



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y 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 del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

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 se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Reforma a la Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen 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 COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando 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.

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 urbana y 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 2020-2021.





EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”*

Que, en este Estado de social de derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 ibídem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que, de conformidad con el Art. 426 ibídem: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades*



administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

Que, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular,



mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem establece que 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 y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *"Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas."*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como



información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar."

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *"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 Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Artículo 561 ibídem; señala que *"Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas."*

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.



Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.



Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de



manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

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

Art. 1.- Sustitúyase el Capítulo III, de la Ordenanza de Valoración de Predios Urbanos y Rurales, Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del cantón Pedro Moncayo, para el bienio 2020-2021, aprobada el pasado 26 de diciembre del 2019, y sancionada el 27 de diciembre del 2019, por lo siguiente:

CAPITULO III

CATASTRO URBANO

VALORACION DE SUELO URBANO

Art. 12.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. -Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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



Art. 13. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.



CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - TABACUNDO

SECTOR HOMOGENEO		AGUA POTABLE	ALCAN TARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECC BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01	COBERTURA	89,37	97,52	98,39	96,13	86,35	98,32	91,87	82,32	88,90	92,13
	DEFICIT	10,63	2,48	1,61	3,87	13,65	1,68	8,13	17,68	11,10	7,87
02	COBERTURA	76,09	83,59	88,84	82,81	69,60	87,43	82,31	58,91	53,71	75,92
	DEFICIT	23,91	16,41	11,16	17,19	30,40	12,57	17,69	41,09	46,29	24,08
03	COBERTURA	51,19	63,44	64,68	50,44	46,35	63,80	30,17	39,46	12,07	46,84
	DEFICIT	48,81	36,56	35,32	49,56	53,65	36,20	69,83	60,54	87,93	53,16
04	COBERTURA	24,51	40,06	29,55	16,38	31,60	29,00	13,43	16,19	11,43	23,57
	DEFICIT	75,49	59,94	70,45	83,62	68,40	71,00	86,57	83,81	88,57	76,43
PROMEDIO COBERTURA		60,29	71,15	70,36	61,44	58,47	69,64	54,45	49,22	41,53	59,62
PROMEDIO DEFICIT		39,71	28,85	29,64	38,56	41,53	30,36	45,55	50,78	58,47	40,38

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MARIA DOLORES

SECTOR HOMOGENEO		AGUA POTABLE	ALCAN TARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECC BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01	COBERTURA	70,97	60,46	68,57	76,00	82,17	85,14	46,00	82,86	0,00	63,57
	DEFICIT	29,03	39,54	31,43	24,00	17,83	14,86	54,00	17,14	100,00	36,43
PROMEDIO COBERTURA		70,97	60,46	68,57	76,00	82,17	85,14	46,00	82,86	0,00	63,57
PROMEDIO DEFICIT		29,03	39,54	31,43	24,00	17,83	14,86	54,00	17,14	100,00	36,43

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - LA ESPERANZA

SECTOR HOMOGENEO		AGUA POTABLE	ALCAN TARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECC BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR
01	COBERTURA	100,00	91,47	83,33	92,00	83,73	82,67	82,00	92,00	33,33	82,28
	DEFICIT	0,00	8,53	16,67	8,00	16,27	17,33	18,00	8,00	66,67	17,72
02	COBERTURA	48,36	83,04	76,60	58,80	62,28	76,20	31,30	59,20	0,00	55,89
	DEFICIT	51,64	16,96	23,40	41,20	37,72	23,80	68,70	40,80	100,00	44,11
03	COBERTURA	13,98	0,78	1,81	1,00	1,88	1,75	0,00	0,00	0,00	2,35
	DEFICIT	86,03	99,23	98,19	99,00	98,13	98,25	100,00	100,00	100,00	97,65
PROMEDIO COBERTURA		54,11	58,43	53,92	50,60	49,30	53,54	37,77	50,40	11,11	46,57
PROMEDIO DEFICIT		45,89	41,57	46,08	49,40	50,70	46,46	62,23	49,60	88,89	53,43



CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - MALCHINGUI											
SECTOR HOMOGENEO		AGUA	ALCAN	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	RECOLECC	ASEO DE	PROMEDIO SECTOR
		POTABLE	TARILLADO	ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	
01	COBERTURA	86,64	90,96	91,18	90,12	77,55	93,76	50,82	84,00	11,53	75,17
	DEFICIT	13,36	9,04	8,82	9,88	22,45	6,24	49,18	16,00	88,47	24,83
02	COBERTURA	75,73	84,80	86,46	63,17	47,83	86,92	24,67	77,83	0,00	60,82
	DEFICIT	24,27	15,20	13,54	36,83	52,17	13,08	75,33	22,17	100,00	39,18
03	COBERTURA	35,95	47,28	42,68	23,35	32,85	42,90	7,81	37,16	0,00	30,00
	DEFICIT	64,05	52,72	57,32	76,65	67,15	57,10	92,19	62,84	100,00	70,00
PROMEDIO COBERTURA		66,11	74,35	73,44	58,80	52,75	74,53	27,77	66,33	3,84	55,33
PROMEDIO DEFICIT		33,89	25,65	26,56	41,12	47,25	25,47	72,23	33,67	96,16	44,67

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - TOCACHI											
SECTOR HOMOGENEO		AGUA	ALCAN	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	RECOLECC	ASEO DE	PROMEDIO SECTOR
		POTABLE	TARILLADO	ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	
01	COBERTURA	98,17	100,00	100,00	91,43	87,20	100,00	55,43	78,29	14,00	80,50
	DEFICIT	1,83	0,00	0,00	8,57	12,80	0,00	44,57	21,71	86,00	19,50
02	COBERTURA	63,64	65,67	63,64	53,45	62,55	63,09	26,36	41,82	2,18	49,16
	DEFICIT	36,36	34,33	36,36	46,55	37,45	36,91	73,64	58,18	97,82	50,84
03	COBERTURA	27,35	48,76	39,77	4,36	28,22	39,09	7,64	26,55	0,00	24,64
	DEFICIT	72,65	51,24	60,23	95,64	71,78	60,91	92,36	73,45	100,00	75,36
PROMEDIO COBERTURA		63,05	71,48	67,00	49,75	59,32	67,39	29,81	48,88	5,39	51,43
PROMEDIO DEFICIT		36,95	28,52	32,20	50,25	40,68	32,61	70,19	51,12	94,61	48,57

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - TUPIGACHI											
SECTOR HOMOGENEO		AGUA	ALCAN	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	RECOLECC	ASEO DE	PROMEDIO SECTOR
		POTABLE	TARILLADO	ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	
01	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	84,80	81,12	100,00	58,40	100,00	60,00	87,15
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	15,20	18,88	0,00	41,60	0,00	40,00	12,85
02	COBERTURA	70,83	92,12	77,19	55,85	61,54	76,85	33,08	79,54	9,08	61,79
	DEFICIT	29,17	7,88	22,81	44,15	38,46	23,15	66,92	20,46	90,92	38,21
03	COBERTURA	49,74	70,93	28,77	25,03	31,45	28,06	7,54	59,77	0,00	33,48
	DEFICIT	50,26	29,07	71,23	74,97	68,55	71,94	92,46	40,23	100,00	66,52
PROMEDIO COBERTURA		73,52	87,68	68,65	55,22	58,04	68,30	33,01	79,77	23,03	60,80
PROMEDIO DEFICIT		26,48	12,32	31,35	44,78	41,96	31,70	66,99	20,23	76,97	39,20

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en



condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

TABACUNDO

PANAM.	PANAMERICANA TRAMO CENTRO	75
	PANAMERICANA TRAMO SUR	70
	PANAMERICANA TRAMO SUR EXTREMO	65
	PANAMERICANA TRAMO NORTE	65
	PANAMERICANA TRAMO NORTE Y	70

Desde Av. Cochasqui hasta calle Marco Reinoso
 Desde Av. Cochasqui hasta calle quebrada Guayaro
 Desde quebrada Guayaro hasta urbanizacion 1 de Octubre
 Desde Marco Reinoso hasta la calle Francisco Cachiupendo
 Dese calle Francisco Cachiupendo hasta calle 29 de Junio.

