

EL CONCEJO MUNICIPAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN 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 del y 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 Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural y que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo al GAD Municipal 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.

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 2024-2025.

CONSIDERANDO

Que, en este Estado 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. 10 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”.

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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. 238 de la Carta Magna establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

Que, el Art. 239 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo”.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

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

Que, el Art. 270 ibídem determina 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 de la Constitución de la República del Ecuador 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 acuerdo al Art. 426 de la Constitución: “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”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el Art. 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 Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que al Concejo Municipal le corresponde: a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b. 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 Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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, el Art. 242 ibídem prescribe en 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 Art. 599 del Código Civil, prevé 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. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe 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 Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los Arts. 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este código.

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

El Concejo Municipal, en uso de la Facultad Legislativa prevista en los Arts. 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD):

EXPIDE:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”.

TÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo (GADMPPM), 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 GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2 .- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio 2024 - 2025, 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:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

Avalúo de la Edificación. - 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 levantada 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 o propiedades inmuebles urbanas 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 un poligonal cerrado, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

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, atribuida a un propietario o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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, georeferenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, al 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 dígitos para identificar el polígono al que pertenece y cuatro dígitos para identificación del PREDIO.

La clave catastral rural, estaría conformada de la siguiente manera:

17	04	50	001	0001
Provincia	Cantón	Parroquia	Polígono	Predio

TÍTULO 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 GADM Pedro Moncayo.

Art. 8. Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el GADM 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.
7. Descripción de las Edificaciones.

Art. 9.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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 herencia yacentes o indivisas todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

- a) Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los incapaces.
- b) Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- c) Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- d) Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales adeudado por el causante.
- i) 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.
- j) Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tendencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

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

TÍTULO 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:

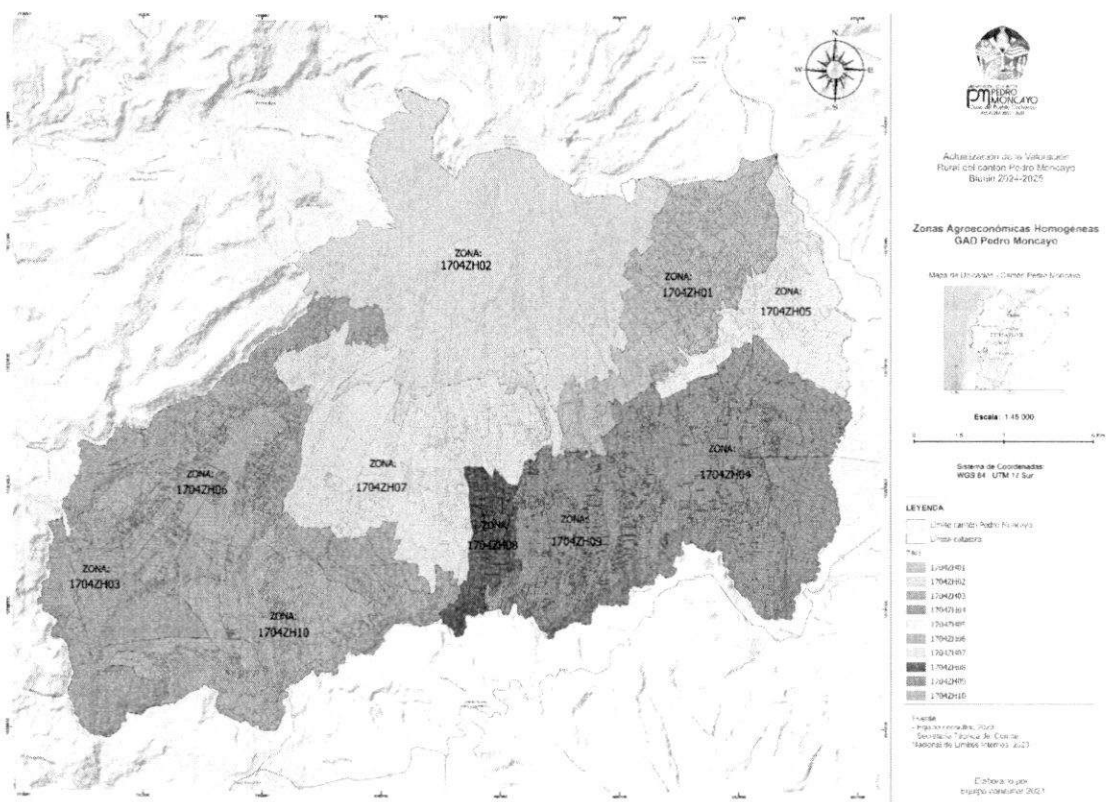
- a) **El Valor del Suelo Rural.** - Es el precio unitario de suelo rural determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado 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 agregaciones:

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 (ZAH) 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).

