

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

Las disposiciones legales que se deben cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón; y,
- c) Cómo 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 para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor a 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, 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 de los inmuebles y servirá de base para la

determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, corresponde a las municipalidades y distritos metropolitanos realizar, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo; por lo que los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, 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.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

Considerando:

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

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

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

Que, los literales i), m) del numeral 7 del artículo 76 ibidem, estipula: *“i) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivaciones si en la resolución si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hechos. Los actos administrativos, resoluciones fallos que no se encuentren debidamente motivadas se considerarán nulos. Las servidoras y servidores responsables serán*

sancionados [...] m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos”;

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

Que, el artículo 240 ibidem, sobre las facultades legislativas establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones distritales metropolitanos, provinciales y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;*

Que, el numeral 9 del 264 Ibidem, sobre las competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determina la ley, establece: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;*

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

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

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

Que, el Art. 57 ibidem, sobre las facultades del concejo, establece: *“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de*

competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”;

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

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

Que, el Art. 491 Ibidem, en los literales a) y b), sobre los tributos, establece: *“ Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:*

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;*
- b) El impuesto sobre la propiedad rural”;*

- Que** el artículo 494 ibidem, sobre la actualización catastral establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”;*
- Que** en el inciso primero del artículo 495 ibidem, sobre el avalúo del predio, estipula: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. (...);*
- Que** en el inciso primero del artículo 496 ibidem, **sobre** la actualización del catastro, establece *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”;*
- Que** en el artículo 505 ibidem, sobre el valor catastral de varios predios, establece: *“Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.”;*
- Que** en el artículo 506 ibidem, sobre la tributación de predios en condominio establece: *“Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.;*
Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

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

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

Que el artículo 512 ibidem, sobre el pago de impuestos dispone: *“El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.”;*

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”;

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

Que el artículo 522 ibidem, sobre la notificación de nuevos avalúos, establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

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

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

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

Nota: Artículo arreglado por artículo 4 de la ley número 3, publicada en el Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de diciembre de 2016 ;

Que el artículo 68, de la Codificación del Código Tributario, publicado en el Registro Oficial Suplemento 38 del 14 de junio del 2005, con reformas sobre la facultad determinadora, establece: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada*

caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

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

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

Que el artículo 599 del Código Civil, publicado en el Registro Oficial Suplemento 46 de 24 de junio del 2005 y sus reformas sobre el dominio, estipula: *“El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.*

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”;

Que el artículo 715 ibidem, sobre la posesión y sus diferentes calidades, prescribe: *“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”; y,

En uso de las facultades constitucionales y legales **EXPIDE la siguiente:**

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025

CAPÍTULO I

COMPETENCIA, AMBITO Y OBJETO

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Pedro Moncayo.

Art. 3.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el territorio del cantón Pedro Moncayo; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2024-2025 determinados de conformidad con la ley.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES

SECCIÓN 1

DEFINICIONES GENERALES

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

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

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

Art. 5.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las Direcciones de Gestión Financiera y de Gestión de Avalúos y Catastros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 9.- LEVANTAMIENTO PREDIAL. - Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Art. 10.- VALOR DEL PREDIO. - Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Art. 11.- 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.

Art. 12.- 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.

Art. 13.- 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.

Art. 14.- 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.

CAPÍTULO III

CATASTRO URBANO

SECCIÓN 1

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 15.- VALOR DEL PREDIO. - Lo predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor del suelo (tierra), los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales 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 de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,

d. Servicios municipales

Además, presenta el análisis de:

- Características del uso y ocupación del suelo;
- Morfología; y,
- Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Los predios urbanos de uso y ocupación del suelo agrícola podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del suelo (tierra) por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE AFECTACIÓN DEL VALOR		
SUPERFICIE (m ²)		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	%
2500	5000	30
5000,01	7500	35
7500,01	10.000	40
10.000,01	En adelante	50

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 del suelo (tierra), sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

Art. 16.- CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

TABACUNDO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,67	20
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,33	
02 COBERTURA	99,02	99,67	99,36	97,49	78,21	96,38	82,74	87,13	57,90	88,65	78
DEFICIT	0,98	0,33	0,64	2,51	21,79	3,62	17,26	12,87	42,10	11,35	
03 COBERTURA	73,88	74,90	76,17	70,61	47,94	65,39	31,57	60,87	13,62	57,22	69
DEFICIT	26,12	25,10	23,83	29,39	52,06	34,61	68,43	39,13	86,38	42,78	
	43,93	45,04	44,66	35,18	26,73	42,14	6,77	56,00	2,73	33,69	44
	56,07	54,96	55,34	64,82	73,27	57,86	93,23	44,00	97,27	66,31	
PROMEDIO COBERT.	79,21	79,90	80,05	75,82	60,22	75,98	55,27	76,00	43,56	69,56	211
PROMEDIO DEFICIT	20,79	20,10	19,95	24,18	39,78	24,02	44,73	24,00	56,44	30,44	

PARROQUIA TABACUNDO - MARIA DOLORES

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILLOS	EC. BASUR	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	93,42	93,42	89,78	89,78	81,33	74,44	59,11	72,89	0,00	72,69	9
DEFICIT	6,58	6,58	10,22	10,22	18,67	25,56	40,89	27,11	100,00	27,31	
PROMEDIO COBERT.	93,42	93,42	89,78	89,78	81,33	74,44	59,11	72,89	0,00	72,69	9
PROMEDIO DEFICIT	6,58	6,58	10,22	10,22	18,67	25,56	40,89	27,11	100,00	27,31	

PARROQUIA TABACUNDO - PICALQUI

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILLOS	EC. BASUR	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	100,00	0,00	87,56	49
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	100,00	12,44	
PROMEDIO COBERT.	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	100,00	0,00	87,56	49
PROMEDIO DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	100,00	12,44	

PARROQUIA LA ESPERANZA

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILLO	EC. BASUR	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	100,00	49,33	93,04	3
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	50,67	6,96	
02 COBERTURA	79,49	81,82	83,36	74,00	61,64	67,91	40,09	61,09	1,09	61,17	22
DEFICIT	20,51	18,18	16,64	26,00	38,36	32,09	59,91	38,91	98,91	38,83	
03 COBERTURA	47,81	49,81	50,50	42,40	35,63	33,13	14,00	51,20	0,00	36,05	30
DEFICIT	52,19	50,19	49,50	57,60	64,37	66,87	86,00	48,80	100,00	63,95	
PROMEDIO COBERT	75,77	77,21	77,95	72,13	61,75	67,01	51,36	70,76	16,81	63,42	55
PROMEDIO DEFICIT	24,23	22,79	22,05	27,87	38,25	32,99	48,64	29,24	83,19	36,58	

PARROQUIA MALCHINGUI

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILLO	EC. BASUR	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	97,00	86,40	96,75	95,75	87,00	24,50	87,49	8
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	3,00	13,60	3,25	4,25	13,00	75,50	12,51	
02 COBERTURA	84,69	87,18	89,81	86,51	57,34	61,07	45,86	83,44	0,00	66,21	44
DEFICIT	15,31	12,82	10,19	13,49	42,66	38,93	54,14	16,56	100,00	33,79	
03 COBERTURA	41,77	45,43	46,22	43,48	30,16	26,96	9,91	36,17	0,00	31,12	22
DEFICIT	58,23	54,57	53,78	56,52	69,84	73,04	90,09	63,83	100,00	68,88	
PROMEDIO COBERT	75,49	77,54	78,68	75,66	57,97	61,59	50,51	68,87	8,17	61,61	74
PROMEDIO DEFICIT	24,51	22,46	21,32	24,34	42,03	38,41	49,49	31,13	91,83	38,39	

PARROQUIA TOCACHI

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILLO	EC. BASUR	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,34	98,14	72,71	83,71	12,29	83,91	14
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	11,66	1,86	27,29	16,29	87,71	16,09	
02 COBERTURA	69,05	76,03	81,72	40,25	47,60	37,94	20,38	53,25	2,38	47,62	32
DEFICIT	30,95	23,98	18,28	59,75	52,40	62,06	79,63	46,75	97,63	52,38	
PROMEDIO COBERT	84,53	88,01	90,86	70,13	67,97	68,04	46,54	68,48	7,33	65,77	46
PROMEDIO DEFICIT	15,48	11,99	9,14	29,88	32,03	31,96	53,46	31,52	92,67	34,23	

PARROQUIA TUPIGACHI

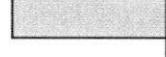
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS BORDILLO	EC. BASUR	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	88,00	100,00	100,00	97,33	3
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	12,00	0,00	0,00	2,67	
02 COBERTURA	100,00	98,84	100,00	75,27	69,78	80,00	53,18	91,27	18,91	76,36	22
DEFICIT	0,00	1,16	0,00	24,73	30,22	20,00	46,82	8,73	81,09	23,64	
03 COBERTURA	87,06	90,76	90,79	34,96	40,51	29,19	15,51	70,05	0,00	50,98	41
DEFICIT	12,94	9,24	9,21	65,04	59,49	70,81	84,49	29,95	100,00	49,02	
PROMEDIO COBERT	95,69	96,53	96,93	70,08	66,10	69,73	52,23	87,11	39,64	74,89	66
PROMEDIO DEFICIT	4,31	3,47	3,07	29,92	33,90	30,27	47,77	12,89	60,36	25,11	

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 del suelo (tierra)**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

Valor de terrenos urbanos bienio 2024 – 2025

TABACUNDO

		VALOR
PANAM.	PANAMERICANA TRAMO CENTRO (Desde Av. Cochabambino hasta calle Marco Reinoso)	78
	PANAMERICANA TRAMO SUR (Desde Av. Cochabambino hasta calle quebrada Guayaro)	73
	PANAMERICANA TRAMO SUR EXTREMO (Desde quebrada Guayaro hasta urbanizacion 1 de Octubre)	68
	PANAMERICANA TRAMO NORTE (Desde Marco Reinoso hasta la calle Francisco Cachipundo)	68
	PANAMERICANA TRAMO NORTE Y (Desde calle Francisco Cachipundo hasta calle 29 de Junio)	73

	VALOR	
	LIMITE SUPERIOR	70
	LIMITE INFERIOR	58
	LIMITE SUPERIOR	57
	LIMITE INFERIOR	42
	LIMITE SUPERIOR	41
	LIMITE INFERIOR	29
	LIMITE SUPERIOR	28
	LIMITE INFERIOR	11

MARIA DOLORES

	VALOR	
	LIMITE SUPERIOR	28
	LIMITE INFERIOR	18

PICALQUI

	VALOR	
	LIMITE SUPERIOR	60
	LIMITE INFERIOR	60

LA ESPERANZA

	VALOR	
	LIMITE SUPERIOR	40
	LIMITE INFERIOR	38
	LIMITE SUPERIOR	30
	LIMITE INFERIOR	20
	LIMITE SUPERIOR	19
	LIMITE INFERIOR	11

MACHINGUI

		VALOR
ACCESO	EJE COMERCIAL 1 Desde Av de los Estadio al noreste hasta calle S/N en 1430 m (línea recta).	40
ACCESO	EJE COMERCIAL 2 Desde Panamericana hasta Av de los Estadios en 422 m.	33

		VALOR
	LIMITE SUPERIOR	27
	LIMITE INFERIOR	21
	LIMITE SUPERIOR	19
	LIMITE INFERIOR	15
	LIMITE SUPERIOR	13
	LIMITE INFERIOR	6

TOCACHI

		VALOR
	LIMITE SUPERIOR	23
	LIMITE INFERIOR	17
	LIMITE SUPERIOR	16
	LIMITE INFERIOR	7

TUPIGACHI

		VALOR
	LIMITE SUPERIOR	24
	LIMITE INFERIOR	22
	LIMITE SUPERIOR	20
	LIMITE INFERIOR	14
	LIMITE SUPERIOR	13
	LIMITE INFERIOR	8

Del valor base que consta en el plano del valor del suelo (tierra) por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

Art. 17.- CUADROS 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 (m ²)	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 IGUAL O MENOR 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
1001-2500	0.90
2501- 5000	0.85
5001-ADEL	0.80

2.- TOPOGRAFICOS COEFICIENTE

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

CENAGOSO	0,85
HÚMEDO	0,95
INUNDABLE	0,90
SECO	1,00

2.2.-TOPOGRAFIA

ESCARPTADO HACIA ARRIBA	0,85
ACCIDENTADO	0,85
BAJO NIVEL	0,90
SOBRE NIVEL	0,90
A NIVEL	1,00

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS COEFICIENTE

3.1. INFRAESTRUCTURA BASICA

AGUA POTABLE 0	0,94
ENERGIA ELECTRICA 1	0,96
ALCANTARILLADO 2	0,98
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

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

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

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

Donde;

fp = factor fondo

fmin = fondo mínimo de la zona

fe = fondo equivalente

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

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

Donde;

fp = factor fondo

fmax = 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, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno o suelo (VI) se considera la siguiente fórmula:

$$VI = Vsh \times Fa \times S$$

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor del suelo (tierra) y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

SECCIÓN 2

VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN URBANA

Art. 18.- AVALÚO DE LA CONSTRUCCION URBANA.

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

La determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará en base a la metodología adoptada por el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, cuyo procesamiento de datos está establecido en el Sistema Catastral de Predios Urbanos, a través de la determinación y análisis de Tipologías y/o Prototipos de Edificación generalizados en las áreas urbanas del territorio cantonal.

La aplicación del **programa de precios unitarios del GAD Municipal**, garantiza la obtención de precios reales de construcción en los rubros identificados en la localidad. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

El costo m² de construcción determinado en este proceso para cada PROTOTIPO DE EDIFICACION existente en la localidad permite establecer mediante el análisis de precios unitarios, la reposición del costo de edificación, al cual se le aplica la depreciación por edad y estado de conservación.

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = (Ct - D)$$

En donde:

Vc = Valor comercial de la construcción

Ct = Costo total de la construcción a nuevo

D = Depreciación

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			
VIGAS/CADENAS	Madera Fina	1	ESCALERAS	Bahareque	3	REVESTIMIENTO PISO	No Tiene	3
	No Tiene	3		Madera Fina	1		Piedra	3
	Hormigón Armado	1		Bloque	1		Cemento	3
	Hormigón Ciclope	2		Ladrillo	1		Mármol	1
	Hormigón Simple	0					Marmetón	1
	Hierro	3					Marmolina	1
ENTREPISOS	Madera Común	3	REVESTIMIENTO EXTERIOR	No Tiene	3		Baldosa Cemento	2
	Madera Fina	1		Hormigón Armado	1		Baldosa Cerámica	1
	Piedra	3		Hormigón Ciclope	2		Parquet	1
	No Tiene	3		Hierro	3		Vinil	2
	Hormigón Armado	1		Caña	3		Tablón	1
	Hierro	3		Madera Fina	1		Tabla	3
REVESTIMIENTO INTERIOR	Madera Común	3	ACABADO TUMBADOS	Bloque	2	REVESTIMIENTO ESCALERA	Ladrillo	3
	Duela	2		Ladrillo	2		Duela	1
	Tabla	3		Madera Común	3		No Tiene	3
	Madera Fina	1					Hormigón Armado	1
	No Tiene	3					Madera Común	3
	Cemento	3					Madera Fina	1
TUMBADOS	Baldosa Cerámica	1	CUBRE VENTANAS	Tabla	3	CLOSETH	Parquet	1
	Tabla	3		Azulejo	2		Hierro	3
	Azulejo	2		Grafiado	1		No Tiene	3
	Grafiado	1		Champiado	1		Hierro	3
	Champiado	1		Estuco	1		Madera Fina	1
	Estuco	1					Tabla	3
VENTANAS			BAÑOS	No Tiene	3	ELECTRICIDAD	Aluminio	1
	No Tiene	3		Hormigón Armado	1		Enrollable	1
	Madera Común	3		Fibra Cemento	2		Vidrio	1
	Madera Fina	1		Teja Común	1		Madera Común	3
	Aluminio	1		Teja Vidriada	1		Hierro Madera	2
	Hierro	3		Zinc	3		Empotrado Fino	1
SANITARIOS				Polietileno	3			
	No tiene	3		Galvalumen	2			
	Pozo Séptico	0	CUBRE VENTANAS	No tiene	3			
	Agua Servida	0		Madera Común	3			
	Agua Lluvia	0		Aluminio	1			
	Combinada	0		Hierro	3			
	Letrina	0						

Art. 19.- VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR POR METRO CUADRADO

a) Número de pisos por bloque

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

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

TIPO DE ESTRUCTURA	PISOS 1-4		
	ACABADOS		
	DE PRIMERA USD / m2	NORMAL USD / m2	ECONÓMICO USD / m2
Hormigón armado	629,50	373,18	258,55
Metálico	343,11	272,78	166,42
Soportante	283,68	219,53	143,16
Adobe o tapial	397,46	325,85	196,71
Estructura liviana mixta	202,76	157,44	90,35

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

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

Art. 20.- FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

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

a) Año de construcción

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

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

b) Etapa de construcción

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

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

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

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

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

c) Calidad de la construcción

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

Se establecen tres categorías:

De Primera: Presenta características especiales en su diseño y construcción, tratamiento texturizado o recubrimiento de fachaleta, hormigón visto en llenos,

perfilería de aluminio anodizado, vidrios polarizados planos en ventanas; pisos de mármol o cerámica en hall de ingreso.

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

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

Art. 21.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN

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

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%. Conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

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

Clase 1: $Y = 0.0050X^2 + 0.5001X - 0.0071$

Clase 2: $Y = 0.0049X^2 + 0.4861X - 2.5407$

Clase 3: $Y = 0.0041X^2 + 0.4092X - 18.1041$

Clase 4: $Y = 0.0023X^2 + 0.2400X - 52.5274$

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

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

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

En donde:

A = Avalúo del bien

V_n = Valor nuevo de la construcción.

V_t = Valor del terreno.

Y = Valor porcentual a descontar.

GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO
Cuadro de factores de depreciación por edad y estado de edificación (Tablas de Fitto y Corvini)

Edad Constricción	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	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	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

Art. 22.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del suelo (tierra) y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo.

$$V = V_t + V_c$$

Donde,

V_t = Valor del terreno (suelo)

V_c = Valor de la construcción

Art. 23.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 24.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,

b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 25.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 26.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de **cero coma cuarenta y cinco por mil (0,450/000%)**.

Art. 27.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 28.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza**.

Art. 29.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 30.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

Art. 31.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 32.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo a los catorce días del mes de diciembre del año 2023

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 urbana 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 del Cantón Pedro Moncayo, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

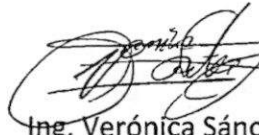
Tercera: Supletoriedad y Preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en el Código Orgánico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

Cuarta Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongán 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 urbanos en el bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 14 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 URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS 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 ordinarias realizadas los días 07 y 14 de diciembre de dos mil veintitrés.

Tabacundo, 14 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 DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - En Tabacundo, el 14 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.-



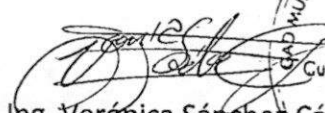
Abg. Efrén Arroyo Valencia



SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.- Tabacundo, a los 14 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, **SANCIONÓ** 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
ALCALDÍA

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

A los 14 días del mes de diciembre de 2023.

Lo certifico.-



Abg. Efrén Arroyo Valencia
SECRETARÍA GENERAL

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

ANEXO I - PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO



CONSULTORÍA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO			
CONTIENE:			
PLANO DE VALOR DE SUELO			
EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR: Arq. Armando Proaño / Consultor Arq. Ruth Paredes / Técnico en Urbanismo Urbano Arq. Rosa Pérez / Técnico en Urbanismo de Infraestructura Arq. Cristian Cárdenas / Técnico en S.O.	GAD MUNICIPAL: Arq. Wilber Culebras / Administrador de Caminos Arq. / Técnico de Ingeniería	ALTERNATIVAS: VARIANTE 2021 - 2027 ING. VERÓNICA SANCHEZ ALCALDESA	FUENTE DE INFORMACIÓN: * GAD MUNICIPAL * INVESTIGACIÓN DE CAMPO * SERVICIOS WING QUBEL
PROCEDIMIENTO DE INFORMACIÓN: — EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR			



 ARMANDO PROAÑO ARQUITECTO	CONSULTORÍA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO			 GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO Centro del Pueblo Cochabamba
	CONTIENE: PLANO DE VALOR DE SUELO			
EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR: Arq. Armando Proaño / Consultor Arq. Aldo Quispe / Técnico en Urbanización Urbana Arq. Carla Páez / Técnico en Urbanización de Infraestructura Ing. Cristian Corrales / Técnico en SUELO		GAD MUNICIPAL: Arq. Wilfredo Cuervo / Administrador de Control Arq. / Técnico de Control		FUENTE DE INFORMACIÓN: * GAD MUNICIPAL * INVESTIGACIÓN DE CAMPO * SERVICIOS VINC. QUEBRO
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027 ING. VERÓNICA SÁNCHEZ ALCALDESA		PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN: - EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR		

PARROQUI TABACUNDO / SECTOR PICALQUI



CONSULTORÍA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO

CONTIENE:

PLANO DE VALOR DE SUELO

EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR:

Arq. Armando Proaño / Consultor
 Arq. Juan Tamayo / Técnico en Urbanización Urbana
 Arq. Karla Ríos / Técnico en Urbanización de Edificaciones
 Arq. Cristian Carrero / Técnico en SCS

Ing. Gladys Salazar / Técnico de Apoyo en Urbanización
 Ing. Juan Carlos / Técnico de Apoyo en Urbanización
 Ing. Karla Ríos / Técnico de Apoyo en Urbanización
 Ing. Piedad Barrios / Técnico de Apoyo en Urbanización

GAD MUNICIPAL:

Arq. Verónica Sánchez / Administradora de Correo
 Local / Jefe de Oficina

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

ING. VERÓNICA SÁNCHEZ
 ALCALDESA

FUENTE DE INFORMACIÓN:

* GAD MUNICIPAL
 * INVESTIGACIÓN DE CAMPO
 * SERVICIOS WMS QHREO

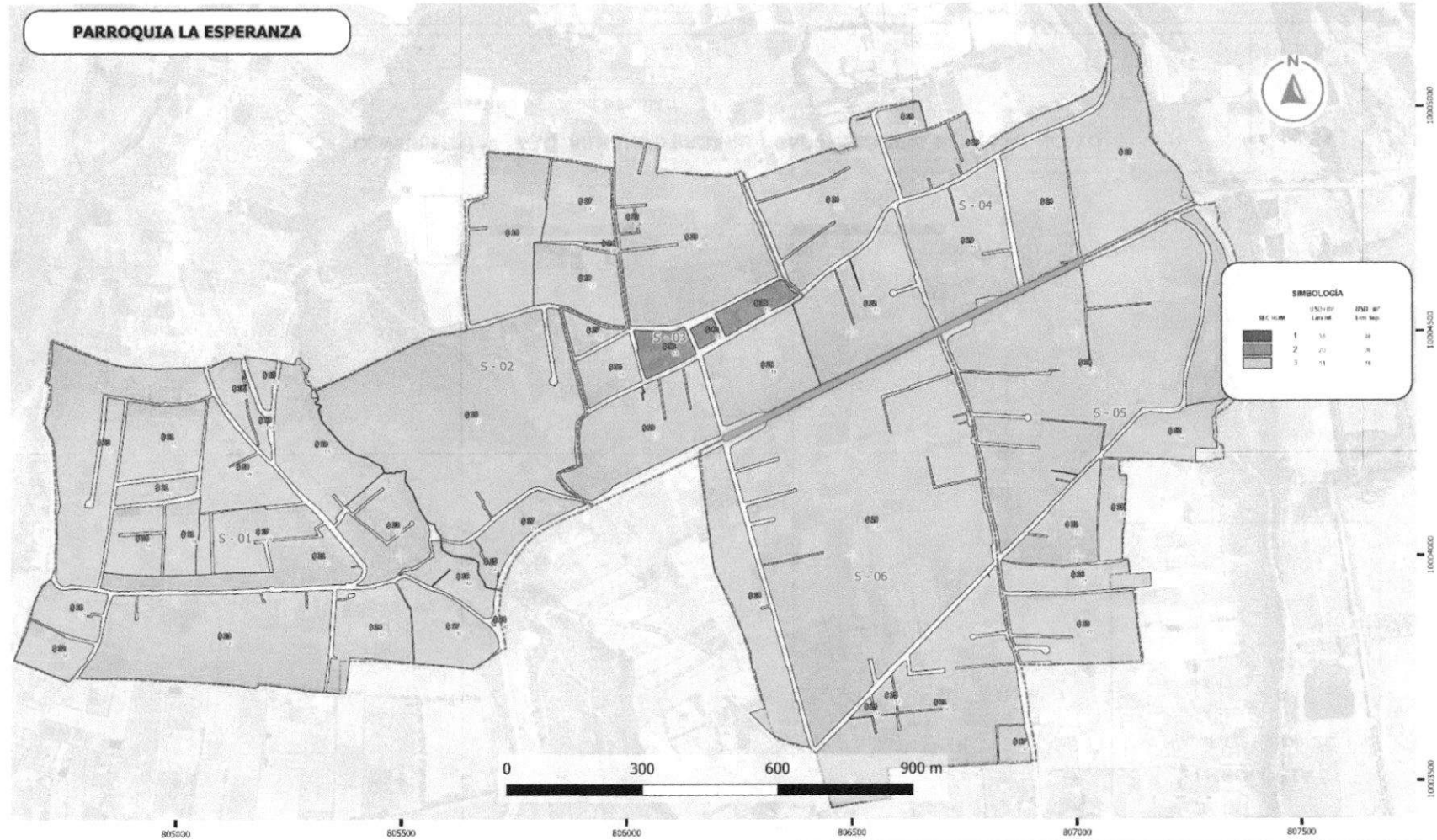
PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN:

EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR

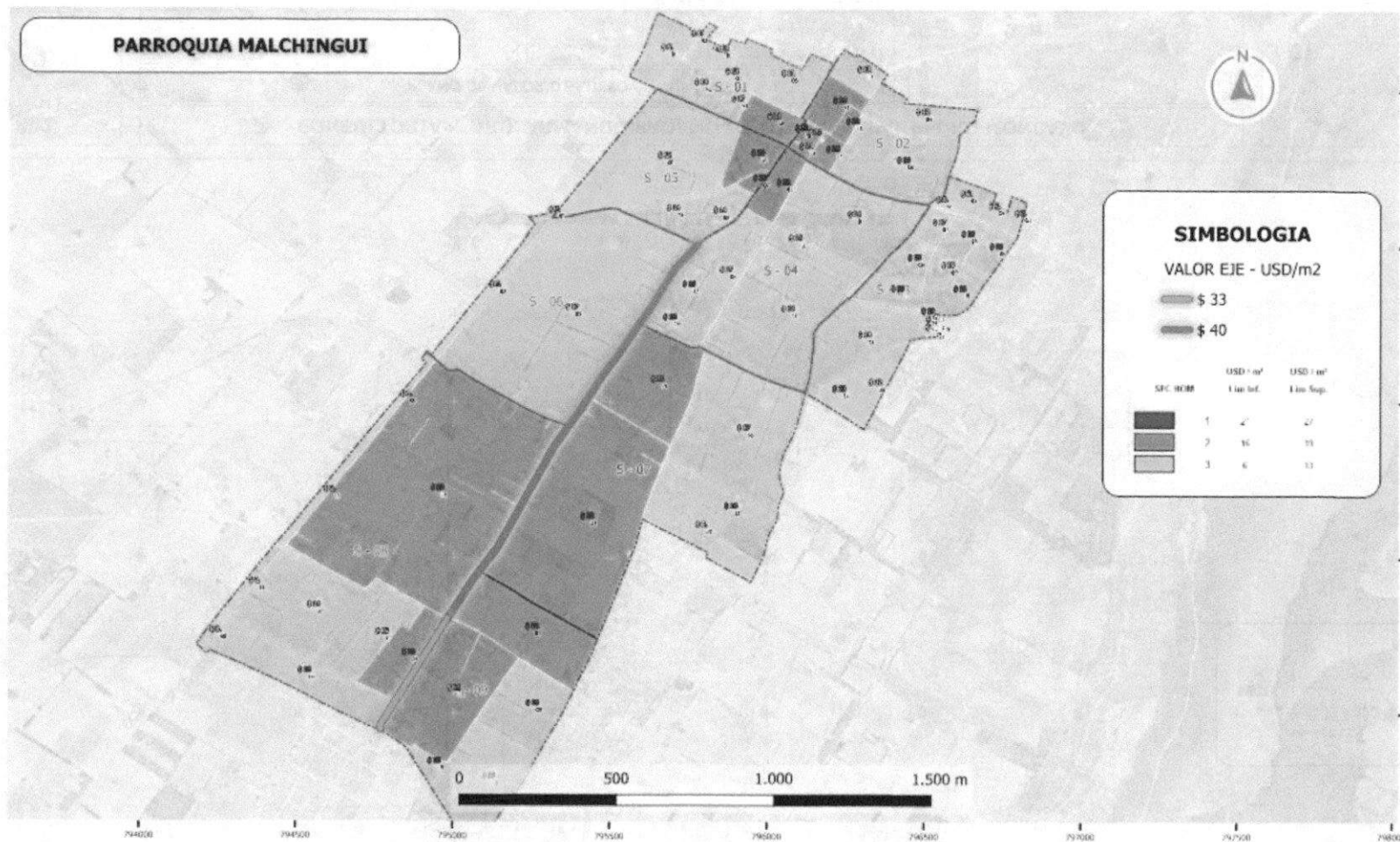




GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochasqui
ALCALDÍA 2023 - 2027



 ARQ. ARMANDO PROAÑO ARQUITECTO CONSULTOR	CONSULTORÍA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO			 GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO Cuna del Pueblo Cochacoqui
CONTIENE: EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR: Arq. Armando Proaño / Consultor Ing. Juan Zamora / Técnico en Valoración Urbana Arq. María Pérez / Técnico en Reducción de Vulnerabilidad Ing. Cristian Gamero / Técnico en SUE	PLANO DE VALOR DE SUELO GAD MUNICIPAL: Arq. Wilson Cuatrecasas / Administrador de Correo Arq. / Técnico de Correo	ADMINISTRACIÓN 2021 - 2027 ING. VIVIANE SANCHEZ ALCALDISA	FUENTE DE INFORMACIÓN: * GAD MUNICIPAL * INVESTIGACIÓN DE CAMPO * SERVICIOS WMS QGIS PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN: - EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR	





ARMANDO PROAÑO CONSULTORES

CONSULTORÍA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO



PEDRO MONCAYO
Cuna del Pueblo Cochaco

CONTIENE:

PLANO DE VALOR DE SUELO

EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR:
Arq. Armando Proaño / Consultor
Arq. María Gabriela / Técnico de Muestreo Urbano
Arq. María Ríos / Coordinadora de Seguimiento
Arq. Cristian Cordero / Técnico de GIS

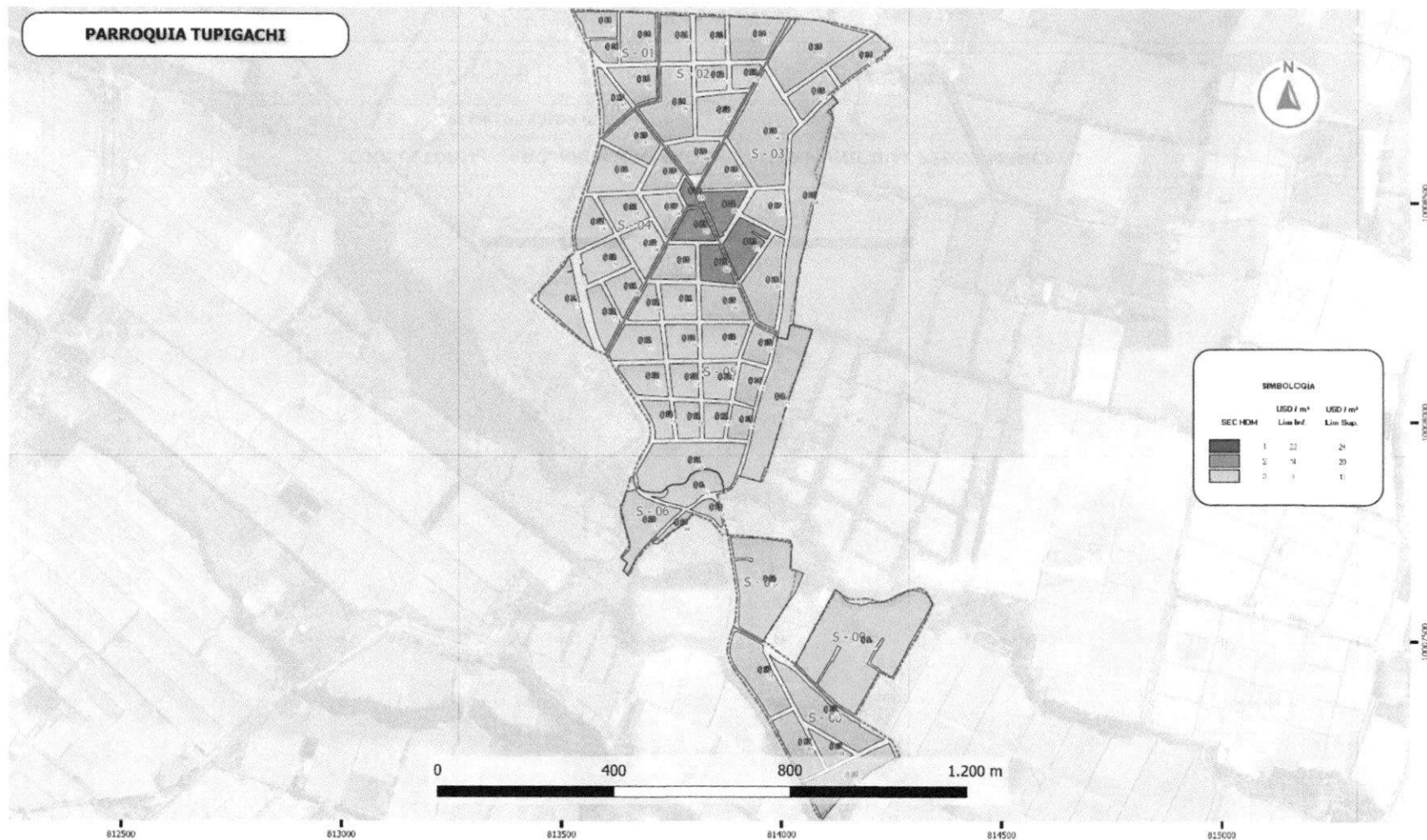
Arq. Vilma Rodríguez / Técnica de Muestreo en Parcelación
Tecno. Javier Osorio / Técnico de Muestreo Urbano y GIS
Tecno. Wilmar Aguilar / Técnico de Muestreo Urbano
Arq. Pablo Barrios / Técnico de Muestreo en Campo

GAD MUNICIPAL:
Mra. Wilma Cordero / Administradora de Gestión
Mra. / Técnica de Gestión

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027:
ING. VILMA SÁNCHEZ
ALCALDESA

FUENTE DE INFORMACIÓN:
* GAD MUNICIPAL
* INVESTIGACIÓN DE CAMPO
* SERVICIOS WMS QGIS

PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN:
— EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR



 ALCANTALILLA TUCUCU ALCANTALILLA TUCUCU	CONSULTORÍA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO			 PM PEDRO MONCAYO Cuna del Pueblo Cuchunqui
	CONTIENE: PLANO DE VALOR DE SUELO			
	EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR: Arq. Armando Proaño / Consultor Arq. Raúl Zamora / Técnico en Valoración Urbana Arq. Luis Páez / Técnico en Valoración de Edificaciones Ing. Cristian Gamboa / Técnico en GIS	GAD MUNICIPAL: Arq. Wilber Caceres / Administrador de Correo Ent. / Técnico de Cobros	ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027 ING. VERÓNICA SANCHEZ ALCALDESA	
PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN: EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR				



GOBIERNO MUNICIPAL
PEDRO MONCAYO

CONTIENE:

CONSULTORIA: ARQ. ARMANDO PROAÑO / GAD MUNICIPAL PEDRO MONCAYO

GOBIERNO MUNICIPAL
PEDRO MONCAYO

PROYECTO: PLAN DE VALOR DE SUELO

FECHA: 2023

ELABORADO POR: ARQ. ARMANDO PROAÑO

REVISADO POR: [Firma]

APROBADO POR: [Firma]

FECHA: 2023

GOBIERNO MUNICIPAL
PEDRO MONCAYO