LIMITE SUPERIOR	9,60	70
-----------------	------	----

LIMITE INFERIOR	8,07	59
-----------------	------	----

LIMITE SUPERIOR	7,93	55
-----------------	------	----

LIMITE INFERIOR	5,77	40
-----------------	------	----

LIMITE SUPERIOR	5,70	40
-----------------	------	----

LIMITE INFERIOR	4,07	29
-----------------	------	----

LIMITE SUPERIOR	4,00	25
-----------------	------	----

LIMITE INFERIOR	1,33	8
-----------------	------	---

MARIA DOLORES

LIMITE SUPERIOR	6,76	30
-----------------	------	----

LIMITE INFERIOR	5,45	24
-----------------	------	----





LA ESPERANZA

	EJE PANAMERICANA	30
--	------------------	----

Desde calle Mercedes Castro hasta calle S/N

	LIMITE SUPERIOR	9,05	35
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	8,19	32
--	-----------------	------	----

	LIMITE SUPERIOR	7,14	30
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	4,69	20
--	-----------------	------	----

	LIMITE SUPERIOR	4,33	20
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	2,14	10
--	-----------------	------	----

MALCHINGUI

ACCESO	EJE COMERCIAL 1	38
--------	-----------------	----

ACCESO	EJE COMERCIAL 2	30
--------	-----------------	----

Desde Av de los Estadio al noreste hasta calle S/N en 1430 m (línea recta).

Desde Panamericana hasta Av de los Estadios en 422 m.

	LIMITE SUPERIOR	9,43	25
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	6,12	16
--	-----------------	------	----

	LIMITE SUPERIOR	6,11	15
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	5,09	12
--	-----------------	------	----

	LIMITE SUPERIOR	5,03	10
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	2,35	5
--	-----------------	------	---

TOCACHI

	LIMITE SUPERIOR	9,24	15
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	6,63	11
--	-----------------	------	----

	LIMITE SUPERIOR	6,02	10
--	-----------------	------	----

	LIMITE INFERIOR	4,31	7
--	-----------------	------	---

	LIMITE SUPERIOR	3,98	7
--	-----------------	------	---

	LIMITE INFERIOR	1,61	3
--	-----------------	------	---



TUIGACHI		
LIMITE SUPERIOR	9,30	20
LIMITE INFERIOR	8,35	18
LIMITE SUPERIOR	8,20	17
LIMITE INFERIOR	5,07	11
LIMITE SUPERIOR	4,97	10
LIMITE INFERIOR	2,96	6

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Geométricos; Forma, localización. Topográficos; Características del suelo y topografía. Accesibilidad a servicios; Infraestructura básica, vías e infraestructura complementaria; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES:

1.- GEOMETRICOS

COEFICIENTE

1.1.-FORMA

MUY IRREGULAR	0,90
IRREGULAR	0,95
REGULAR	1,00

1.2.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

ESQUINERO	1,00
-----------	------



INTERMEDIO	0,95
INTERIOR	0,85
EN CABECERA	1,00
EN PASAJE	0,90
MANZANERO	1,00

1.3.- SUPERFICIE

Todos los predios cuyo precio base de zona homogénea sean MAYOR a \$40,00, aplica la siguiente tabla de coeficiente de superficie:

RANGO SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE
1-100	1.12
101-250	1.08
251-500	1.05
500-1000	1.00
1001-2000	0.90
2001-4000	0.55
4001- 6000	0.50
6001-8000	0.45
8001-ADEL	0.40

Todos los predios cuyo precio base de zona homogénea sean MENOR a \$40,00, aplica la siguiente tabla de coeficiente de superficie:

RANGO SUPERFICIE (m2)	COEFICIENTE
1-100	1.12
101-250	1.08



TELÉFONO	3	1,00
NO TIENE (más)		1,00
3.2.-VIAS		
TIERRA		0,85
LASTRE		0,90
PIEDRA		0,95
ADOQUIN		1,00
HORMIGON		1,12
ASFALTO		1,12

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

NO TIENE 0		0,80
ACERAS 1		0,85
BORDILLOS 2		0,90
TELEFONO 3		0,95
RECOLECCION DE BASURA 4		1,00
ASEO DE CALLES (más)		1,00

4.- RELACIÓN FRENTE FONDO (Ff)

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

4.1.- CUANDO EL FRENTE DEL PREDIO ES MENOR AL FRENTE TIPO SOBRE 2

$$\text{Si } Fa < \left(\frac{Ft}{2}\right) \rightarrow Ff = 0.89$$



Donde;

Ff = factor frente

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

4.2.- CUANDO EL FRENTE DEL PREDIO ES MAYOR A DOS VECES EL FRENTE TIPO

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

Donde;

Ff = factor frente

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

4.3.- CUANDO EL FRENTE DEL PREDIO ES MAYOR A EL FRENTE TIPO SOBRE DOS, PERO MENOR A DOS VECES EL FRENTE TIPO

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

Donde;

Ff = factor frente

Fa = frente del lote a avaluar

Ft = frente del lote tipo

5.- FACTOR FONDO O PROFUNDIDAD (Fp)



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

FONDO EQUIVALENTE

$$f_e = \frac{\text{Área del predio a avalar}}{\text{frente del predio que se avalúa en mts}}$$

5.1.- CUANDO EL FONDO EQUIVALENTE ES MENOR QUE EL FONDO MÍNIMO DE LA ZONA

$$f_e < f_{\min} \rightarrow f_p = \left(\frac{f_e}{f_{\min}} \right)^{0.5}$$

Donde;

f_p = factor fondo

f_{\min} = fondo mínimo de la zona

f_e = fondo equivalente

5.2.- CUANDO EL FONDO EQUIVALENTE ES MAYOR QUE DOS VECES EL FONDO MÁXIMO DE LA ZONA

$$f_e < 2f_{\max} \rightarrow f_p = \left(\frac{f_e}{2f_{\max}} \right)^{0.5}$$

Donde;

f_p = factor fondo

f_{\max} = fondo máximo de la zona



fe = fondo equivalente

5.3.- CUANDO EL FONDO EQUIVALENTE ES MAYOR QUE EL FONDO MÍNIMO Y MENOR QUE DOS VECES EL FONDO MÁXIMO DE LA ZONA

$$f_{min} < fe < 2f_{max} \rightarrow fp = 1$$

Donde;