Analizada la información obtenida en la etapa de levantamiento en campo y estudio de mercado rural se concluye que el cantón Pedro Moncayo cuenta con diez Zonas Agroeconómicas Homogéneas, las cuales se detalla a continuación:

Anexo 1.- Mapa de Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).



Una vez que se ha definido las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) son utilizadas 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:

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

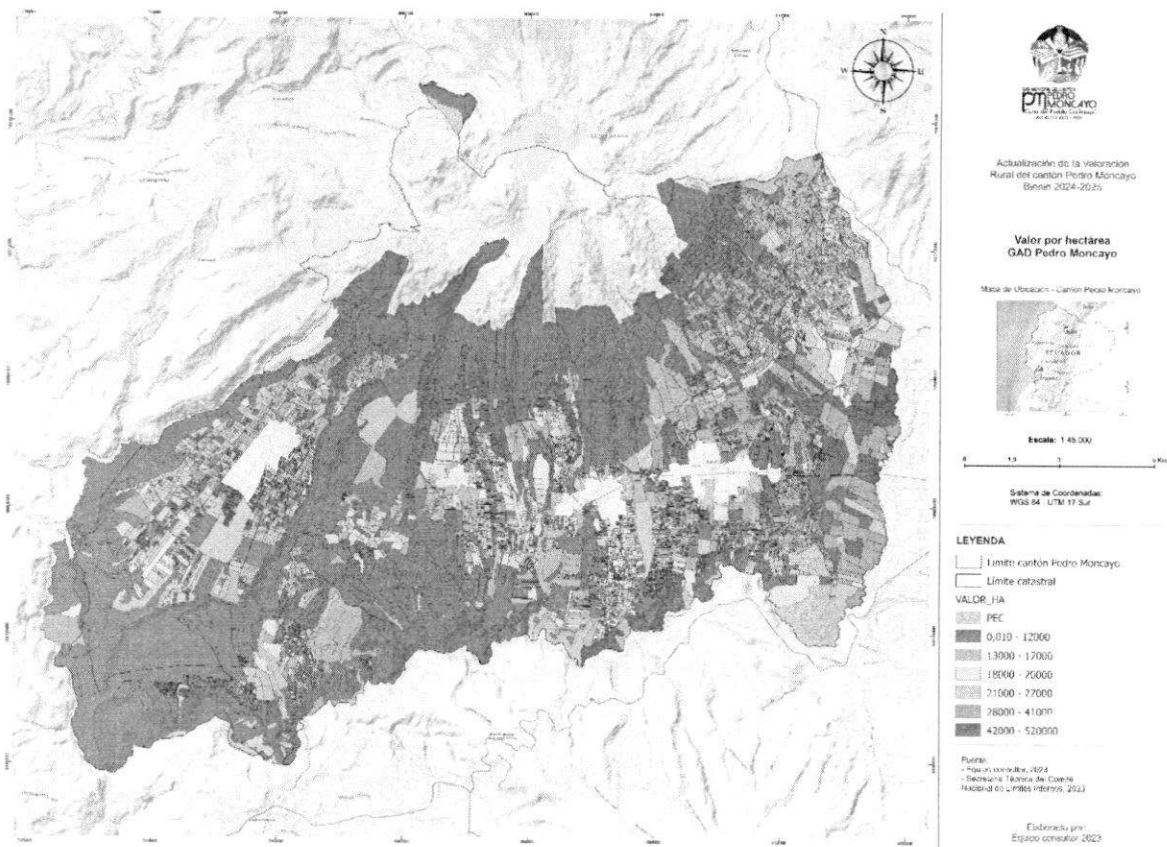
Dónde:

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

S_{1...n} = Superficie del sub-predio 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).

