



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano constituye el inventario predial territorial de los bienes inmuebles urbanos y de su valor, y es un instrumento técnico que registra la información utilizada por las municipalidades para el ordenamiento territorial, integrando información situacional, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos.

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

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

- a) La formación del catastro;
- b) La estructuración del inventario territorial en las áreas urbanas y rurales del cantón; y,
- c) La utilización integrada de la información catastral para la gestión administrativa, la planificación territorial, los estudios de impacto ambiental, la delimitación barrial, la localización de nuevas unidades productivas, la regularización de la tenencia del suelo, la dotación de equipamientos de salud, la protección ambiental y los procesos 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 presente Ordenanza regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto al predio urbano, estableciendo normas de administración catastral y criterios para la determinación de su valor, 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) en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de los predios, considerando que este 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 con la disposición contenida en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), corresponde a las municipalidades y distritos metropolitanos realizar, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de los predios urbanos y rurales 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 2026-2027.

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, el Art. 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: Numeral 1) Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes; Numeral 7: literal l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados; literal 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*”

(02) 3836560



Parque Central

www.pedromoncayo.gob.ec





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

Que, el numeral 9 del Art. 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 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 predios, 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, de 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 Gobiernos Autónomos Descentralizados 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* Tabacundo Calle Suárez 991 Parque Central *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. (...)”*

Que, el Art. 491 Ibidem, en el literal a) 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”;*

Que, el Art. 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, el Art. 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, el Art. 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 prorrumpiendo 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 Art. 511 ibidem, sobre el cobro de impuestos dispone: “*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 Art. 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.*”;

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



Que, el Art. 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 Art. 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 telemáticos a 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 Art. 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.”

Que, el Art. 68 del Código Tributario, 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, el Art. 87 ibidem estipula: “*La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. (...)*”.

Que, el artículo 88 ibidem establece: “*Sistemas de determinación. - La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas:*

1. *Por declaración del sujeto pasivo;*
2. *Por actuación de la administración; o,*
3. *De modo mixto.”*

Que, el Art. 599 del Código Civil, 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 Art 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*”;

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), determina: “*Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma*



programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.”

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.

Que el Art. 100 ibidem, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) y el 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece que “*el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información*”;

Que, la Ordenanza que sanciona la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del Cantón Pedro Moncayo 2025-2027, se orienta a concretar el modelo territorial deseado, construido de manera técnica y participativa por los actores del cantón, a partir del cual se incluyen las necesidades, aspiraciones y visión prospectiva para el territorio. Por lo tanto, los instrumentos de ordenamiento territorial son pilares fundamentales para el adecuado manejo del territorio y el desarrollo sostenible del cantón.;

Que, la Ordenanza de Plan de Ordenamiento y Desarrollo Cantonal Actualización 2015-2025 (PODT), del cantón Pedro Moncayo, sancionada el 13 de marzo del 2015, se basa en los objetivos estratégicos de desarrollo, con ciertos programas, subprogramas y proyectos, etc. (...);

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec

@



Que, mediante Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el que se expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, publicado en el Registro Oficial el 14 de marzo del 2022.

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

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

**CAPÍTULO I
COMPETENCIA, ÁMBITO DE APLICACIÓN, Y OBJETO**

Art.1.- COMPETENCIA. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo es el órgano competente para regular, mediante ordenanza, la determinación, administración y recaudación de los tributos de su jurisdicción, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador y la normativa legal vigente.

Art.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. – La presente ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas nacionales y extranjeras, que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles dentro del sector urbano 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 del cantón Pedro Moncayo, así como fijar los avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales aplicables a las propiedades urbanas de esta jurisdicción, los cuales regirán para el bienio 2026–2027, de conformidad con la normativa legal vigente.

Art.4.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en;

- a) bienes del dominio privado; y
- b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio público se subdividen, a su vez, en:

- 1) bienes de uso público, y
- 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 5.- CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende:



- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art.7.- FORMAS DE PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es el derecho real que tienen las personas naturales o jurídicas para gozar y disponer de una cosa corporal, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa se denomina mera o nuda propiedad.

Art.8.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

8.1.- LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada

Tabacundo, Calle Sucre 981

Parque Central

(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec





parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación de la propiedad, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

8. 2.- LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

- Identificación del predio.
- Tenencia del predio.
- Descripción física del terreno.
- Infraestructura y servicios.
- Uso de suelo del predio.
- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución de la República del Ecuador (CRE) concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana, y; en el área rural en cuanto al predio y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o predio, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.



CAPÍTULO II DEFINICIONES GENERALES

DEFINICIONES, NOTIFICACIÓN, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 10.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad al artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos prediales señalados en el artículo 23 del Código Tributario y en la presente ordenanza, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, por lo tanto, aquel ente público está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de las respectivas direcciones.

Art. 13.- SUJETO PASIVO. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de 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 carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, Art 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Pedro Moncayo.

Art. 14.- RECLAMACIONES. - Los(as) contribuyentes o responsables tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 15- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPÍTULO III PROCESO TRIBUTARIO

Art. 16.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 509, y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD), así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para los predios urbanos y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el director(a) Financiero(a) Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Con el fin de garantizar la consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual, se tomará como referencia el valor vigente de la Remuneración Básica Unificada (RBU) al momento de la emisión del primer año del bienio. Para el segundo año, en caso de no existir actualización oficial, se mantendrá el valor correspondiente al año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 17.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, señala: *“Unificarse la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.”*

La contribución se fijará en el valor equivalente a cero punto quince por mil (0,15%) del valor de la propiedad y será aplicada tanto en las parroquias urbanas como rurales, dentro del ejercicio fiscal correspondiente.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec





Tasa por Emisión e Impresión de Título de Crédito. - El valor de esta tasa anual es de \$2.00 USD por cada unidad predial.

Art. 18.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección de Gestión Financiero dispondrá a la Unidad de Rentas la **emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 19.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 20.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo **que no haya prescrito y se ejecutará el cobro por vía coactiva**.

Art. 21.- SANCIÓNES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto, estarán sujetos a las sanciones previstas desde los artículos 314 al 317, 323, y 329 del Código Tributario, y; el artículo 525 del COOTAD.

Art. 22.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de los predios urbanos vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



Art. 23.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV **IMPUESTO AL PREDIO URBANO**

Art. 24.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto al predio urbano es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD), y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Tasa adicional al Cuerpo de Bomberos.

Art. 26.- VALOR DEL PREDIO URBANO. -

Valor del predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (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:

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

PARROQUIA TABACUNDO

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELÉFÓNICA	ACERAS Y BORDELLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	87.47	100.00	98.91	100.00	100.00	98.49
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	12.53	0.00	1.09	0.00	0.00	1.51
02	COBERTURA	99.42	99.14	98.88	98.38	75.07	98.25	76.58	72.94	60.72	86.60
	DÉFICIT	0.58	0.86	1.12	1.62	24.93	1.75	23.42	27.06	39.28	13.40
03	COBERTURA	80.78	78.91	80.68	71.27	40.95	70.88	31.27	49.52	17.09	57.93
	DÉFICIT	19.22	21.09	19.32	28.73	59.05	29.12	68.73	50.48	82.91	42.07
04	COBERTURA	40.05	33.44	40.00	30.40	31.20	32.80	19.60	29.33	4.80	29.07
	DÉFICIT	59.95	66.56	60.00	69.60	68.80	67.20	80.40	70.67	95.20	15
PROMEDIO COBERTURA		80.06	77.87	79.89	75.01	58.67	75.48	56.59	62.95	45.65	68.02
PROMEDIO DÉFICIT		19.94	22.13	20.11	24.99	41.33	24.52	43.41	37.05	54.35	203

En el cantón Pedro Moncayo parroquia Tabacundo tenemos una cobertura de 98,49% en el sector homogéneo 01; 86,60% en el sector homogéneo 02; 57,93% en el sector homogéneo 03; y 29,07% en el sector homogéneo 04, presentando un promedio general de servicios de 68,02%.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PARROQUIA LA ESPERANZA

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	88.80	100.00	96.00	100.00	100.00	98.31
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	11.20	0.00	4.00	0.00	0.00	1.69
02	COBERTURA	89.38	87.96	91.67	85.44	53.78	83.00	44.72	66.56	1.33	67.09
	DÉFICIT	10.62	12.04	8.33	14.56	46.22	17.00	55.28	33.44	98.67	32.91
03	COBERTURA	54.80	45.45	60.94	47.25	33.40	32.38	17.00	46.00	0.00	37.47
	DÉFICIT	45.20	54.55	39.06	52.75	66.60	67.62	83.00	54.00	100.00	62.53
PROMEDIO COBERTURA	81.39	77.80	84.20	77.56	58.66	71.79	52.57	70.85	33.78	67.62	
PROMEDIO DÉFICIT	18.61	22.20	15.80	22.44	41.34	28.21	47.43	29.15	66.22	32.38	55

En el cantón Pedro Moncayo parroquia La Esperanza tenemos una cobertura de 98,31% en el sector homogéneo 01; 67,09% en el sector homogéneo 02; y 37,47% en el sector homogéneo 03, presentando un promedio general de servicios de 67,62%

PARROQUIA MALCHINGUI

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	86.67	95.67	95.83	73.33	22.67	86.02
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	13.33	4.33	4.17	26.67	77.33	13.98
02	COBERTURA	92.00	89.93	93.23	92.50	50.88	75.62	54.46	66.00	4.00	68.74
	DÉFICIT	8.00	10.07	6.77	7.50	49.12	24.38	45.54	34.00	96.00	31.26
03	COBERTURA	48.00	42.69	50.00	49.14	26.74	37.14	19.43	36.29	0.00	34.38
	DÉFICIT	52.00	57.31	50.00	50.86	73.26	62.86	80.57	63.71	100.00	65.62
PROMEDIO COBERTURA	80.00	77.54	81.08	80.55	54.76	69.48	56.57	58.54	8.89	63.05	
PROMEDIO DÉFICIT	20.00	22.46	18.92	19.45	45.24	30.52	43.43	41.46	91.11	36.95	74

En el cantón Pedro Moncayo parroquia Malchingui tenemos una cobertura de 86,02% en el sector homogéneo 01; 68,74% en el sector homogéneo 02; y 34,38% en el sector homogéneo 03, presentando un promedio general de servicios de 63,05%.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PARROQUIA TOCACHI

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ.
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	83.20	97.83	85.83	56.67	14.33	82.54
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	11.80	2.17	14.17	43.33	85.67	17.46
02	COBERTURA	71.05	66.04	75.76	66.55	46.91	49.64	31.21	37.45	0.73	49.48
	DÉFICIT	28.95	33.96	24.24	33.45	53.09	50.36	68.79	62.55	99.27	50.52
PROMEDIO COBERTURA		85.53	83.02	87.88	83.27	67.55	73.73	58.52	47.06	7.53	66.01
PROMEDIO DÉFICIT		14.47	16.98	12.12	16.73	32.45	26.27	41.48	52.94	92.47	33.99
											45

En el cantón Pedro Moncayo parroquia Tocachi tenemos una cobertura de 82,54% en el sector homogéneo 01; y 49,48% en el sector homogéneo 02 presentando un promedio general de servicios de 66,01%.

PARROQUIA TUPIGACHI

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº MANZ.
01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	88.00	100.00	83.33	100.00	100.00	96.81
	DÉFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	12.00	0.00	16.67	0.00	0.00	3.19
02	COBERTURA	93.17	96.59	99.33	90.40	76.64	81.47	66.13	83.47	42.13	80.93
	DÉFICIT	6.83	3.41	1.67	9.60	23.36	18.53	33.87	16.53	57.87	19.07
03	COBERTURA	56.51	49.02	86.22	48.57	45.18	41.96	26.45	62.04	3.92	46.54
	DÉFICIT	43.49	51.98	13.78	51.43	54.82	58.04	73.55	37.96	96.08	53.46
PROMEDIO COBERTURA		83.23	81.53	94.85	79.66	69.94	74.48	58.64	81.84	48.68	74.76
PROMEDIO DÉFICIT		16.77	18.47	5.15	20.34	30.06	25.52	41.36	18.16	51.32	25.24
											67

En el cantón Pedro Moncayo parroquia Tupigachi tenemos una cobertura de 96,81% en el sector homogéneo 01; 80,93% en el sector homogéneo 02; y 46,54% en el sector homogéneo 03, presentando un promedio general de servicios de 74,76%.

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:**

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



Valor de terrenos urbanos bienio 2026 – 2027

TABACUNDO

EJE	DESCRIPCIÓN	VALOR USD.
1	PANAMERICANA TRAMO CENTRO (Desde Av. Cochasquí hasta la Calle Marco Reinoso)	83
2	PANAMERICANA TRAMO SUR (Desde Av. Cochasquí hasta la Calle Quebrada Guallaro)	78
2	PANAMERICANA TRAMO NORTE LA Y (Desde Calle Francisco Cachipuendo hasta Calle 29 de Junio)	78
3	PANAMERICANA TRAMO SUR EXTREMO (Desde Quebrada Guallaro hasta Urbanización 1 de Octubre)	73
3	PANAMERICANA TRAMO NORTE LA Y (Desde Calle Francisco Cachipuendo hasta Calle 29 de Junio)	73

	VALOR
LÍMITE SUPERIOR	75,00
LÍMITE INFERIOR	62,28
LÍMITE SUPERIOR	62,00
LÍMITE INFERIOR	46,12
LÍMITE SUPERIOR	44,00
LÍMITE INFERIOR	31,33
LÍMITE SUPERIOR	30,00
LÍMITE INFERIOR	14,96

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



LA ESPERANZA

		VALOR
	LÍMITE SUPERIOR	43,00
	LÍMITE INFERIOR	40,95
	LÍMITE SUPERIOR	33,00
	LÍMITE INFERIOR	19,49
	LÍMITE SUPERIOR	21,00
	LÍMITE INFERIOR	8,55

MALCHINGUÍ

EJE	DESCRIPCIÓN	VALOR USD.
1	Desde Av. De los Estadios al noreste hasta la Calle s/n en 1430m línea recta.	44
2	Desde Panamericana hasta Av. De los Estadios en 422m.	36

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



		VALOR
	LÍMITE SUPERIOR	30,00
	LÍMITE INFERIOR	22,59
	LÍMITE SUPERIOR	22,00
	LÍMITE INFERIOR	17,40
	LÍMITE SUPERIOR	15,00
	LÍMITE INFERIOR	6,64

TOCACHI

		VALOR
	LÍMITE SUPERIOR	25,00
	LÍMITE INFERIOR	19,04
	LÍMITE SUPERIOR	17,50
	LÍMITE INFERIOR	5,67

TUPIGACHI

		VALOR
	LÍMITE SUPERIOR	29,00
	LÍMITE INFERIOR	27,15
	LÍMITE SUPERIOR	21,00
	LÍMITE INFERIOR	14,93
	LÍMITE SUPERIOR	14,00
	LÍMITE INFERIOR	6,64

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



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.

Habrá de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

Art .27.- CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

1.1.-FORMA

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

1.2.-LOCALIZACIÓN 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

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec

@



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 (m ²)	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.- TOPOGRÁFICOS

2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO

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

2.2.-TOPOGRAFÍA

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

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA

AGUA POTABLE 0	0,94
ENERGÍA ELÉCTRICA 1	0,96
ALCANTARILLADO 2	0,98
TELÉFONO 3	1,00
NO TIENE (más)	1,00

3.2.-VÍAS

COEFICIENTE

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



TIERRA	0,85
LASTRE	0,90
PIEDRA	0,95
ADOQUÍN	1,00
HORMIGÓN	1,12
ASFALTO	1,12

3.3.-INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

NO TIENE 0	0,80
ACERAS 1	0,85
BORDILLOS 2	0,90
TELÉFONO 3	0,95
RECOLECCIÓN 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

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



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

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

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

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



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

2) Valor de edificaciones

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 evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constarán 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,

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec

@



- 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 EDIFICACIÓN** 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 REPOSICIÓN DEL VALOR DE EDIFICACIONES

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

Art. 28.- VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR POR METRO CUADRADO

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 / m ²	NORMAL USD / m ²	ECONÓMICO USD / m ²
Hormigón armado	649,59	384,62	265,83
Metálico	351,61	282,33	173,25

(02) 3836560



Soportante	303,74	241,82	154,69
Adobe o tapial	401,69	329,41	203,40
Estructura liviana mixta	210,06	158,37	91,04

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.29.- 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 considerarán simplemente como una refacción y no pertenecerá a este ítem.

c) Calidad de la construcción

La calidad de la construcción se refiere a las características cualitativas de la construcción, es decir sus detalles específicos, identificados perceptivamente por el funcionario que releva la información. Es visible 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 fachada, 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; perfilería de hierro o. aluminio blanco en ventanas, vidrios de tamaño mediano, pisos de cerámica nacional o gres en hall de ingreso y exteriores.

Económica: Viviendas mínimas, con terminados de calidad inferior de costo mínimo, de diseño popular y/o repetitivo en programas masivos de vivienda de interés social; fachadas caracterizadas por presentar material visto de bloque, ladrillo, adobe o mixtos, falta de



enlucidos o enlucidos sin pintura y/o pintura de calidad inferior; ventanas pequeñas y en número reducido, con perfilería de madera ordinaria o de platinas de hierro.

Art. 30.-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 el porcentaje (%) 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.

$$\text{Clase 1: } Y = 0.0050X^2 + 0.5001X - 0.0071$$

$$\text{Clase 2: } Y = 0.0049X^2 + 0.4861X - 2.5407$$

$$\text{Clase 3: } Y = 0.0041X^2 + 0.4092X - 18.1041$$

$$\text{Clase 4: } Y = 0.0023X^2 + 0.2400X - 52.5274$$

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.

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Cuadro de factores de depreciación por edad y estado de edificación (Tablas de Fitto y Corvini)

Edad Construcción	Clase_1	Clase_1 .5	Clase_2	Clase_2 .5	Clase_3	Clase_3 .5	Clase_4	Clase_4 .5	Clase_5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	28,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	58,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00

(02) 3836560





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	85,53	100,00
47	34,54	34,56	26,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	27,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,61	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	85,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	28,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,08	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	70,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,25	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00



95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Tabla reportada del Sistema Catastral Municipal.

Art. 31.- 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.

$$V = Vt + Vc$$

Donde,

Vt = Valor del terreno (suelo)

Vc = Valor de la construcción

Art. 32.- 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.33.-IMPIUESTO 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 o de construcciones obsoletas ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, descritas en el Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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. 34.- 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. 35- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la banda impositiva, aprobada en la presente Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL (0.45 x 1000 %).

Art. 36.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados 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. La ejecución de dicha disposición es de responsabilidad de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, se tomará como base lo dispuesto por el Art.505 del COOTAD. La ejecución de dicha disposición es de responsabilidad de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros.

Art. 37.- 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 del Cantón Pedro Moncayo, mediante Ordenanza.

Art. 38.- 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. 39.- ÉPOCA DE PAGO. - Los pagos que se hagan desde enero hasta junio, inclusive gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente, establecido en el Art. 523 del COOTAD. Asimismo, este pago se sujetará a lo dispuesto en el artículo 512 del COOTAD, que establece la obligación de los contribuyentes de cumplir oportunamente con el pago de los tributos municipales, así como la facultad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales para recaudar, administrar y controlar los **ingresos tributarios de su Parque Central**.



competencia, garantizando la correcta aplicación de los beneficios y descuentos previstos en la normativa vigente.

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.

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

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 de cantón Pedro Moncayo, conferirá los certificados sobre avalúos de los predios urbanos que fueron solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto.

Tercera: Supletoriedad y Preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de

Guayaquil, Ecuador, Calle Santa 981
Parque Central

(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec





la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD) y en el Código 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 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 urbanos en el bienio 2026-2027.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 31 día del mes de diciembre del 2025.

Ing. Verónica Sánchez Cárdenas
ALCALDESA DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



Abg. Efrén Arroyo
SECRETARIO GENERAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



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

Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo, en dos sesiones extraordinarias realizadas los días 26 y 31 de diciembre del año dos mil veinticinco.

Tabacundo, 31 de diciembre de 2025

Lo certifico. -

Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec

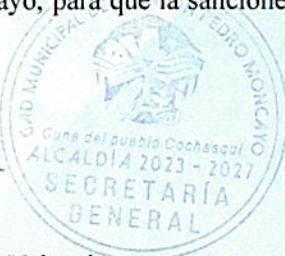


Abg. Efrén Arroyo Valencia

SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. - En Tabacundo, el 31 de diciembre de 2025.- De conformidad con el Art. 322 inciso 4tº del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, una vez aprobada por el Órgano Legislativo, remito el 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. -



Ab. 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 31 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco. - De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), a la presente ordenanza se le ha dado el trámite que corresponde y está de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador y leyes vigentes, **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.**-



Tabacundo, Calle Sucre 981

ALCALDESA DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



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

A los 31 días del mes de diciembre de 2025.

Lo certifico. –

Abg. Efrén Arroyo



SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

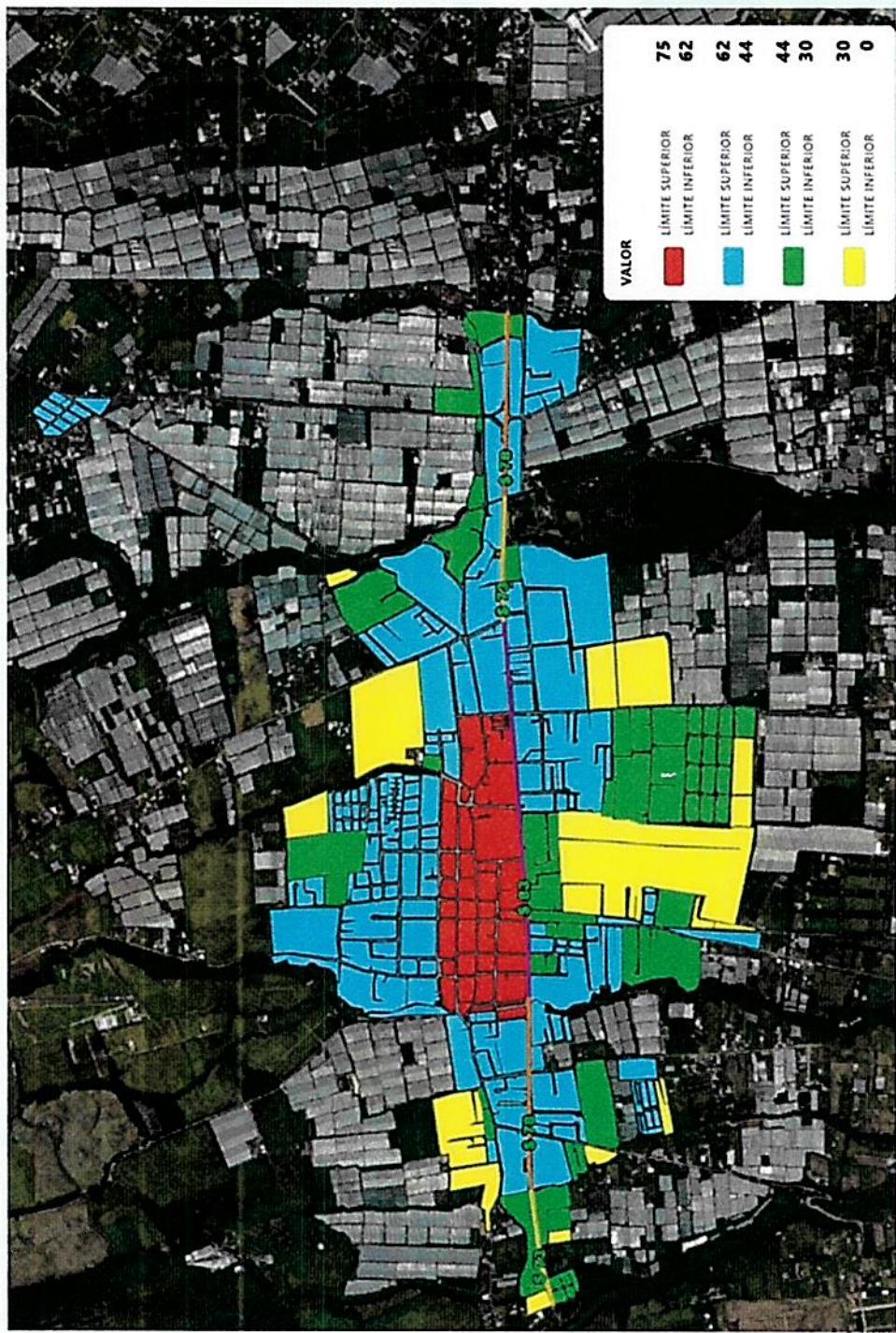
Tabacundo, Calle Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PLANO VALOR DEL SUELO TABACUNDO



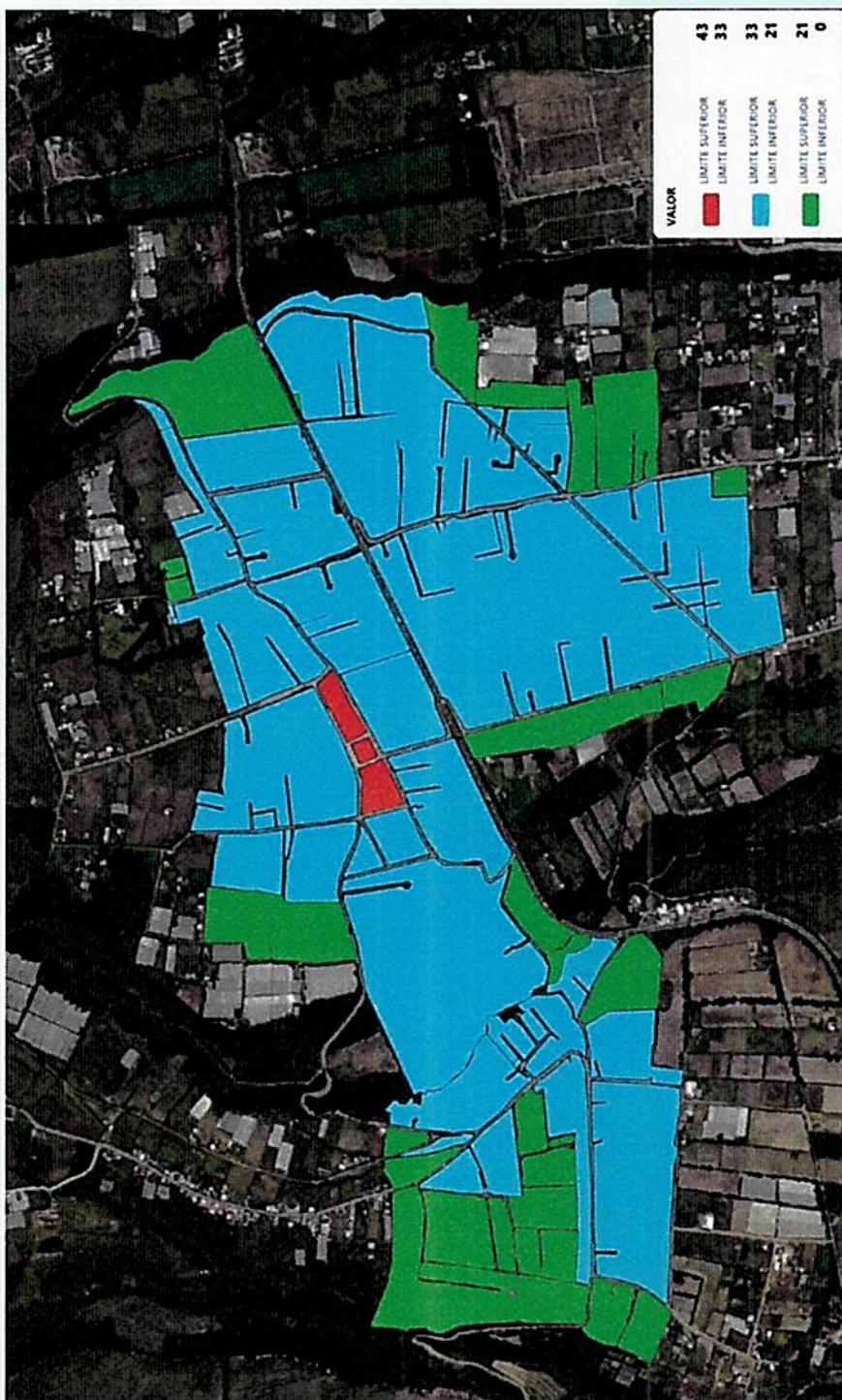
Parcela 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PLANO VALOR DEL SUELO LA ESPERANZA



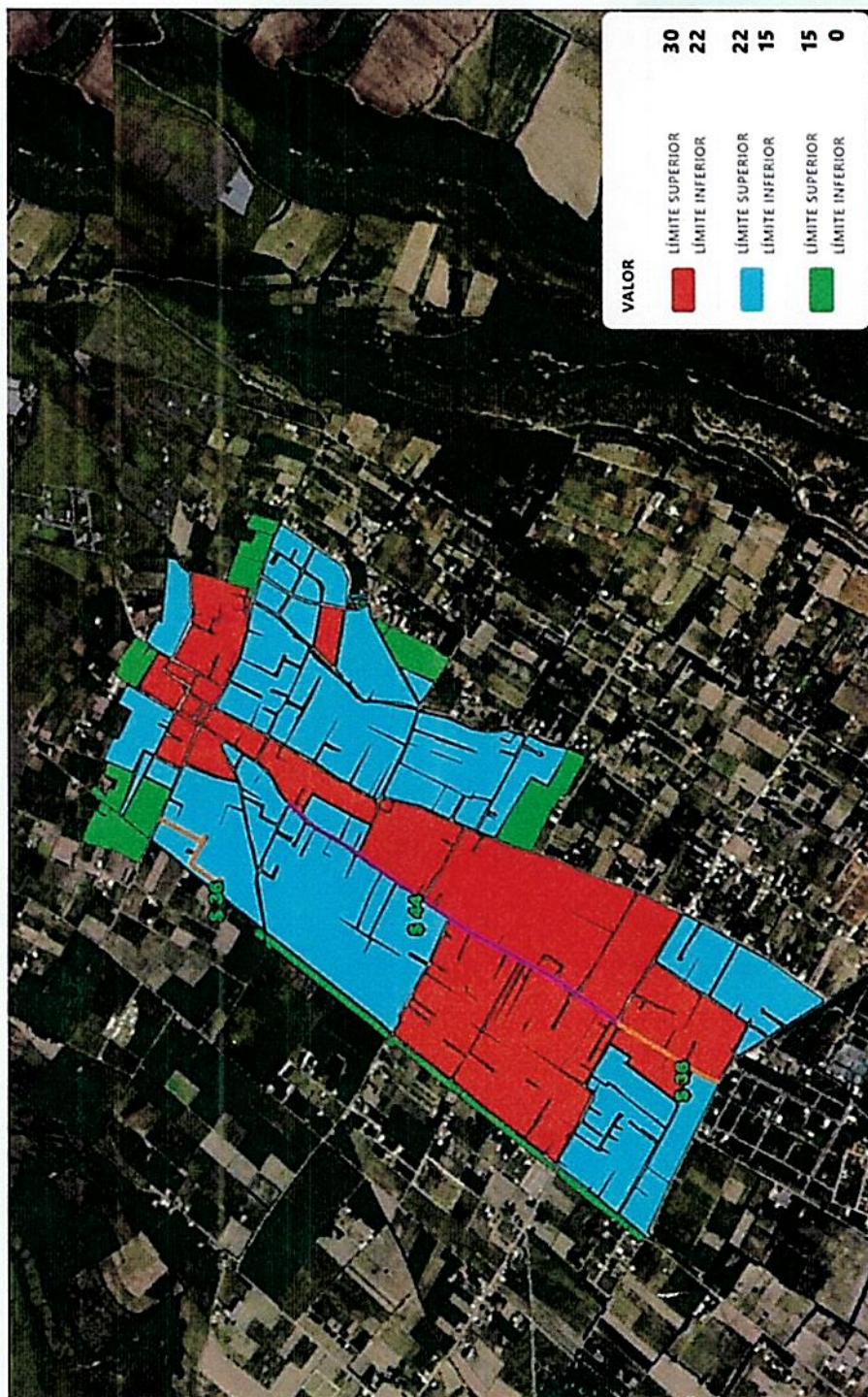
de Sucre 981
Parque Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PLANO VALOR DEL SUELO MALCHINGUÍ

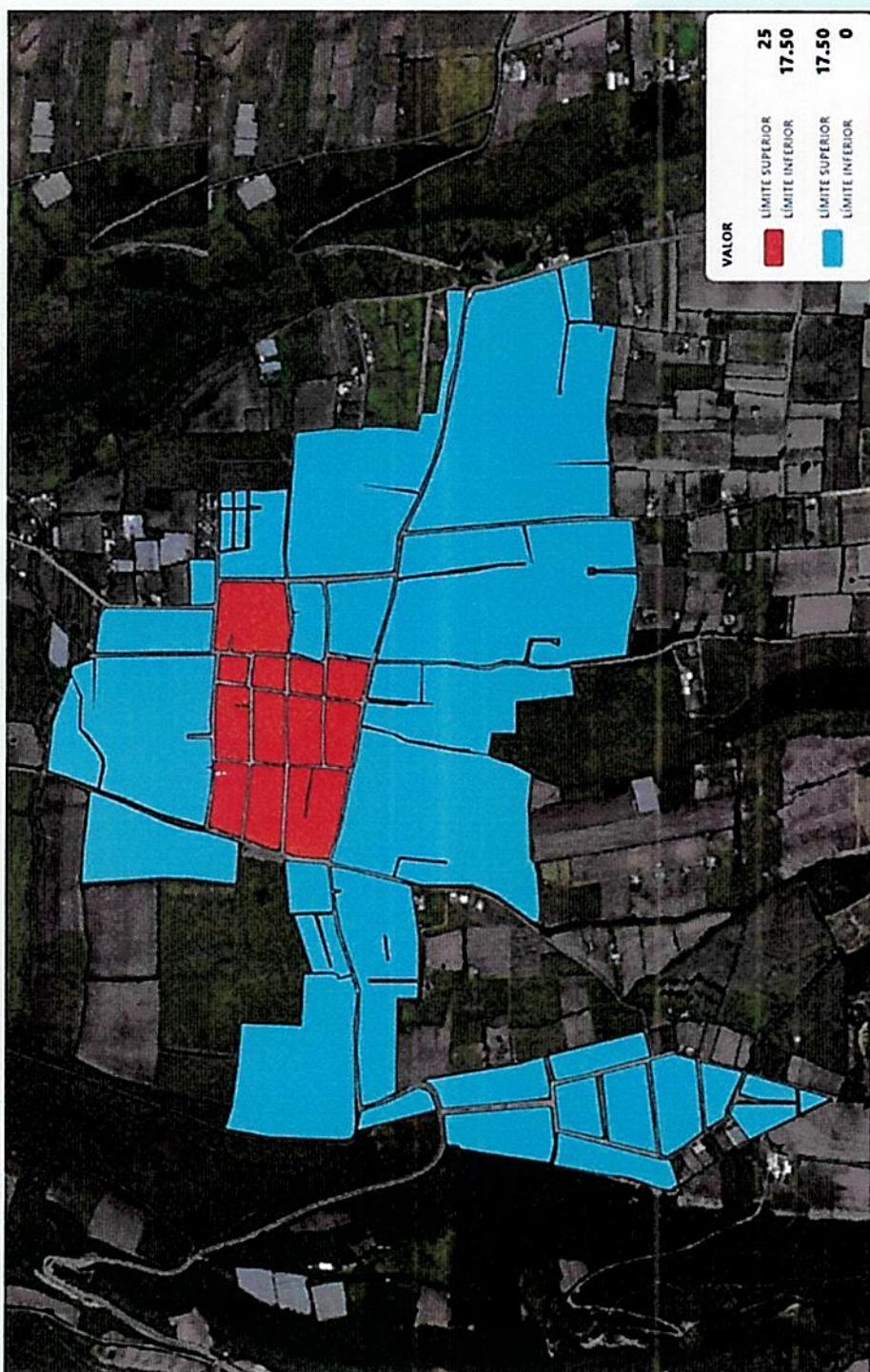


(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PLANO VALOR DEL SUELO TOCACHI



Sucre 981
Laguna Central

(02) 3836560

www.pedromoncayo.gob.ec



PLANO VALOR DEL SUELO TUPIGACHI



(02) 3836560



www.pedromoncayo.gob.ec