fp = factor fondo

fmin = fondo mínimo de la zona

fmax = fondo máximo de la zona

fe = fondo equivalente

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones



Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO
FACTORES DE REPOSICION DEL VALOR DE EDIFICACIONES

COLUMNAS	No Tiene	3	PAREDES	No Tiene	3	CUBIERTA	No Tiene	3
	Hormigón Armado	1		Hormigón Armado	1		Hormigón Armado	1
	Hormigón Ciclope	2		Madera Común	3		Hierro	3
	Hormigón Simple	0		Caña	3		Madera Común	3
	Hierro	3		Adobe	3	Madera Fina	1	
	Madera Común	3		Tapial	3			
Madera Fina	1	Bahareque	3					
VIGAS/CADENAS	No Tiene	3	Madera Fina	1	REVESTIMIENTO PISO	No Tiene	3	
	Hormigón Armado	1	Bloque	1		Piedra	3	
	Hormigón Ciclope	2	Ladrillo	1		Cemento	3	
	Hormigón Simple	0				Mármol	1	
	Hierro	3	ESCALERAS	No Tiene		3	Marmetón	1
	Madera Común	3		Hormigón Armado		1	Marmolina	1
Madera Fina	1	Hormigón Ciclope		2		Baldosa Cemento	2	
Piedra	3	Hierro		3		Baldosa Cerámica	1	
		Caña		3		Parquet	1	
		Madera Fina		1		Vinil	2	
ENTREPISOS	No Tiene	3	Bloque	2	Tablón	1		
	Hormigón Armado	1	Ladrillo	2	Tabla	3		
	Hierro	3	Madera Común	3	Ladrillo	3		
	Madera Común	3			Duela	1		
Duela	2	REVESTIMIENTO EXTERIOR	No Tiene	3	REVESTIMIENTO ESCALERA	No Tiene	3	
Tabla	3		Cemento	3		Hormigón Armado	1	
Madera Fina	1		Baldosa Cerámica	1		Madera Común	3	
			Tabla	3		Madera Fina	1	
REVESTIMIENTO INTERIOR	No Tiene	3	Azulejo	2	Parquet	1		
	Cemento	3	Grafiado	1	Hierro	3		
	Baldosa Cerámica	1	Champiado	1				
	Tabla	3	Estuco	1	PUERTAS	No Tiene	3	
	Azulejo	2				Hierro	3	
Grafiado	1	ACABADO TUMBADOS	No Tiene	3		Madera Fina	1	
Champiado	1		Hormigón Armado	1		Tabla	3	
Estuco	1		Fibra Cemento	2		Aluminio	1	
			Teja Común	1		Enrollable	1	
			Teja Vidriada	1	Vidrio	1		
			Zinc	3	Madera Común	3		
TUMBADOS	No Tiene	3	Polietileno	3	Hierro Madera	2		
	Madera Fina	1	Galvalumen	2				
	Fibra Sintética	1	CUBRE VENTANAS	No tiene	3	CLOSETH	No tiene	3
	Estuco	1		Madera Común	3		Madera	3
	Triplex	3		Aluminio	1		Empotradas	1
Gypsum	1	Hierro		3	Madera Fina		1	
Banareq	2			Modular	1			
		BAÑOS	0.5 Baño	3	Empotrado Madera		2	
			1 Baño	3	Empotrado Fino	1		
			2 Baños	2				
			3 Baños	1	ELECTRICIDAD	No tiene	3	
		4 Baños	1	Alambre Externo		2		
				Tubería Externa		2		
				Empotradas		1		
VENTANAS	No Tiene	3			Otro	3		
	Madera Común	3						
	Madera Fina	1						
	Aluminio	1						
	Hierro	3						
SANITARIOS	No tiene	3						
	Pozo Séptico	0						
	Agua Servida	0						
	Agua Lluvia	0						
	Combinada	0						
	Letrina	0						



La determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante el análisis de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad y/o suministrados por el área técnica del GAD Municipal.

El valor de la construcción se determina mediante el método del costo o "Costo de Reposición", entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías existentes en la localidad urbana y factores de ajuste previstos en la simulación del costo. La valoración de la construcción será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las construcciones de carácter permanente existentes en el predio.

El Costo de Reposición busca establecer el valor comercial de la edificación en base al análisis de precios unitarios actuales (costo directo) de los rubros que intervienen en el proceso constructivo de los prototipos de edificación estereotipados en el medio. Al valor estimado en cada uno de los prototipos se aplicará la depreciación por edad de la edificación y estado de conservación, configurándose así el valor de reposición.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición del valor por metro cuadrado, en correspondencia con la información registrada a nivel individual en la Ficha Catastral.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años de edad, con una variación porcentual del valor respecto del año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto, contenido en 5 criterios de clasificación.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Cuadro de factores de depreciación por edad y estado de edificación

Edad Construcción	Clase_1	Clase_1.5	Clase_2	Clase_2.5	Clase_3	Clase_3.5	Clase_4	Clase_4.5	Clase_5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	28,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00



23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	58,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,42	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00



51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,61	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	85,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	28,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,08	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00



79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	70,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,25	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Tabla reportada del Sistema Catastral Municipal

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

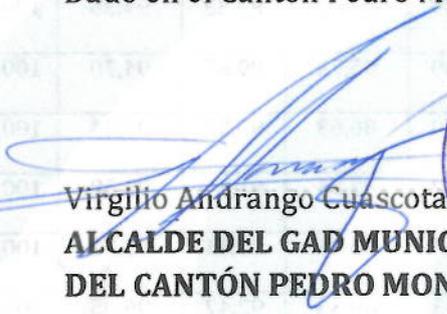
A partir de la vigencia de la presente Reforma a la Ordenanza quedan sin efecto el Capítulo III de la Ordenanza de Valoración de Predios Urbanos y



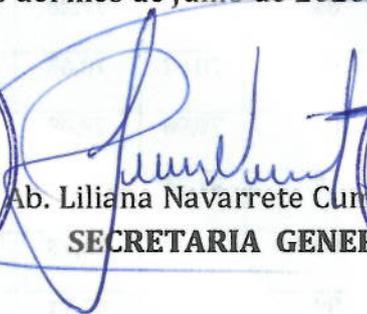
Rurales, Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del Cantón Pedro Moncayo, para el bienio 2020-2021, y normas de inferior jerarquía que se opondan a la misma.

VIGENCIA. - La presente Reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Cantón Pedro Moncayo, a los 30 días del mes de junio de 2020.

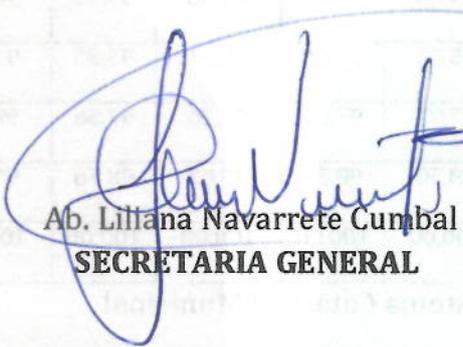

Virgilio Andrango Cuascota
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**


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


Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL


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

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA, DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2020-2021**, fue discutida y aprobada en dos debates para su aprobación, en sesión extraordinaria de 26 de junio de 2020 y sesión extraordinaria de 30 de junio de 2020.- Lo certifico.

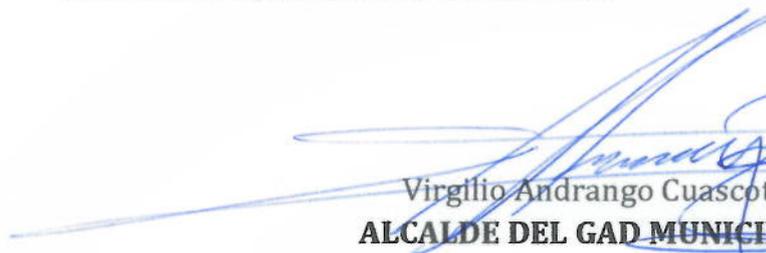

Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL


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

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, al primer día del mes de julio de dos mil veinte.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente reforma a la ordenanza



está en concordancia con la Constitución y leyes de la República; **SANCIONO** la presente reforma a la ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**


Virgilio Andrango Cuascota
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



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

Proveyó y firmó la presente **REFORMA A LA ORDENANZA, DE VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA EL BIENIO 2020-2021**, el señor Virgilio Andrango Cuascota, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, al primer día del mes de julio de dos mil veinte.- Lo certifico.


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



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