 844	12.18	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² ($> 1500 - \leq 2500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	101 537	10.15	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ² ($> 2500 - \leq 5000$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	84 614	8.46	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas. (> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	206 419	20.64	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	70 512	7.05	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	210 547	21.05	Pedios rurales destinados a uso Industrial

Tabla 9. 1704ZH09

Nombre de la Agregación	Valor \$/ha	Valor \$/m ²	Característica
Unidad Alternativa al Agrario 1	220 000	22.00	Zonas de expansión urbana; Urbanizaciones consolidadas en el área rural.
Unidad Alternativa al Agrario 2	150 000	15.00	Pedios de mayor a 0 y menor igual que 500m ² ($> 0 - \leq 500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 3	120 000	12.00	Pedios de mayor a 500 y menor igual que 1500m ² ($> 500 - \leq 1500$)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 4	96 000	9.60	Pedios de mayor a 1500 y menor igual que 2500m ² ($> 1500 - \leq 2500$)m ²

(02) 3836560



			(> 1500 - ≤ 2500)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 5	76 800	7.68	Pedios de mayor a 2500 y menor igual que 5000m ²
			(> 2500 - ≤ 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 6	61 440	6.14	Pedios de mayor a 5000 que no tenga características agroproductivas.
			(> 5000)m ²
Unidad Alternativa al Agrario 7	176 471	17.65	Pedios rurales destinados a uso Comercial
Unidad Alternativa al Agrario 8	49 152	4.92	Pedios rurales destinados a uso Extractivo
Unidad Alternativa al Agrario 9	180 000	18.00	Pedios rurales destinados a uso Industrial

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	1.10
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1.00

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1.00
2	5 - 10	SUAVE	1.00
3	10 - 20	MEDIA	0.95

(02) 3836560



4	20 - 35	FUERTE	0.90
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.80
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.90
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.90

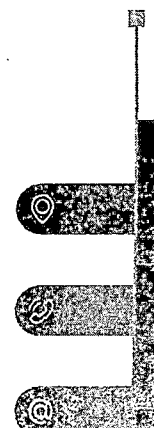
Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACC ES	DESC_ACC ES	COEF_ACCE S
1	MUY ALTA	1.10
2	ALTA	1.08
3	MODERAD A	1.02
4	REGULAR	0.90
5	BAJA	0.71
6	MUY BAJA	0.60

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

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 TÍTULO	1
SIN TÍTULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.50	Este factor se aplicará de acuerdo con el criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.00	
Demérito	0.50	

a) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. 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). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m ³	3.72
Cemento	Kg	0.16
Ripio Minado	m ³	25
Polvo de piedra	m ³	25
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.16
Piedra Molón	m ³	10
Clavos	Kg	2.75
Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	16.5
Columna, viga de madera rustica	M	11.6
Columna de caña guadua	M	1.5
Pared de madera rustica	m ²	24.55
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	110.7
Zinc	m ²	5.3
Galvalumen	m ²	13.35
Steel Panel	m ²	3.04
Adobe común	U	0.38
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	7.99
Arena Fina	m ³	25
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.50
Eternit	m ²	6.88
Ardex	m ²	6.95
Duratecho	m ²	5.83
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6.20
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5.10
Plástico Reforzado	m ²	2.38
Polycarbonato	m ²	6.78

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Bahareque	m ²	7.99
Latilla de caña	m ²	2.30
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.05
Alfajía	m (u)	1.59
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.05
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.05
Teja Lojana o Cuencana	U	0.70
Tira eucalipto	U	1.20
Tirafondo	U	0.42
Ladrillo Jaboncillo	U	0.28
Perfil Aluminio tipo O,4x4x 3mm x 6,00 m	m	5.33
Geomembrana HDPE 1000	m ²	5.33

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4.23
Ay. de fierro	4.23
Ay. de carpintero	4.23
Albañil	4.28
Fierro	4.28
Maestro de obra	4.52
Chofer tipo D	6.22
Carpintero	4.28
Ay. De soldador	4.35
Operador de Retroexcavadora	4.75
Maestro estructura especializado	4.75
Maestro Soldador	4.75
Maestro Aluminero	4.75
Ay. Aluminero	4.23
Ay. Especializado	4.23
Instalador de perfilaría aluminio	4.52



Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$) HORA
Herramienta menor	3.00
Compactador mecánico	5.10
Volqueta 12 m ³	30.00
Concretera 1 Saco	5.00
Vibrador	4.00
Andamios	2.20
Retroexcavadora	25.00
Soldadora Eléctrica 300 A	2.50
Taladro Pequeño	1.88
Camión Grúa	22.00

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:

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

Dónde:

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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

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

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





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.

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)
No tiene	0
Tradicional - básico	0.10
Económico	0.15
Bueno	0.20
Lujo	0.25

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
No tiene	0
Tradicional - básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
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:

(02) 3836560



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

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:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	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
Malo	0.474	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

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

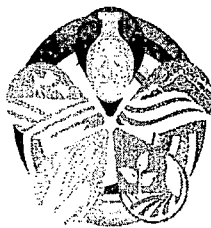
Factores del Uso

CALIFICACION	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 privados	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

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Materiales	Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONOMICO	BUENO
Acero		96.92	106.62	111.46	116.31
Aluminio		103.03	113.33	118.48	123.63
Hormigón Armado		104.93	115.42	120.67	125.91
Madera		82.40	90.64	94.76	98.88
Madera con tratamiento periódico		27.88	30.67	32.07	33.46

(02) 3836560



Otro	24.50	26.95	28.17	29.40	30.62
Paredes Soportantes	49.00	53.90	56.35	58.80	61.25

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED						
Material	Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	BUJO
Adobe o Tapia		29.79	32.77	34.26	35.74	37.23
Aluminio o Vidrio		165.30	181.83	190.09	198.36	206.62
Bahareque - Caña Revestida		22.55	24.80	25.93	27.06	28.18
Caña		22.55	24.80	25.93	27.06	28.18
Hormigón		46.90	51.59	53.93	56.28	58.62
Ladrillo o Bloque		27.27	29.99	31.36	32.72	34.08
Madera		22.55	24.80	25.93	27.06	28.18
Metal		29.44	32.38	33.85	35.33	36.80
No tiene		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otro		2.07	2.28	2.38	2.48	2.59
Piedra		44.80	49.28	51.52	53.76	56.00
Plástico o Lona		4.14	2.28	2.38	2.48	2.59

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONOMICO	BUENO	BUJO
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	30.24	33.27	34.78	36.29	37.81
(Loza de) Hormigón	143.75	158.13	165.32	172.51	179.69
No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otro	9.65	10.62	11.10	11.58	12.07
Otros Metales	93.50	102.84	107.52	112.19	116.87
Palma, Paja	21.30	23.43	24.50	25.56	26.63
Plástico, policarbonato y similares	11.82	13.00	13.59	14.18	14.77
Teja	30.24	33.27	34.78	36.29	37.81
Zinc	19.31	21.24	22.20	23.17	24.13

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción. Tabacundo, Calle Sucre 981 Parque Central

Tabla De Construcciones Agroindustriales

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



MATERIAL	MEJORA	ESTABLE CANVADO MAVOR	ESTABLE CANVADO MEDIO MENOR	SALA DE ORDENO	CALORON AVICOLA	ESTANQUEO RESERVORIO	INVERNADER OS	TIENDAS
Hormigón		142.83	142.83	142.83	142.83	30.80		49.00
Ladrillo Bloque		142.83	142.83	142.83	142.83			
Piedra		152.02	152.02	152.02	152.02			
Madera		118.01	118.01	118.01	118.01			
Metal		130.03	130.03	130.03	130.03			
Adobe o Tapia		147.84	147.84	147.84	147.84			
Bahareque - caña revestida		53.22	53.22	53.22	53.22			
Caña		37.85	37.85	37.85	37.85			
Otro						30.80	10.65	
Metal T1							11.11	
Metal T2							0.91	
Madera T1							10.20	
Madera T2							0.01	

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -

Art. 15.- Banda Impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del cero punto veinticinco por mil (0.25×1000), de acuerdo con lo establecido de acuerdo con el artículo 517 del COOTAD.

Art. 16.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo con su avalúo.

Art. 18.- Tarifa Del Impuesto Predial Rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la banda impositiva del 0.25×1000 (cero punto veinticinco por mil)

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo Adicional Al Impuesto Predial Rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.
- b) Tasa por Emisión e Impresión de Títulos de Créditos. - El valor de esta tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

CAPITULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS. -

Art. 20.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- 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 u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.
3. Las demás que la ley disponga en el marco del ordenamiento jurídico.

Art. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la Dirección de Gestión Financiera, hasta el 30 de noviembre del año en curso.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





Art. 22.- 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 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 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 edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en las literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Para la aplicación de las exenciones citadas anteriormente, la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros tendrá que remitir a la Dirección de Gestión Financiera, el correspondiente informe técnico favorable.

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Abacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



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

CAPITULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) 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. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) 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 quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

(02) 3836560



Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

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 carnet de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. 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 discapacitante, 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 de Pedro Moncayo 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 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 Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

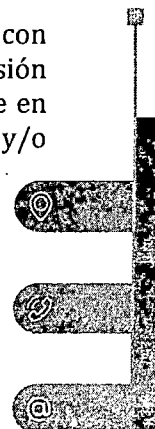
2.1.- Persona con discapacidad. - Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

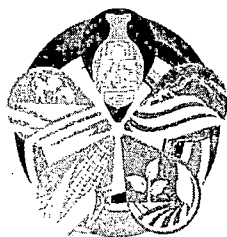
2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante. - Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, 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 informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

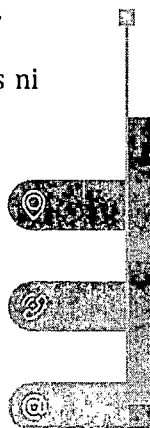
La Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros deberá comunicar oportunamente a la Dirección de Gestión Financiera el inicio de la actualización catastral y valoración de la propiedad rural de cada bienio hasta el 31 de julio de cada año; de igual forma la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros deberá comunicar a la Dirección de Gestión Financiera la nueva valoración de los predios hasta el 31 de octubre de cada año, para realizar las notificaciones pertinentes en cumplimiento del Art. 522 del COOTAD.

Art. 26.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal de Pedro Moncayo, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima Autoridad Municipal.

Los funcionarios del GAD Municipal que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 27.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal de Pedro Moncayo dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.





Art. 28.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El GAD Municipal de Pedro Moncayo podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 29.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de conformidad a lo que establece el artículo 132 del Código Tributario.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 30.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 32.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 33.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en el plazo establecido en el artículo 132 del Código Tributario.

Tabacundo, Calle Sucre 981

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





Capítulo X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 34.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 35.- Objeto y clases. - Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 36.- Recurso de reposición. - La presentación de los recursos se sujetarán al procedimiento determinado en el Código Tributario.

Art. 37.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 38.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

(02) 3836560



Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 39.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 40.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 41.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 42.- Emisión de títulos de crédito. - El Director (a) Financiero (a) a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

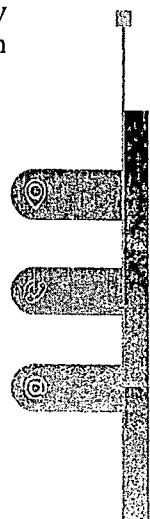
Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres y número de cédula de ciudadanía. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.cc





5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.43. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Director y Jefe de Avalúos y Catastros y Rentas comunicará al Director Financiero/a y al Tesorero/a del Gobierno Municipal para que procedan a dar cumplimiento con la recaudación permanente.

La documentación de Órdenes de Ingresos serán entregados en físicos y medios digitales a través de un memorando escrito, a la Unidad de Contabilidad para su respectivo registro contable y a la Unidad de Tesorería para su respectiva recaudación.

Art. 44.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal de Pedro Moncayo les notifique esta obligación.

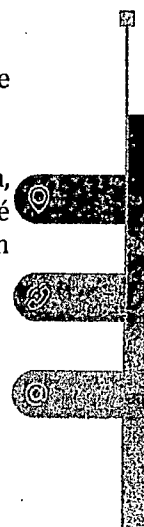
Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal de Pedro Moncayo no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

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.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme, siempre y cuando el tributo a pagar sea de años anteriores y no de año actual, sin

(02) 3836560





embargo, si el tributo al cual no esté de acuerdo sea año actual deberá primero formular su reclamo para que le den solución.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 45.- 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD. Asimismo, este pago se sujetará a lo dispuesto en el artículo 512 del COOTAD, que establece la obligación de los contribuyentes de cumplir oportunamente con el pago de los tributos municipales, así como la facultad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para recaudar, administrar y controlar los ingresos tributarios de su competencia, garantizando la correcta aplicación de los beneficios y descuentos previstos en la normativa vigente.

Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 29 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%

Art. 46.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.- Al finalizar cada jornada, el Tesorero Municipal elaborará y entregará a la Unidad de Contabilidad el informe diario de recaudaciones para su correspondiente revisión y registro contable. Este informe consistirá en un cuadro detallado que, para cada tributo, deberá incluir los valores recaudados, desglosados por concepto de tributo, interés, multas recargos, entre otros.

Art. 47.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Tabacundo, Calle Sucre 931

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec





Art. 48.- 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 del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 y siguientes del Código Tributario, observando además lo dispuesto en el artículo 261 del Código Orgánico Administrativo, que regula el procedimiento de ejecución coactiva, garantizando el debido proceso, el derecho a la defensa del administrado y el cumplimiento de las formalidades legales previstas para la ejecución de obligaciones exigibles a favor de la administración pública.

Art. 49.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES. -

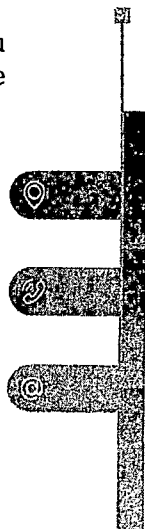
PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pedro Moncayo en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - La Dirección de Avalúos, Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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 en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA. - Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.






PM PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027

DISPOSICIÓN FINAL.-

Primera: La presente ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo, entrará en vigencia a partir de su publicación en la Página Web de la Institución, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, tal como lo dispone el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo, a los 26 días del mes de diciembre del 2025.


Ing. Verónica Sánchez
ALCALDESA DEL GADM
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO




Abg. Efrén Arroyo
SECRETARIO GENERAL DEL GADM
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO: "LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2026-2027".

Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo, en dos debates, sesión ordinaria realizada el día 18 de diciembre, y; en sesión extraordinaria realizada el 26 de diciembre de dos mil veinticinco. Tabacundo, 26 de diciembre de 2025.

Lo certifico.-



Abg. Efrén Arroyo
SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - En Tabacundo, el 26 de diciembre de 2025.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4to del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el

(02) 3836560



**PEDRO
MONCAYO**
Cuna del Pueblo Cochasquí
ALCALDÍA 2023 - 2027

original y copias de la presente ordenanza la Ing. Verónica Sánchez – Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

Lo certifico.-



Abg. Efrén Arroyo

SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO ATÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL PEDRO MONCAYO.- Tabacundo, a los 26 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.-De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), a la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **SANCIONO** la presente Ordenanza Municipal.- Por Secretaría General ejecútase y envíese al Registro Oficial para su publicación, conforme lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).- **Cúmplase.-**



Ing. Verónica Sánchez

ALCALDESA DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - CERTIFICO: QUE LA ING. VERÓNICA SÁNCHEZ, EN SU CALIDAD DE ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, FIRMÓ Y SANCIONÓ “LA ORDENANZA DE VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2026-2027”.

A los 26 días del mes de diciembre de 2025.

Lo certifico.-



Abg. Efrén Arroyo

SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec

