



**DIRECCION DE GESTIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
MEMORANDO GADMPM- DGAYC-2025-448-M**

PARA: Msc. Alejandro Rubio
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL Y COOPERACIÓN

DE: Arq. William G Cuascota C.
DIRECTOR DE GESTION DE AVALUOS Y CATASTROS

FECHA: Tabacundo, 26 de mayo del 2025.

ASUNTO: **RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS 2024.**

Reciba un cordial saludo y a la vez deseándole éxitos en las actividades a Ud. encomendadas en beneficio del Cantón Pedro Moncayo.

En atención al MEMORANDO Nro. 175 – DPIC GADMPM – 2025 de fecha 19 de mayo del 2025, suscrito por Msc. Alejandro Rubio Director De Planificación Institucional y Cooperación. En su parte pertinente mencionan "(...) al encontrarnos en el proceso de rendición de cuentas en la FASE 2 Evaluación de la gestión y elaboración del informe de rendición de Cuentas 2024 (...)".
"(...) para concretar la fase inicial las respuestas a las interrogantes generadas por la ciudadanía (archivo adjunto). (...)".

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS – Actualización Catastral del Cantón Pedro Moncayo

CONSULTA CIUDADANA

1. **¿Indique en base a que se calcula el avalúo y el monto para el pago de los impuestos, por la diferencia de costos entre parroquias y cantones?**

El avalúo de los predios y la metodología para su valoración se calculó como lo determina en la:

a) RURAL.-

"(...) **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024-2025**". Sancionando el 18 de diciembre del 2023.

Art 12.- Elementos de Valoración de los Predios Rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: **valor del suelo rural y valor de las edificaciones.**

Art 13.- De la Actualización del Avalúo de los Predios,- Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el



índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art 14.- Del Avalúo de los Predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: (...)”

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

b) URBANO.-

“(...) LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EN EL BIENIO 2024-2025”. Sancionando el 14 de diciembre del 2023.

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:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;*
- b. Morfología; y,*
- c. 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. (...)”



2. ¿Se cumplió con la consultoría para la actualización del avalúo predial para el bienio del 2024-2025?

Se cumplió con la consultoría para la actualización predial rural y urbano para el bienio 2024-2025. Con el producto entregado y ejecutado con las ordenanzas respectivas vigentes que son las siguientes:

a) RURAL

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, PARA SU VIGENCIA EN EL BIENIO 2024-2025". Sancionando el 18 de diciembre del 2023.

b) URBANO.-

"(...) LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EN EL BIENIO 2024-2025". Sancionando el 14 de diciembre del 2023.

3. ¿Cuáles son los problemas más frecuentes porque no se puede legalizar los lotes con escrituras?

Los problemas más frecuentes son los siguientes:

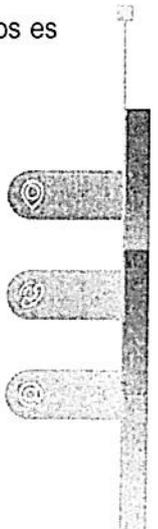
- No estar de acuerdo todos los copropietarios en realizar el trámite (no firman todos los documentos)
- No estar definido y consolidado los linderos (cerramientos de cualquier tipo; cercas vivas, con postes de hormigón o madera etc.)
- No tener subsanado el tema legal en el certificado de gravamen. (hipoteca, denuncias.)

4. ¿Cuántos procesos de legalización de tierras por justicia indígena se han hecho en el 2024?

- En cumplimiento de "LA ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN, REGULACIÓN, CONTROL Y ORDENAMIENTO DEL PLAN FÍSICO TERRITORIAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, La dirección de avalúos y catastros no puede intervenir en la justicia indígena, pero si puede generar cooperación para los procesos respectivos.

5. ¿Indique el tiempo estimado para finalizar el trámite de cabidas y linderos?

- El tiempo estimado para el informe favorable de certificación de cabidas y linderos es de 30 días hábiles.





6. ¿A cuantas personas se aplicó la tarifa reducida por tercera edad?
b) La información pertinente les puede ayudar la DIRECCIÓN FINANCIERA.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente

Arq. William Cuascota
DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTROS
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO
Calle: Sucre N.-981 y Parque Central
Telf: + (593) 3836-560 Ext: 166 / Celular: 0986012631



Arq. Damián Farinango
ANALISTA 1 DE REGULARIZACION
TERRITORIAL
Elaborado:

