

# EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN “PEDRO MONCAYO”

---

## Considerandos:

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada,

comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución Política: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente." Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el artículo 57 corresponde: del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 10 Niveles de organización territorial que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

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

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

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

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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, los Art. 68, 87 y 88 del Código Tributario Facultad determinadora que es el acto o conjunto de actos reglados por la administración activa, tendiente a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo.

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

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, firmo el “CONVENIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA Y EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA SISTEMA DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES- “SIGTIERRAS”-, en sus artículos IV, 4.1, 4.2, en los cuales se definen los alcances y las actividades generales del convenio, artículo IX donde se detallan los productos esperados.

Que, se ha realizado el “Proyecto de correlación de claves catastrales de años: 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, con las claves catastrales del año 2010”, que permitió relacionar las claves catastrales actuales, de acuerdo al artículo 496 del COOTAD.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56;57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

**La Ordenanza que Regula la Formación de los  
Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la  
Determinación, Administración y Recaudación del  
Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el  
Bienio 2012-2013.**

Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Pedro Moncayo.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 3.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

#### CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esta parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres de PROPIEDAD HORIZONTAL.

#### 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 y rural, 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:

#### Ficha Catastral Urbana

##### 1.- Identificación Predial

##### 1.1.- Clave Catastral

- 1.2.- Ubicación del predio
- 1.3.- Representante legal
- 1.4.- Propietario anterior
- 1.5.- Superficie del predio
- 1.6.- Delimitación y dimensionamiento del predio
- 1.7.- Propiedad horizontal
- 1.8.-Emplazamiento del predio

## 2.- Tenencia

- 2.1.-Dominio
- 2.2.- Translación de dominio
- 2.3.- Situación de la escritura

## 3.- Descripción del Terreno

- 3.1.- Ocupación
- 3.2.- Características del suelo
- 3.3.- Topografía
- 3.4.- Localización de manzana
- 3.5.- Forma

## 4.- Infraestructura y Servicios

- 4.1.- Vías
- 4.2.- Energía eléctrica
- 4.3.- Abastecimiento de agua
- 4.4.- Alcantarillado
- 4.5.- Otros servicios

## 5.- Uso del Suelo

5.1.- Producción

5.2.- Consumo

5.3.- Intercambio

5.4.- Gestión

6.- Descripción de la Edificación Bloque N°

6.1.- Características Generales

6.2.- Estructura

6.3.- Acabados

6.4.- Instalaciones

Observaciones:

### Ficha Catastral Rural

1.- Identificación Predial

1.1.- Clave Catastral

1.2.- Ubicación del predio

1.3.- Propietario

1.3.1.- Representante Legal

1.4.- Propietario Anterior

1.5.- Superficie del Predio

1.6.- Delimitación y Dimensionamiento del Predio

1.7.- Propiedad horizontal

1.8.- Emplazamiento del predio

2.- Tenencia

3.- Descripción del Terreno

3.1.- Ocupación

3.2.- Características del suelo

3.3.- Topografía

3.4.- Localización de manzana

3.5.- Forma

4.- Infraestructura y Servicios

4.1.- Vías

4.2.- Energía eléctrica

4.3.- Abastecimiento de agua

4.4.- Alcantarillado

4.5.- Otros servicios

5.- Uso del Suelo

5.1.- Producción

5.2.- Consumo

5.3.- Intercambio

5.4.- Gestión

6.- Descripción de la Edificación Bloque N°

6.1.- Características Generales

6.2.- Estructura

6.3.- Acabados

6.4.- Instalaciones

Observaciones:

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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

Art. 4.- **SUJETO ACTIVO.**- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Pedro Moncayo.

Art. 5.- **SUJETOS PASIVOS.**- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, 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 Art.: 23, 24, 25, 26, 27 y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 6.- **VALOR DE LA PROPIEDAD.**- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 7.- **DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.**- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 8.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad 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 el Director Financiero, 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. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 9.- 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. 10.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, 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.

Art. 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la

realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de treinta días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 13.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 14.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 15.- 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.

Art. 16.- CATASTROS y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio del cantón Pedro Moncayo se encargará de la estructura administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro. Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en el siguiente formulario:

Numero	Clave catastral	Parroquia	Sector/barrio	Vendedor	Comprador	Cedula de identidad comprador	Ruc	Superficie en m <sup>2</sup>	Notario	Cantón	Escritura pública (fecha:	Fecha de inscripción en el registro de la propiedad, (fecha de inscripción)	Gravámenes	Cuantía	Tipo de contrato

El registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos a la Jefatura de Avalúos y Catastros.

## IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 17.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, 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 y la legislación local.

Art. 18.- **IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.**- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494, 501 al 513 del COOTAD;

1.- El impuesto a los predios urbanos

Art. 19.- **VALOR DE LA PROPIEDAD.**-

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbana del cantón.

**CUADRO DE PORCENTAJES DE COBERTURA DE SERVICIOS BÁSICOS DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO SECTOR URBANO**

PARROQUIA	PARÁMETROS	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO	RED VIAL	ACERAS BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN BASURA Y ASEO DE CALLES	PROMEDIO
TABACUNDO	COBERTURA	75	65	85	67	75	56	75	74	71,50 %
	DÉFICIT	25	35	15	33	25	44	25	26	28,50 %
TUPIGACHI	COBERTURA	57,5	68	85	79,3	82	95	94	74	79,35 %
	DÉFICIT	42,5	32	15	20,7	18	5	6	26	20,65 %

		5								%
MALCHINGUI	COBERTURA	45	48	25	38	66	21	71	73	48,38%
	DÉFICIT	55	52	75	62	34	79	29	27	51,63%
TOCACHI	COBERTURA	95	40	85	85	47	17	18	55	55,25%
	DÉFICIT	5	60	15	15	53	83	82	45	44,75%
LA ESPERANZA	COBERTURA	66	32	76	66	52	35	35	77	54,88%
	DÉFICIT	34	68	24	34	48	65	65	23	45,13%
TOTAL CANTÓN PEDRO MONCAYO	COBERTURA	67,7	50,6	71,2	67,06	64,4	44,8	58,6	70,6	61,87%
	DÉFICIT	32,3	49,4	28,8	32,94	35,6	55,2	41,4	29,4	38,13%

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer la división política administrativa de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación para determinar el valor base en la división política administrativa.

DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA	zona	sector	manzana	predio desde	predio hasta	valor c / m <sup>2</sup> año 2011	valor c / m <sup>2</sup> año 2012
170450	1	1	1	1	999	10,00	10,00
170450	1	1	2	1	999	4,00	4,00
170450	1	1	3	1	999	15,00	15,00
170450	1	1	4	1	999	39,00	39,00
170450	1	1	5	1	999	9,00	9,00
170450	1	1	6	1	999	16,00	16,00
170450	1	1	7	1	999	10,00	10,00
170450	1	1	8	1	999	40,00	40,00
170450	1	1	9	1	999	47,00	47,00
170450	1	1	10	1	999	46,00	46,00
170450	1	1	11	1	999	50,00	50,00
170450	1	1	12	1	999	45,00	45,00
170450	1	1	13	1	999	41,00	41,00
170450	1	1	14	1	999	13,00	13,00

170450	1	1	15	1	999	10,00	10,00
170450	1	1	16	1	999	19,00	19,00
170450	1	1	17	1	999	19,00	19,00
170450	1	1	18	1	999	18,00	18,00
170450	1	1	19	1	999	62,00	62,00
170450	1	2	1	1	999	13,00	13,00
170450	1	2	2	1	999	38,00	38,00
170450	1	2	3	1	999	44,00	44,00
170450	1	2	4	1	999	49,00	49,00
170450	1	2	5	1	999	41,00	41,00
170450	1	2	6	1	999	13,00	13,00
170450	1	2	7	1	999	13,00	13,00
170450	1	3	1	1	999	15,00	15,00
170450	1	3	2	1	999	41,00	41,00
170450	1	3	3	1	999	62,00	62,00
170450	1	3	4	1	999	65,00	65,00
170450	1	3	5	1	999	65,00	65,00
170450	1	3	6	1	999	61,00	61,00
170450	1	3	7	1	999	62,00	62,00
170450	1	3	8	1	999	60,00	60,00
170450	1	3	9	1	999	55,00	55,00
170450	1	3	10	1	999	57,00	57,00
170450	1	3	11	1	999	80,00	80,00
170450	1	3	12	1	999	62,00	62,00
170450	1	3	13	1	999	81,00	81,00
170450	1	3	14	1	999	39,00	39,00
170450	1	3	15	1	999	47,00	47,00
170450	1	3	16	1	999	56,00	56,00
170450	1	3	17	1	999	64,00	64,00
170450	1	3	18	1	999	38,00	38,00
170450	1	3	19	1	999	39,00	39,00
170450	1	3	20	1	999	46,00	46,00
170450	1	3	21	1	999	65,00	65,00
170450	1	3	22	1	999	78,00	78,00
170450	1	3	23	1	999	78,00	78,00
170450	1	3	24	1	999	80,00	80,00
170450	1	3	25	1	999	85,00	85,00
170450	1	3	26	1	999	90,00	90,00
170450	1	3	27	1	999	61,00	61,00

170450	1	3	28	1	999	78,00	78,00
170450	1	3	29	1	999	64,00	64,00
170450	1	3	30	1	999	64,00	64,00
170450	1	3	31	1	999	60,00	60,00
170450	1	3	32	1	999	64,00	64,00
170450	1	3	33	1	999	64,00	64,00
170450	1	3	34	1	999	65,00	65,00
170450	1	3	35	1	999	78,00	78,00
170450	1	4	1	1	999	20,00	20,00
170450	1	4	2	1	999	17,00	17,00
170450	1	4	3	1	999	20,00	20,00
170450	1	4	4	1	999	50,00	50,00
170450	1	4	5	1	999	48,00	48,00
170450	1	4	6	1	999	48,00	48,00
170450	1	4	7	1	999	49,00	49,00
170450	1	4	8	1	999	9,00	9,00
170450	1	4	9	1	999	46,00	46,00
170450	1	5	1	1	999	9,00	9,00
170450	1	5	2	1	999	10,00	10,00
170450	1	6	1	1	999	14,00	14,00
170450	1	6	2	1	999	8,00	8,00
170450	1	6	3	1	999	13,00	13,00
170450	1	6	4	1	999	13,00	13,00
170450	1	7	1	1	999	16,00	16,00
170450	1	7	2	1	999	19,00	19,00
170450	1	7	3	1	999	17,00	17,00
170450	1	7	4	1	999	49,00	49,00
170450	1	7	5	1	999	43,00	43,00
170450	1	7	6	1	999	43,00	43,00
170450	1	7	7	1	999	44,00	44,00
170450	1	7	8	1	999	44,00	44,00
170450	1	8	1	1	999	14,00	14,00
170450	1	8	2	1	999	7,00	7,00
170450	1	8	3	1	999	40,00	40,00
170450	1	8	4	1	999	13,00	13,00
170450	1	8	5	1	999	20,00	20,00
170450	1	8	6	1	999	8,00	8,00
170450	1	8	7	1	999	9,00	9,00
170450	1	8	8	1	999	10,00	10,00

170450	1	8	9	1	999	16,00	16,00
170450	1	8	11	1	999	38,00	38,00
170450	1	8	12	1	999	41,00	41,00
170450	1	2	32	1	999	13,00	13,00
170450	1	2	12	1	999	13,00	13,00
170450	1	4	18	1	999	46,00	46,00
170450	1	4	16	1	999	46,00	46,00
170450	1	5	10	1	999	10,00	10,00
170450	1	5	3	1	999	10,00	10,00
170450	1	5	30	1	999	10,00	10,00
170450	1	5	5	1	999	10,00	10,00
170450	1	6	7	1	999	13,00	13,00
170450	1	7	33	1	999	44,00	44,00
170450	7	4	1	1	999	20,00	20,00
170450	17	7	4	1	999	49,00	49,00
170450	50	6	1	1	999	14,00	14,00
170451	1	1	1	1	999	16,00	16,00
170451	1	1	2	1	999	16,00	16,00
170451	1	1	3	1	999	22,00	22,00
170451	1	1	4	1	999	20,00	20,00
170451	1	2	1	1	999	13,00	13,00
170451	1	2	2	1	999	18,00	18,00
170451	1	2	3	1	999	34,00	34,00
170451	1	2	4	1	999	31,00	31,00
170451	1	2	5	1	999	20,00	20,00
170451	1	2	6	1	999	13,00	13,00
170451	1	2	7	1	999	18,00	18,00
170451	1	2	8	1	999	15,00	15,00
170451	1	2	9	1	999	35,00	35,00
170451	1	2	10	1	999	45,00	45,00
170451	1	3	1	1	999	9,00	9,00
170451	1	3	2	1	999	11,00	11,00
170451	1	3	3	1	999	10,00	10,00
170451	1	3	4	1	999	9,00	9,00
170451	1	3	5	1	999	22,00	22,00
170451	1	4	1	1	999	25,00	25,00
170451	1	4	2	1	999	13,00	13,00
170451	1	4	3	1	999	18,00	18,00
170451	1	4	4	1	999	22,00	22,00

170451	1	4	5	1	999	17,00	17,00
170451	1	4	6	1	999	16,00	16,00
170451	1	5	1	1	999	8,00	8,00
170451	1	6	1	1	999	16,00	16,00
170451	1	6	2	1	999	24,00	24,00
170451	1	6	3	1	999	15,00	15,00
170451	1	7	1	1	999	19,00	19,00
170451	1	7	2	1	999	16,00	16,00
170451	1	1	5	1	999	20,00	20,00
170451	2	2	3	1	999	34,00	34,00
170451	2	4	2	1	999	13,00	13,00
170451	2	6	1	1	999	16,00	16,00
170451	4	4	3	1	999	18,00	18,00
170451	51	2	6	1	999	13,00	13,00
170451	51	4	4	1	999	22,00	22,00
170452	1	1	1	1	999	6,00	6,00
170452	1	1	2	1	999	6,00	6,00
170452	1	1	3	1	999	11,00	11,00
170452	1	1	4	1	999	10,00	10,00
170452	1	1	5	1	999	8,00	8,00
170452	1	2	1	1	999	15,00	15,00
170452	1	2	2	1	999	13,00	13,00
170452	1	2	3	1	999	7,00	7,00
170452	1	2	4	1	999	6,00	6,00
170452	1	2	5	1	999	12,00	12,00
170452	1	2	6	1	999	13,00	13,00
170452	3	6	2	1	999	6,00	6,00
170452	1	4	1	1	999	7,00	7,00
170452	1	4	2	1	999	4,00	4,00
170452	1	4	3	1	999	3,00	3,00
170452	1	4	4	1	999	4,00	4,00
170452	1	4	5	1	999	6,00	6,00
170452	1	4	6	1	999	6,00	6,00
170452	1	4	7	1	999	3,00	3,00
170452	1	5	1	1	999	13,00	13,00
170452	1	5	2	1	999	10,00	10,00
170452	1	5	3	1	999	4,00	4,00
170452	1	5	4	1	999	8,00	8,00
170452	1	5	5	1	999	7,00	7,00

170452	1	5	6	1	999	11,00	11,00
170452	1	6	1	1	999	6,00	6,00
170452	1	7	1	1	999	4,00	4,00
170452	1	7	2	1	999	12,00	12,00
170452	1	7	3	1	999	9,00	9,00
170452	1	7	4	1	999	7,00	7,00
170452	1	6	2	1	999	6,00	6,00
170452	1	5	7	1	999	11,00	11,00
170452	2	6	4	1	999	6,00	6,00
170452	1	6	3	1	999	6,00	6,00
170452	1	6	4	1	999	6,00	6,00
170452	1	3	1	1	999	2,00	2,00
170452	3	5	2	1	999	10,00	10,00
170453	1	1	1	1	999	10,00	10,00
170453	1	2	1	1	999	5,00	5,00
170453	1	2	2	1	999	5,00	5,00
170453	1	2	3	1	999	5,00	5,00
170453	1	3	1	1	999	16,00	16,00
170453	1	3	2	1	999	10,00	10,00
170453	1	3	3	1	999	5,00	5,00
170453	1	3	4	1	999	12,00	12,00
170453	1	4	1	1	999	8,00	8,00
170453	1	4	2	1	999	5,00	5,00
170453	1	4	3	1	999	5,00	5,00
170453	1	4	4	1	999	5,00	5,00
170453	1	4	5	1	999	9,00	9,00
170453	1	5	1	1	999	8,00	8,00
170453	1	5	2	1	999	5,00	5,00
170453	1	5	3	1	999	6,00	6,00
170453	1	6	1	1	999	9,00	9,00
170453	1	7	1	1	999	9,00	9,00
170453	1	7	2	1	999	12,00	12,00
170453	1	7	3	1	999	13,00	13,00
170453	1	8	1	1	999	9,00	9,00
170453	1	8	2	1	999	14,00	14,00
170453	1	8	3	1	999	12,00	12,00
170453	1	8	4	1	999	9,00	9,00
170453	1	1	4	1	999	10,00	10,00
170453	1	5	5	1	999	6,00	6,00

170453	4	7	1	1	999	9,00	9,00
170454	1	1	1	1	999	9,00	9,00
170454	1	1	2	1	999	6,00	6,00
170454	1	1	3	1	999	11,00	11,00
170454	1	1	4	1	999	12,00	12,00
170454	1	2	1	1	999	6,00	6,00
170454	1	2	2	1	999	6,00	6,00
170454	1	2	3	1	999	9,00	9,00
170454	1	2	4	1	999	9,00	9,00
170454	1	2	5	1	999	6,00	6,00
170454	1	2	6	1	999	9,00	9,00
170454	1	2	7	1	999	15,00	15,00
170454	1	2	8	1	999	11,00	11,00
170454	1	3	1	1	999	15,00	15,00
170454	1	3	2	1	999	11,00	11,00
170454	1	3	3	1	999	11,00	11,00
170454	1	3	4	1	999	6,00	6,00
170454	1	3	5	1	999	10,00	10,00
170454	1	3	6	1	999	14,00	14,00
170454	1	3	7	1	999	6,00	6,00
170454	1	3	8	1	999	12,00	12,00
170454	1	3	9	1	999	8,00	8,00
170454	1	3	10	1	999	15,00	15,00
170454	1	4	1	1	999	18,00	18,00
170454	1	4	2	1	999	8,00	8,00
170454	1	4	3	1	999	9,00	9,00
170454	1	4	4	1	999	11,00	11,00
170454	1	4	5	1	999	7,00	7,00
170454	1	4	6	1	999	7,00	7,00
170454	1	4	7	1	999	4,00	4,00
170454	1	4	8	1	999	10,00	10,00
170454	1	4	9	1	999	3,00	3,00
170454	1	4	10	1	999	4,00	4,00
170454	1	4	11	1	999	3,00	3,00
170454	1	4	12	1	999	7,00	7,00
170454	1	4	13	1	999	10,00	10,00
170454	1	4	14	1	999	8,00	8,00
170454	1	4	15	1	999	5,00	5,00
170454	1	4	16	1	999	4,00	4,00

170454	1	4	17	1	999	5,00	5,00
170454	1	4	18	1	999	3,00	3,00
170454	1	4	19	1	999	2,00	2,00
170454	1	4	20	1	999	14,00	14,00
170454	1	5	1	1	999	9,00	9,00
170454	1	5	2	1	999	15,00	15,00
170454	1	5	3	1	999	16,00	16,00
170454	1	5	4	1	999	9,00	9,00
170454	1	5	5	1	999	5,00	5,00
170454	1	5	6	1	999	6,00	6,00
170454	1	5	7	1	999	5,00	5,00
170454	1	5	8	1	999	6,00	6,00
170454	1	5	9	1	999	6,00	6,00
170454	1	5	10	1	999	5,00	5,00
170454	1	6	1	1	999	2,00	2,00
170454	1	6	2	1	999	2,00	2,00
170454	1	6	3	1	999	2,00	2,00
170454	1	6	4	1	999	2,00	2,00

Del valor base se deducirán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	COEFICIENTE
	1.0 a .94

1.2.- FORMA	COEFICIENTE
	1.0 a .94

1.3.- SUPERFICIE	COEFICIENTE
	1.0 a .94

1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	COEFICIENTE
	1.0 a .95

## 2.- TOPOGRÁFICOS

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE
	1.0 a .95

2.2.- TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
	1.0 a .95

## 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA	COEFICIENTE
	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGÍA ELÉCTRICA	

3.2.- VÍAS	COEFICIENTE
	1.0 a .88
ADOQUÍN	
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	

3.3.-INFRESTRUCTURA	COMPLEMENTARIA	Y	SERVICIOS
			COEFICIENTE
			1.0 a .93
ACERAS			
BORDILLOS			
TELÉFONO			
RECOLECCIÓN DE BASURA			
ASEO DE CALLES			

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m<sup>2</sup> de sector homogéneo localizado en el plano o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \cdot S \cdot Fa$$

$$Fa = CoCS \cdot CoT \cdot CoFF \cdot CoFo \cdot CoS \cdot CoL$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoFF = COEFICIENTE DE RELACIÓN FRENTE FONDO

CoFo = COEFICIENTE DE FORMA

CoS = COEFICIENTE DE SUPERFICIE

CoL = COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN

#### b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores - Rubros de Edificación del Predio							
<b>Constante Reposición</b>	<b>Valor</b>						
1 piso							
+ 1 piso							
<b>Rubro Edificación</b>	<b>Valor</b>	<b>Rubro Edificación</b>	<b>Valor</b>	<b>Rubro Edificación</b>	<b>Valor</b>	<b>Rubro Edificación</b>	<b>Valor</b>
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		

Madera Fina	0,53 00	Marmeton	2,19 20	Champeado	0,40 40	<b>Baños</b>	
Bloque	0,46 80	Marmolina	1,12 10	Fibro Cemento	0,66 30	No tiene	0,00 00
Ladrillo	0,46 80	Baldosa Cemento	0,50 00	Fibra Sintética	2,21 20	Letrina	0,03 10
Piedra	0,46 80	Baldosa Cerámica	0,73 80	Estuco	0,40 40	Baño Común	0,05 30
Adobe	0,46 80	Parquet	1,42 30			Medio Baño	0,09 70
Tapial	0,46 80	Vinyl	0,36 50	<b>Cubierta</b>		Un Baño	0,13 30
		Duela	0,39 80	Arena-Cem ento	0,31 00	Dos Baños	0,26 60
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablón / Gress	1,42 30	Fibro Cemento	0,63 70	Tres Baños	0,39 90
No tiene	0,00 00	Tabla	0,26 50	Teja Común	0,79 10	Cuatro Baños	0,53 20
Hormigón Armado	0,93 50	Azulejo	0,64 90	Teja Vidriada	1,24 00	+ de 4 Baños	0,66 60
Hierro	0,57 00			Zinc	0,42 20		
Madera Común	0,36 90	<b>Revestimi ento Interior</b>		Polietileno		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,11 70	No tiene	0,00 00	Domos / Traslúcido		No tiene	0,00 00
Madera Fina	0,61 70	Madera Común	0,65 90	Ruberoy		Alambre Exterior	0,59 40
		Caña	0,37 95	Paja-Hojas	0,11 70	Tubería Exterior	0,62 50
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,72 60	Cady	0,11 70	Empotradas	0,64 60

No Tiene	0,00 00	Arena-Cemento	0,42 40	Tejuelo	0,40 90		
Hormigón Armado	0,95 00	Tierra	0,24 00	Baldosa Cerámica	0,00 00		
Hierro	0,63 30	Mármol	2,99 50	Baldosa Cemento	<u>0,00</u> <u>00</u>		
Madera Común	0,38 70	Marmeton	2,11 50	Azulejo	0,00 00		
Caña	0,13 70	Marmolina	1,23 50				
Madera Fina	0,42 20	Baldosa Cemento	0,66 75	<b>Puertas</b>			
Madera y Ladrillo	0,37 00	Baldosa Cerámica	1,22 40	No tiene	0,00 00		
Bóveda de Ladrillo	1,19 70	Grafiado	1,13 60	Madera Común	0,64 20		
Bóveda de Piedra	1,19 70	Champeado	0,63 40	Caña	0,01 50		
				Madera Fina	1,27 00		
<b>Paredes</b>		<b>Revestimiento Exterior</b>		Aluminio	1,66 20		
No tiene	0,00 00	No tiene	0,00 00	Enrollable	0,86 30		
Hormigón Armado	0,93 14	Arena-Cemento	0,19 70	Hierro-Madera	1,20 10		
Madera Común	0,67 30	Tierra	0,08 70	Madera Malla	0,03 00		
Caña	0,36 00	Mármol	0,99 91	Tol Hierro	1,16 90		
Madera Fina	1,66 50	Marmetón	0,70 20				

Bloque	0,81 40	Marmolina	0,40 91	<b>Ventanas</b>			
Ladrillo	0,73 00	Baldosa Cemento	0,22 27	No tiene	0,00 00		
Piedra	0,69 30	Baldosa Cerámica	0,40 60	Madera Común	0,16 90		
Adobe	0,60 50	Grafiado	0,37 90	Madera Fina	0,35 30		
Tapial	0,51 30	Champeado	0,20 86	Aluminio	0,47 40		
Bahareque	0,41 30			Enrollable	0,23 70		
Fibro-Cemento	0,70 11	<b>Revestimiento Escalera</b>		Hierro	0,30 50		
		No tiene	0,00 00	Madera Malla	0,06 30		
<b>Escalera</b>		Madera Común	0,03 00				
No Tiene	0,00 00	Caña	0,01 50	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,10 10	Madera Fina	0,14 90	No tiene	0,00 00		
Hormigón Ciclópeo	0,08 51	Arena-Cem ento	0,01 70	Hierro	0,18 50		
Hormigón Simple	0,09 40	Mármol	0,10 30	Madera Común	0,08 70		
Hierro	0,08 80	Marmetón	0,06 01	Caña	0,00 00		
Madera Común	0,06 90	Marmolina	0,04 02	Madera Fina	0,40 90		
Caña	0,02 51	Baldosa Cemento	0,03 10	Aluminio	0,19 20		

Madera Fina	0,08 90	Baldosa Cerámica	0,06 23	Enrollable	0,62 90		
Ladrillo	0,04 40	Grafiado	0,00 00	Madera Malla	0,02 10		
Piedra	0,06 00	Champead o	0,00 00				
				<b>Closets</b>			
<b>Cubierta</b>				No tiene	0,00 00		
Hormigón Armado	1,86 00			Madera Común	0,30 10		
Hierro	1,30 90			Madera Fina	0,88 20		
Estereoestructura	7,95 40			Aluminio	0,19 20		
Madera Común	0,55 00						
Caña	0,21 50						
Madera Fina	1,65 40						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

DEPRECIACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
<b>AÑO S</b>	<b>hormig ón</b>	<b>hierro</b>	<b>madera fina</b>	<b>madera Común</b>	<b>bloque ladrillo</b>	<b>bahare que</b>	<b>adobe tapial</b>
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	0,8	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31

47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

Valor m<sup>2</sup> de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x Constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
PORCENTAJE A REPARAR	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
FACTORES	1	0,84 A 0,94	0

El valor de la edificación = Valor m<sup>2</sup> de la edificación x superficies de cada bloque.

- Art. 20.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.
- Art. 21.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.5 0/00 (CERO PUNTO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.
- Art. 22.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón Pedro Moncayo, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.
- Art. 23.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del 2.00 0/00 (DOS POR MIL) 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 COOTAD artículo 507.
- Art. 24.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido 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 COOTAD artículo 505
- Art. 25.- 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 lo que establece el COOTAD Art. 506 y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.
- Art. 26.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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 a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, 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 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD Art. 512.

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

## **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Art. 27.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 28.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD desde el Art. 514 al 524;  
a. El impuesto a la propiedad rural

Art. 31.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro 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:

1.- Identificación Predial

1.1.- Clave Catastral

1.2.- Ubicación del predio

1.3.- Propietario

1.3.1.- Representante Legal

1.4.- Propietario Anterior

1.5.- Superficie del Predio

1.6.- Delimitación y Dimensionamiento del Predio

1.7.- Propiedad horizontal

1.8.- Emplazamiento del predio

2.- Tenencia

3.- Descripción del Terreno

3.1.- Ocupación

3.2.- Características del suelo

3.3.- Topografía

3.4.- Localización de manzana

3.5.- Forma

#### 4.- Infraestructura y Servicios

4.1.- Vías

4.2.- Energía eléctrica

4.3.- Abastecimiento de agua

4.4.- Alcantarillado

4.5.- Otros servicios

#### 5.- Uso del Suelo

5.1.- Producción

5.2.- Consumo

5.3.- Intercambio

5.4.- Gestión

#### 6.- Descripción de la Edificación Bloque N°

6.1.- Características Generales

6.2.- Estructura

6.3.- Acabados

6.4.- Instalaciones

Observaciones:

Art. 32.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante esta ordenanza, el valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros

técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a. Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

No.	SECTORES HOMOGÉNEOS
1	SECTOR HOMOGÉNEO 2.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.6
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.7
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 8.1

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación, información que serán la base sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

TIPO DE PREDIO	RURAL
<b>Parroquia</b>	<b>Promedio de Costo USD \$ x m<sup>2</sup></b>
LA ESPERANZA	0,976696452
MALCHINGUI	0,909930051
TABACUNDO	1,599266126
TOCACHI	1,002231831
TUPIGACHI	1,312986025
<b>Promedio Total General</b>	<b>1,201008113</b>

El valor base de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por:

Aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte.

Accesibilidad al riego; permanente, parcial, ocasional.

Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, férrea, Calidad del Suelo, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones.

Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**1.- GEOMÉTRICOS:**

<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.98</b>
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	

<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	

<b>1.3. SUPERFICIE</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	

0.5001 a 1.0000  
1.0001 a 5.0000  
5.0001 a 10.0000  
10.0001 a 20.0000  
20.0001 a 50.0000  
50.0001 a 100.0000  
100.0001 a 500.0000  
+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS** **1. 00** **A** **0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO** **1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

**5.2- EROSIÓN****0.985 A 0.96**

LEVE

MODERADA

SEVERA

**5.3.- DRENAJE****1.00 A 0.96**

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS****1.00 A 0.942**

ELECTRICIDAD

ABASTECIMIENTO DE AGUA

ALCANTARILLADO

TELÉFONO

TRANSPORTE PÚBLICO

NO TIENE

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicara los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFÍA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CoCS = COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

Art. 33.-DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,25/00 (cero punto veinte y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 34.-VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su inmediata publicación en: la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial en un suplemento especial.

Art. 35.-DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 29 días del mes de diciembre de 2011.

Virgilio Andrango Fernández  
**ALCALDE DEL GOBIERNO  
MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO**

Dr. Eduardo Silva  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Gobierno Municipal del cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2012-2013**, fue sometida a dos debates para su aprobación, en sesión ordinaria del veinte y dos de diciembre del dos mil once y en sesión ordinaria del día veinte y nueve de diciembre del dos mil once. De conformidad a lo dispuesto en el inciso cuatro del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización remito al señor alcalde en original y copias de la referida ordenanza para su respectiva sanción y promulgación.- **Certifico.-**

Dr. Eduardo Silva  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.-**  
Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil once.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República **SANCIONO** la presente ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará público su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- Cúmplase.-

Virgilio Andrango Fernández  
**ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO**

Proveyó, firmó y sancionó la presente Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2012-2013, el señor Virgilio Andrango Fernández, Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Pedro Moncayo, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil once..- **Certifico**

Dr. Eduardo Silva  
**SECRETARIO GENERAL**  
**DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO**