



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



MEMO. N° 381 GADM-PM
Tabacundo, 5 de Mayo del 2016

Asunto: Informe de reporte correspondiente al mes de Abril.

Ing. Msc.:
Frank Borys Gualsaqui.
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO
Presente.

De mi consideración:

Por el presente, con ocasión de la realización de la Actualización catastral de predios urbanos del cantón, adjudicado al CONSORCIO CATASTRO TABACUNDO, adjunto el informe con las novedades encontradas a la presente fecha, y el reporte de trámites realizados en la Dirección de Avalúos y Catastros en el mes de abril.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,


Dr. Msc. Rodrigo Pinango Castillo
DIRECTOR DE GESTIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



¡ Con orgullo, pedromoncayense !



INFORME TÉCNICO DE AVANCE DE PROYECTOS

MEMO. N° 381 GADM-PM
Tabacundo, 2 de Mayo del 2016

1. DATOS GENERALES

DE: Msc. Rodrigo Pinango Castillo
DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

PARA: Ing. Msc. Franf Borys Gualsaqui
ALCALDE

OBJETIVO: Informe mensual sobre la Actualización Catastral de predios Urbanos

2. RESUMEN

Como es de su conocimiento el Departamento de Avalúos y Catastros está trabajando en el proyecto de Actualización del catastro urbano del cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha.

En este informe se detalla las actividades y el nivel de ejecución financiera que se han realizado en este mes de Abril dentro del catastro urbano, donde se detalla la metodología y los resultados que se obtuvo.

3. ANTECEDENTES

- **Firma del Contrato:** 30 de septiembre del 2015.
- **Aporte municipio:** USD \$ 75.000 (setenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América)
- **Aporte Banco del Estado** USD \$ 387.200 (Trecientos ochenta y siete mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América)
- **Numero de Predios Actuales** 5.617
- **Número de Predios Estimados** 8.500
- **Fecha inicio de Levantamiento:** 19 de Octubre del 2015

Handwritten signature



4. METODOLOGÍA

La metodología que se aplica para solventar los diferentes trámites que se realizan en el Departamento, radica en brindar una atención personalizada eficiente y oportuna de acuerdo a los requerimientos de cada uno de ellos con los documentos habilitantes requeridos para cada caso en particular.

5. RESULTADOS y ANALISIS

Se considera procedente incorporar factores y coeficientes que permitan una valoración individual de acuerdo a las características particulares de cada predio, es por esto que se presenta un informe técnico para el respectivo análisis y aprobación por parte del Concejo municipal, para lo cual se han desarrollado las siguientes reuniones:

El jueves 7 de abril a las 9:00, en la sala de Concejales se llevó a cabo una reunión con miembros del Concejo Municipal; Dr. Hernán Rivera, Procurador Síndico; Ing. Lucía Arias, Directora de Sistemas, Ing. Gonzalo Espinoza, Técnico de Sistemas, Ing. Wilson Larrea, Representante legal del Consorcio Catastro Tabacundo, Ing. Fernando Castillo, Fiscalizador del Proyecto, personal técnico del Consorcio, donde se presentó el informe técnico y se realizó el análisis del mismo para la reforma a la Ordenanza de "Valoración de Predios Urbanos y Rurales, Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del Cantón Pedro Moncayo para el Bienio 2016-2017"; quienes realizaron algunas observaciones en cuanto a la metodología aplicada para la zonificación del cantón, que deberán ser modificadas y presentadas para una próxima convocatoria



El lunes 25 de abril se llevó a cabo la primera reunión con los miembros del Concejo Municipal para proponer la reforma a la Ordenanza de "Valoración de Predios Urbanos y





Rurales, Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del Cantón Pedro Moncayo para el Bienio 2016-2017"; para incluir, la modificación de Zonas Homogéneas, los factores de ajuste de valoración y la tabla de rangos para aplicar la Banda Impositiva; que fueron puestos a consideración para su aprobación.



El jueves 28 de abril, en la sala de sesiones de los señores concejales, se efectuó el análisis de la metodología de valoración para los predios urbanos del cantón, reunión convocada por el Sr. Marcelo Mora, Presidente de la Comisión de Catastros, en la que estuvieron presentes Ing. Msc. Frank Borys Gualsaqui, Alcalde del cantón, los señores concejales: Lic. Martha Toapanta, Ing. Verónica Sánchez, Sr. Santos Morocho, Sr. Arturo Guasgua; Arq. Jaime Gallardo, Director de Planificación, Ing. Lucía Arias, Directora de Sistemas; Ing. José Acosta, Director Financiero; Dr. Hernán Rivera, Procurador Síndico; personal técnico representantes del Consorcio Catastro Tabacundo; Sr. Walter Araujo, contribuyente del cantón Pedro Moncayo.



El día lunes, 2 de mayo del 2016, a las 9:00, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, se llevó a cabo un Día Legislativo, en presencia de los señores Concejales: Sr. Marcelo Mora, Presidente de la Comisión de Catastros, Ing. Verónica Sánchez, Lic. Martha Toapanta, Sr.



Santos Morocho, Sr. Arturo Guasgua, Ing. Lucía Arias, Directora del Dpto. de Sistemas, Dr. Rodrigo Pinango Castillo, Director de Gestión de Avalúos y Catastros, Ing. Henry Quiroz, Director de Planeación Estratégica, Ing. Wilson Larrea, Representante del Consorcio Catastro Tabacundo, personal técnico del Consorcio; después de deliberaciones, se ha llegado a un consenso para determinar el valor del suelo en las diferentes zonas del cantón, que corresponde a la siguiente tabla:

TABACUNDO		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170450	01	\$ 70.07
	02	\$ 85.95
	03	\$ 43.65
	04	\$ 40.50
	05	\$ 30.00
	06	\$ 53.94
	07	\$58.80
	08	\$ 22.68
	09	\$ 30.10
	10	\$ 53.94
	11	\$ 25.33
	12	\$ 27.20
LA ESPERANZA		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170451	01	\$ 24.16
	02	\$ 28.00
	03	\$ 20.65
	04	\$ 36.54
	05	\$ 19.60
	06	\$ 17.60





GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



	07	\$ 23.94
	08	\$ 18.48

MALCHINGUI		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170452	01	\$ 20.00
	02	\$ 10.40
	03	\$ 8.25
	04	\$ 40.32
	05	\$ 6.00
	06	\$ 7.00

TOCACHI		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170453	01	\$ 15.30
	02	\$ 17.50
	03	\$ 10.30
	04	\$ 12.50
	05	\$ 22.50
	06	\$ 14.00

TUPIGACHI		
Código Parroquia	Zona Homogénea Geoeconómica	Valor en USD por m2
170454	01	\$ 12,0
	02	\$ 14.00
	03	\$ 10,60
	04	\$ 16,20



¡ Con orgullo, pedromoncayense !



	05	\$ 13,20
	06	\$ 14,90
	07	\$ 8,60
	08	\$ 14,60
	09	\$ 10,90
	10	\$ 12,80

Para determinar el valor individual del terreno, al valor que consta en el plano del valor por zonas homogéneas, se aplica los factores de ajuste de valor del suelo contemplados en el Art. 13 de la Ordenanza y recomienda se incluya los siguientes factores:

5.1. DETALLE DE FACTORES Y COEFICIENTES DE AFECTACIÓN AL VALOR DEL PREDIO

1. Características del Suelo	Coefficiente
Seco	1.00
Inundable	0.90
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.85
2. Forma del terreno	Coefficiente
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy irregular	0.90
3. Localización	Coefficiente
Esquinero	1.00
Intermedio	0.95
Interior	0.85
En cabecera	1.00
En pasaje	0.90
Manzanero	1.00
4. Topografía	Coefficiente
A nivel	1.00
Sobre nivel	0.90
Bajo nivel	0.90
Accidentado	0.95
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80





5. Otros servicios

Coefficiente

No tiene
Aceras
Bordillos
Red Telefónica
Recolección de basura
Aseo de calles

0	0.80
1	0.85
2	0.90
3	0.95
4	1.00
mas	1.00

6. Superficie m2

Rango de variación

Coefficiente

1-100
101-250
251-500
501-1000
1001-2500
2501-5000
+5001

1.12
1.08
1.05
1.00
0.90
0.85
0.80

7. Servicios del predio

Coefficiente

Agua
Luz
Alcantarillado
Teléfono
No tiene

0	0.94
1	0.96
2	0.98
3	1.00
mas	1.00

8. Vías

Coefficiente

Tierra
Lastre
Piedra
Adoquín
Asfalto
Hormigón

0.85
0.90
0.95
1.00
1.12
1.12

f.



5.2. FORMULA DEL VALOR DEL SUELO INDIVIDUAL

$$VI= S * Vsh * Fe$$

$$Fe= CoCS * CoT * CoFo * CoS * CoL * CoIB * CoICS * CoV * Ff * fp$$

Donde:

VI= Valor Individual del predio

S= Superficie

Vsh= Valor de la zona homogénea

Fe= Factor Total de Corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

CoCS= Coeficiente de Características del Suelo

CoT= Coeficiente de Topografía

CoFo= Coeficiente de Forma

CoS= Coeficiente de Superficie

CoL= Coeficiente de Localización

CoIB= Coeficiente de Infraestructura Básica

CoICS= Coeficiente de Infraestructura Complementaria y Servicios.

CoV= Coeficiente de Vías

Ft= Factor Frente

fp= Factor Fondo

5.3. RANGOS PARA APLICAR LA BANDA IMPOSITIVA

La propuesta metodológica, indica que se debe realizar una división más equitativa, aplicando rangos; considerando el avalúo del predio, con el fin de lograr un impuesto escalonado.

Rango según avalúo del predio (terreno + construcción)	Banda Impositiva x 1000
9150 hasta 50000	0,50
50001 hasta 75000	0,40
75001 hasta 100000	0,35
100001 hasta 150000	0,30
150001 en adelante	0,25

7.



6. NIVEL DE EJECUCION FINANCIERA

A la fecha el GADM ha transferido los siguientes recursos:

Fecha	Monto	% Pagos
2015-10-06	USD \$ 133.438,43	40%
2016-02-03	USD \$ 30.000,00	8.99%
2016-02-24	USD \$ 25.000,00	7.49%

Los porcentajes se han calculado en función al total del aporte del GADM establecido en el contrato entre el Consorcio Catastro Tabacundo y el GADM.
Atentamente.

7. CONCLUSIONES

En Un Día Legislativo, que se mantuvo el lunes 2 de mayo del 2016, los señores Concejales: Sr. Marcelo Mora, Presidente de la Comisión de Catastros, Ing. Verónica Sánchez, Lic. Martha Toapanta, Sr. Santos Morocho, Sr. Arturo Guasgua; después de las deliberaciones, en base al estudio de valoración presentado por el Consorcio, se revisa el valor del suelo de las Zonas Homogéneas, llegando a un consenso para determinar el valor del suelo en las diferentes zonas del cantón.

Los factores presentados, para determinar el valor individual del predio, fueron analizados en conjunto por los técnicos presentes, en reunión mantenida el martes 11 de abril del 2016; conformada por representantes del Consorcio Catastro Tabacundo, Fiscalizador y su equipo técnico, personal Técnico del Dpto. de Avalúos y Catastros y Sistema; se realizaron pruebas para definir las ponderaciones de los factores involucrados en la modificación del método de valoración para poder establecer casos prácticos reales de cuál sería el avalúo del terreno, considerando los coeficientes agregados a la valoración, y para determinar el rango escalonado que permite determinar la Banda Impositiva; por lo que se recomienda al Concejo Municipal considerar una reforma a la Ordenanza de "Valoración de Predios Urbanos y Rurales, Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del Cantón Pedro Moncayo para el Bienio 2016-2017"; para incluir, la modificación de Zonas Homogéneas, los factores de ajuste de valoración y la tabla que determina la Banda Impositiva, presentados en éste informe.

7.



GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

Atentamente,

Dr. Msc. Rodrigo Pinango Castillo
DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



Ing. Diana Acosta
JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

¡ Con orgullo, pedromoncayense !