Anexo 2.- Mapa de Valor de la Tierra Rural.



MATRIZ DE VALOR

AGREGACION	1704ZH01		1704ZH02		1704ZH03		1704ZH04		1704ZH05	
	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO
ÁREA CONSTRUIDA	14000	15000	4000	5000	18000	20000	33000	37000	22000	25000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	0	0	2000	2300	6000	7000	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	0	0	0	50000	55000	0	0	0	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	50000	55000	0	0	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	700	800	700	800	700	800	700	800	700	800
CICLO CORTO	15000	20000	3000	5000	19000	24000	30000	35000	20000	25000
CONÍFERAS MADERABLES	7000	7500	2500	3000	4000	5000	9000	11000	6000	7000
FLOR SIN PROTECCIÓN	25000	30000	24000	28000	32000	35000	35000	40000	35000	40000
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	6000	8000	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	7000	7500	2500	3000	6000	8000	9000	11000	6000	7000
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	200000	220000	32000	37000	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	16000	21000	0	0	33000	35000	30000	35000	19000	24000
HUERTA	15000	20000	3000	6000	100000	150000	32000	37000	19000	24000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	10000	12000	0	0	0	0	20000	26000	0	0
OTRAS ÁREAS	8000	10000	0	0	5000	6000	15000	18000	10000	12000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	14000	19000	2800	4000	14000	19000	25000	30000	18000	23000
PASTOS NATURALES	65000	8500	2600	3800	5000	6000	12000	15000	5000	6500
PISCÍCOLA	0	0	0	0	15000	20000	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO01	0	0	0	0	130000	150000	190000	220000	120000	140000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO02	0	0	0	0	120000	140000	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO03	150000	160000	0	0	120000	140000	60000	65000	42000	45000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO04	150000	160000	0	0	80000	90000	55000	60000	40000	43000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO05	0	0	0	0	95000	115000	48000	53000	33000	35000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO06	0	0	0	0	0	0	45000	50000	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO07	100000	120000	0	0	0	0	0	0	28000	32000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO08	120000	150000	0	0	160000	170000	43000	46000	23000	25000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO09	0	0	0	0	130000	150000	40000	43000	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	2500	3000	2400	2800	1800	2300	3000	3500	3200	4000

AGREGACION	1704ZH06		1704ZH07		1704ZH08		1704ZH09		1704ZH10	
	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO	VALOR NO TECNIFICADO	VALOR TECNIFICADO
ÁREA CONSTRUIDA	32000	35000	25000	27000	25000	28000	17000	22000	35000	40000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	0	0	2500	3500	3000	3500	1800	2000	1800	2000
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	0	40000	45000	0	0	0	0	0	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	25000	30000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	700	800	1000	1500	700	800	700	800	1500	1800
CICLO CORTO	25000	30000	20000	25000	20000	25000	15000	20000	17000	22000
CONIFERAS MADERABLES	10000	15000	9000	12000	6000	7000	7000	9000	7000	9000
FLOR SIN PROTECCIÓN	35000	40000	35000	38000	25000	30000	35000	40000	35000	40000
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	6000	7000	6000	7000
FORESTAL MADERABLE	11000	16000	9000	12000	6000	7000	7000	9000	7000	9000
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	4000	5000	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	50000	55000	34000	39000	0	0	17000	22000	65000	70000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	40000	45000	30000	35000	21000	26000	12000	14000	25000	30000
HUERTA	46000	51000	33000	37000	23000	28000	14000	16000	55000	60000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	27000	32000	0	0	0	0	11000	15000	11000	15000
OTRAS ÁREAS	25000	30000	17000	20000	15000	18000	15000	18000	15000	18000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	22000	27000	17000	22000	17000	22000	14000	17000	14000	17000
PASTOS NATURALES	10000	15000	8000	12000	0	0	0	0	0	0
PISCICOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	270000	300000	210000	230000	0	0	0	0	200000	220000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	230000	260000	200000	220000	0	0	0	0	190000	210000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	180000	200000	120000	150000	90000	100000	200000	220000	180000	200000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	170000	190000	100000	130000	60000	80000	160000	180000	160000	180000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	150000	180000	220000	240000	50000	70000	120000	140000	120000	140000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0	60000	80000	80000	100000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	180000	200000	120000	140000	0	0	320000	340000	260000	280000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	160000	180000	160000	180000
VEGETACIÓN NATURAL	3000	4500	2500	3000	2000	3000	2000	2500	3500	4000

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, acceso a servicios, distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los sub-predios 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 sub-predios según el riego:

Se determina que de acuerdo a las características edafológicas y climáticas del Cantón; el riego es un factor primordial en la producción agrícola y pecuaria, a su vez es un bien escaso en el mismo, al tratarse de riego los propietarios de los predios que cuentan con este recurso estiman un valor de hasta 5000usd por acometida lo cual se suma al valor final de venta.

Como guía para establecer el factor riego se aplica la siguiente fórmula:

$$Fr = e((Rp - Rlt) \times 0,03)$$

Dónde:

Fr= Factor Riego

Rp= Riego Permanente

Rlt=Riego Lote

DESCRIPCIÓN RIEGO	COEFICIENTE RIEGO
PERMANENTE	1,1
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a sub-predios según la pendiente:

Los coeficientes de ajuste para Factor pendiente se establecen de la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Dónde:

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

CLASES	GRADO	CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	*COEFICIENTE PENDIENTE
1	0 - 5	A	PLANA	1
2	5 - 10	B	SUAVE	1
3	10 - 20	C	MEDIA	0,95
4	20 - 35	D	FUERTE	0,9
5	35 - 45	E	MUY FUERTE	0,8
6	45 - 70	F	ESCARPADA	0,75
7	> 70	G	ABRUPTA	0,7

Factores aplicados a sub-predios según la edad:

Se estable en base a la Metodología Nacional de Valoración de SIGTIERRAS, propuesta en el GADM del cantón.

DESCRIPCIÓN EDAD	*COEFICIENTE EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCIÓN	0,9
NO APLICA	1

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

Se genera la actualización de la accesibilidad en base a la metodología aplicada por Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica – SIGTIERRAS, que permite el cálculo y en su caso, la asignación del coeficiente de ajuste al predio afectado, a través del “modelo ráster de accesibilidad”. Basado en la cercanía de un predio a una vía y/o a un centro poblado, se modela utilizando herramientas SIG.

Para el cálculo del factor accesibilidad se emplea la siguiente fórmula:

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

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A₁ = Área de Intersección

fp₁ = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

CLASES	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE ACCESIBILIDAD
1	MUY ALTA	1,1
2	ALTA	1,08
3	MODERADA	1,02
4	REGULAR	0,9
5	BAJA	0,71
6	MUY BAJA	0,6

Factores aplicados a predios según la titularidad:

Este factor corresponde a la situación legal que tiene el predio y es aplicado al mismo directamente, el grado de afectación para los predios que muestren incertidumbre en su situación legal se verán afectados por una disminución del 2% al valor bruto del predio, considerando que desconocemos las circunstancias de esta incertidumbre en cuanto a su legalidad; para este factor se ha tomado el mínimo de afectación.

DESCRIPCIÓN TITULARIDAD	COEFICIENTE TITULARIDAD
CON TÍTULO	1
SIN TÍTULO	0,95
SIN INFORMACIÓN	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

En base a la Metodología Nacional de Valoración del Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica – SIGTIERRAS, señala que el ejercicio cotidiano en materia de valoración pone de manifiesto que, en ocasiones, pueden existir factores que condicionan el valor de mercado de un inmueble de tal forma que este no responde al que previsiblemente le correspondería en función de su ubicación, producción, accesibilidad, etc. Siempre y cuando se trate de supuestos puntuales, deberá tenerse en consideración esta realidad con el propósito de que en el proceso de asignación individualizada del valor catastral a esos bienes los resultados se mantengan dentro de la relación valor catastral/valor de mercado que se haya establecido.

DIVERSIFICACIÓN		
CLASIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,5	Este factor se aplica de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno varios predios manualmente con las herramientas.
Normal	1	
Demérito	0,5	

b) El valor de la edificación 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).

Para definir el precio unitario de los materiales parametrizados en el Sistema Nacional de Administración de Tierras –SINAT, que cuenta el cantón Pedro Moncayo, se realiza un estudio de mercado en las ferreterías más grandes del cantón y con referencia a los precios que maneja la Cámara de Construcción del país, se realiza un promedio y se obtiene el precio unitario como se detallan en la Tabla de los *Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO (\$)
1	Galvalumen	m2	8,54
2	Agua	m3	0,25
3	Cemento	Kg	0,18
4	Ripio Minado	m3	14,00
5	Polvo de piedra	m3	14,00
6	Acero de Refuerzo	Kg	1,22
7	Piedra molón	m3	12,50
8	Clavos	Kg	1,49
9	Pared prefabricada	m2	33,12
10	Columna viga de madera rústica	M	8,21
11	Columna de caña guadúa	M	4,50
12	Pared de madera rústica	m2	4,11
13	Mampara de aluminio	m2	84,00
14	Zinc	m2	3,87
15	Steel panel	m2	11,20
16	Adobe común	m2	0,25
17	Tapial e=0.40	m2	15,00
18	Arena Fina	m3	13,75
19	Bloque 15x20x40 liviano	U	0,49
20	Eternit	m2	6,71
21	Ardex	m2	7,24
22	Duratecho	m2	5,09
23	Palma incluye alambre de amarre	m2	6,00
24	Paja incluye alambre de amarre	m2	6,00
25	Plástico reforzado	m2	1,38
26	Policarbonato	m2	10,58
27	Bahareque	m2	12,00
28	Latilla de caña	m2	10,00
29	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1,21
30	Alfajía	M	1,34
31	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1,17
32	Correa tipo G100x50x15x3mm	Kg	1,07
33	Teja Lojana	U	0,35
34	Tira de eucalipto	U	0,50
35	Tirafondos	U	0,16
36	Ladrillo jaboncillo	U	0,45
37	Perfil de aluminio	M	40,00
38	Geomembrana	m2	2,85

MANO DE OBRA

En lo referente a mano de obra esta información corresponde a lo oficial que se encuentra en el Ministerio del Trabajo año 2023.

N°	TRABAJADOR	JORNAL REAL /HORA
1	Carpintero	4,1
2	Ayudante de carpintero	4,05
3	Operador de Retroexcavadora	4,1
4	Maestro de estructura Especializado	4,55
5	Maestro soldador	4,55
6	Maestro aluminiero	4,55
7	Ayudante aluminiero	4,05
8	Ayudante especializado	4,05
9	Instalador de perfilera aluminio	4,33
10	Peón	4,05
11	Ayudante fierro	4,05
12	Ayudante carpintero	4,05
13	Albañil	4,1
14	Fierro	4,1
15	Maestro de obra	4,33
16	Chofer profesional licencia D	5,95

EQUIPO Y MAQUINARIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	COSTO (\$) HORA
1	Herramienta menor	5
2	Compactador mecánico	5,02
3	Volqueta 12 m3	25,00
4	Concreteira 1 Saco	3,01
5	Vibrador	1,67
6	Andamios	1,25
7	Retroexcavadora	30,00
8	Soldadora eléctrica 300 A	2,23
9	Taladro pequeño	3,13
10	Camión grúa	25,00

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:

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

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:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Dónde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados.

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

f_t = Factor total.

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

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

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

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2023.

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:

N°	ACABADO	FACTOR
1	Básico-Tradisional	0.10
2	Económico	0.15
3	Bueno	0.20
4	Acabado Lujo	0.25

Tabla de materiales predominantes de la estructura:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO UDS/m ²	ECONÓMICO UDS/m ²	BUENO UDS/m ²	LUJO UDS/m ²
Hormigón Armado	100,18	115,21	120,22	125,23
Acero	92,47	106,34	110,96	115,59
Aluminio	111,26	127,95	133,51	139,08
Madera	78,19	89,92	93,83	97,74
Paredes Soportantes	45	51,75	54	56,25
Otro	22,5	25,88	27	28,13
Madera Con tratamiento	78,19	89,92	93,83	97,74

Tabla de materiales predominantes de la pared:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO UDS/ m ²	ECONÓMICO UDS/ m ²	BUENO UDS/ m ²	LUJO UDS/ m ²
No tiene	0	0	0	0
Hormigón	68,688	78,99	82,43	85,86
Ladrillo/Bloque	31,489	36,21	37,79	39,36
Piedra	40,506	46,58	48,61	50,63
Madera	19,566	22,5	23,48	24,46
Metal	24,672	28,37	29,61	30,84
Adobe tapia	33,596	38,64	40,32	42
Bahareque-cana-revestida	19,566	22,5	23,48	24,46
Caña	19,566	22,5	23,48	24,46
Aluminio	134,544	154,73	161,45	168,18
Plástico o lona	2,803	3,22	3,36	3,5
Otro	1,408	1,62	1,69	1,76

Tabla de materiales predominantes de la cubierta:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO UDS/ m ²	ECONÓMICO UDS/ m ²	BUENO UDS/ m ²	LUJO UDS/ m ²
No tiene	0	0	0	0
Losa de Hormigón	134,353	154,51	161,22	167,94
Asbesto	26,547	30,53	31,86	33,18
Teja	26,547	30,53	31,86	33,18
Zinc	16,548	19,03	19,86	20,69
Otros metales	97,517	112,14	117,02	121,9
Palma Paja	21,311	24,51	25,57	26,64
Plástico policarbonato	11,782	13,55	14,14	14,73
Otro	8,278	9,52	9,93	10,35

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

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0,50 \right] \times C_h$$

Dónde:

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 y/o actualizada en la información Catastral Rural gestionada en el Sistema Nacional de Administración de Tierras – SINAT, de la siguiente manera:

N°	ESTADO	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
1	BUENO	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación.	1
2	REGULAR	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.	0,819
3	MALO	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.	0,474

De acuerdo a la Metodología Nacional de Valoración del Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica – SIGTIERRAS, 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.

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
HORMIGÓN ARMADO	80
ACERO	80
ALUMINIO	60
MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	20
PAREDES SOPORTANTES	50
MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	50
OTRO	40

Tabla Factores de Uso de la Construcción Rural

De acuerdo a la Metodología Nacional de Valoración Masiva de Tierras Rurales del Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica – SIGTIERRAS, el factor uso de la construcción rural expresa la depreciación funcional que tienen las edificaciones, la cual se aplica en función a la información catastral ingresada y/o actualizada, como se detalla a continuación.

N°	CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
1	Sin uso	1
2	Bodega/almacenamiento	0,95
3	Garaje	0,975
4	Sala de máquinas o equipos	0,90
5	Salas de post-cosecha	0,90
6	Administración	0,975
7	Industria	0,90
8	Artesanía, mecánica	0,95
9	Comercio o servicios privados	0,975
10	Turismo	0,975
11	Culto	0,975
12	Organización social	0,975
13	Educación	0,90
14	Cultura	0,975
15	Salud	0,95
16	Deportes y recreación	0,95
17	Vivienda particular	0,975
18	Vivienda colectiva	0,975
19	Indefinido/otro	0,95

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

Tabla de Construcciones Agroindustriales:

MATERIAL MEJORA	ESTABLO GANADO MAYOR UDS/m²	SALA DE ORDEÑO UDS/m²	GALPÓN AVÍCOLA UDS/m²	PISCINAS PISCÍCOLAS UDS/m²	ESTANQUE O RESERVORIO UDS/m²	INVERNADEROS UDS/m²	TENDALES UDS/m²
HORMIGÓN	139,109	139,109	139,109	10,378	29,459		45,008
LADRILLO O BLOQUE	139,109	139,109	139,109				
PIEDRA	141,252	141,252	141,252				
MADERA	114,894	114,894	114,894				
METAL	126,715	126,715	126,715				
ADOBE O TAPIA	145,553	145,553	145,553				
BAHAREQUE							
CAÑA REVESTIDA	47,846	47,846	47,846				
CAÑA	33,048	33,048	33,048				
OTRO							
METAL T1						10,606	
METAL T2						9,537	
MADERA T1						0,012	
MADERA T2	114,894	114,894	114,894			0,872	

TÍTULO 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 que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0.25×1000), ni superior al tres por mil (3×1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (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.- Tributación de Predios en Copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario en un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda el valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art 18.- 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 a su avalúo.

Art 19.- Tarifa del Impuesto Predial Rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la banda impositiva del $0,25 \times 1000$ (cero punto veinticinco por mil).

Rango Inicial (\$)	Rango final (\$)	Banda Impositiva
0.00	6750.00	0.00
6750.00	99999999.00	0.00025
99999999.00		0.003

TÍTULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art 20.- 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.

TÍTULO VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art 21.- 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 contribuyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de tendencia 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:

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 éstas 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 22.- 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 un plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, 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 sujetará 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 considera 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 al jefe de la dirección financiera.

Art 23.- 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, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el bono de la vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los 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 los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprende 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.

Art 24.- 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 (COOTAD) 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.

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.

TÍTULO VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art 25.- 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, reglamento de las personas Adultas Mayores 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.

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 rubro del impuesto predial urbano.

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. **Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el 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:
 - a. **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 la ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidad.
 - b. **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 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.

TÍTULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS GENERALES

Art 26.- 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.

Art 27.- Potestad Resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del municipio, 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 municipio 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 28.- Diligencias Probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del municipio dispondrá, de oficio o a petición de la 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 sea 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 29.- 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 municipio 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 30.- Plazo para Resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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.

TÍTULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art 31.- Reclamo.- Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimos, 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 creyeran ser afectados en sus intereses.

Art 32.- 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.

La impugnación contra actos administrativos debidamente notificados se realizará por la vía de los recursos administrativos.

Art 33.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art 34.- Resolución.- La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

TÍTULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art 35.- De la Sustanciación.- En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art 36.- 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 37.- Recurso de Reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del municipio. Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrador.

Art 38.- 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 39.- Recurso de Apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art 40.- Plazos de 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.

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 por 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 41.- 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 Municipio, 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 42.- Imprudencia de 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 ejecutó la respectiva sentencia y no 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 43.- Revisión de Oficio. - Cuando el ejecutivo del municipio 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.

TÍTULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art 44.- Emisión de Títulos de Crédito. - El Director Financiero 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 Municipio 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. 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.
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, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art 45.- Custodio de los Títulos de Crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art 46.- Recaudación Tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el municipio 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 municipio 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 y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

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 47.- Pago del Impuesto. - Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 01 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

Art 48.- Reportes Diarios de Recaudación y Depósito Bancario. - Al final de cada día, el Tesorero(a) Municipal elaborará y presentará al Director(a) Financiero(a), y este al Alcalde(sa), el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargas.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art 49.- 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.

Art 50.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art 51.- 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 cuotas.

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 Municipal 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 a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Segunda: Certificación de Avalúos. - La Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

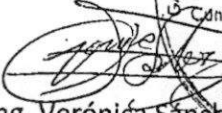
Tercera: Supletoriedad y Preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en el Código Orgánico 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.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera: La presente ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 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 2024-2025.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo, a los 18 días del mes de diciembre del 2023.



Ing. Verónica Sánchez Cárdenas

**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



Abg. Efrén Arroyo Valencia

**SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - CERTIFICO: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”.

Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo, en dos sesiones extraordinarias realizadas los días 10 y 18 de diciembre de dos mil veintitrés.

Tabacundo, 18 de diciembre de 2023.

Lo certifico.-



Abg. Efrén Arroyo Valencia

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - En Tabacundo, el 18 de diciembre de 2023, a las 17h00.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4^{to} del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el original y copias de la presente ordenanza la Ing. Verónica Sánchez – Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, para que la sancione o la observe en el plazo de ocho días.

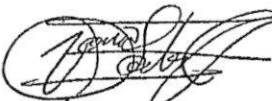
Lo certifico.-


Abg. Efrén Arroyo Valencia



SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.- Tabacundo, a los 18 días del mes de diciembre de dos mil veintitrés, a las 17h00pm.- 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 ejecútese 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 Cárdenas



ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL 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 MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, FIRMÓ Y SANCIONÓ LA **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024 – 2025”.**

A los 18 días del mes de diciembre de 2023.

Lo certifico.-


Abg. Efrén Arroyo Valencia



SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO