



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

La propuesta de Reforma a 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 2022 -2023, se la presenta en base a los resultados del proceso técnico desarrollado por la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 494 del COOTAD, “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”, por lo que los GADM, 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.



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO:

- Que** en el numeral 1 del artículo 76 ibídem, señala: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes”*;
- Que** el artículo 240 ibídem, sobre las facultades legislativas, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”*;
- Que** el numeral 9 de artículo 264 ibídem, sobre las competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, establece: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;
- Que** el artículo 270 ibídem, sobre recursos económicos, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad”*;
- Que** el literal l) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 del 19 de octubre del 2010 con sus reformas, sobre las competencias exclusivas de los GAD Municipales, determina: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;
- Que** el artículo 57 ibídem, 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 cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”*;

- Que** el artículo 139 ibídem, sobre la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los GAD Municipales: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley”*;
- Que** el artículo 172 ibídem, 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”*;
- Que** el artículo 491 ibídem, en los literales literal a) y b), sobre los tributos, establece: *“Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:*
a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
b) El impuesto sobre la propiedad rural”;
- Que** el artículo 494 ibídem, 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 ibídem, 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** el artículo 511 ibídem, sobre el cobro de impuestos, dice: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente”*;



- Que** el artículo 561.18 ibídem, 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.”*
- Que** el artículo 68 del Codificación del Código Tributario, publicado en el Registro Oficial Suplemento 38 del 14 de junio del 2005, con reformas, sobre la facultad determinadora, establece: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo”;*
- Que** mediante Oficio Nro. MAG-STRTA-2022-0081-O de fecha 10 de junio de 2022, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, autoriza el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario, a suelo de expansión urbana, al trámite signado con código Nro.526660 de superficie 33.795,54 m2 (3,38 ha), ubicado en la parroquia Tabacundo del cantón Pedro Moncayo.
- Que** mediante Oficio Nro. MAG-STRTA-2022-0084-O de fecha 13 de junio de 2022, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, autoriza el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario, a suelo de expansión urbana, al trámite signado con código Nro. 526948 de la superficie de 866.424,66 m2 (86.64 ha), ubicado en la parroquia Tabacundo del cantón Pedro Moncayo.
- Que** mediante memorando Nro. 263-DGP-GAD-MCPM-2022, del 27 de junio de 2022, la Arquitecta Andrea Araujo Directora de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, emite informe técnico favorable para incorporar dentro del límite urbano el predio de propiedad municipal de la superficie de 33.795,54 m2 (3,38 ha), ubicado en el sector de Puruhantag de la Parroquia Tabacundo y el predio de propiedad de José Efrén Luzgardo Franco Vinueza y de la empresa INMOHOMEYDESING C.A., de la superficie de 866.424,66 m2

(86,64 ha) ubicado en la parroquia de Tabacundo del Cantón Pedro Moncayo.

Que se encuentra vigente la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE DELIMITACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE TABACUNDO, CANTÓN PEDRO MONCAYO, sancionada el 11 de julio del 2022.

En uso de las atribuciones establecidas en el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República; y, el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

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 2022-2023

Art. 1.- Incorpórese después del Art 18 de la Ordenanza de Valoración de Predios Urbanos y Rurales, Determinación, Administración y Recaudación de Impuestos Prediales del cantón Pedro Moncayo, para el bienio 2022-2023, a continuación del Cuadro de Cobertura y Déficit de Servicios de la Parroquia Tupigachi, incorpórese el siguiente:

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS – PROPIEDAD DEL SR. JOSÉ EFRÉN LUZGARDO FRANCO VINUEZA Y DE LA EMPRESA INMOHOME&DESING C.A.

VALORACION DE LA PROPIEDAD URBANA / CANTON PEDRO MONCAYO											
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS											
SECTOR HOMOGENEO	AGUA POTABLE	ALCANTARILL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº FAMILIAS
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,67	56
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,33	
02 COBERTURA	22,22	22,22	22,22	22,22	8,16	0,00	0,00	0,00	0,00	10,78	8
DEFICIT	77,78	77,78	77,78	77,78	91,84	100,00	100,00	100,00	100,00	89,22	
PROMEDIO COBERT.	61,11	61,11	61,11	61,11	48,08	50,00	50,00	50,00	50,00	54,72	44
PROMEDIO DEFICIT	38,89	38,89	38,89	38,89	51,92	50,00	50,00	50,00	50,00	45,28	



Art. 2. En el artículo 18, a continuación del Cuadro de Valor de terrenos urbanos bienio 2022-2023, parroquia TUPIGACHI, incorpórese el siguiente:

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS – PROPIEDAD DEL SR. JOSÉ EFRÉN LUZGARDO FRANCO VINUEZA Y DE LA EMPRESA INMOHOME&DESING C.A

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS – PROPIEDAD DEL SR. JOSÉ EFRÉN LUZGARDO FRANCO VINUEZA Y DE LA EMPRESA INMOHOME&DESING C.A			
SIMBOLOGIA	SECTOR HOMOGENEO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR
	SH 01	49,00	52,00
	SH 02	34,00	39,00

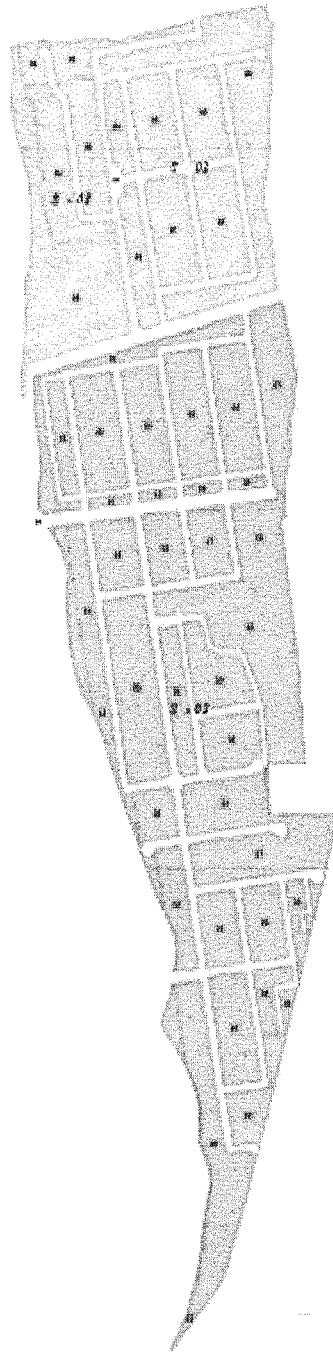
El predio municipal al colindar con dos manzanas del sector homogéneo 04 (una mz= 25 dólares/m² y la otra mz= 24 dólares/m², adopta el Valor m² del Sector Homogéneo 04 de Tabacundo, cuyos límites son:

Inferior = 9 dólares/m² Superior= 26 dólares / m²

Art. 3. A continuación del plano de valor de suelo de la parroquia Tabacundo – María Dolores, incorpórese dos planos que dirán:

PLANO DE SECTORES HOMOGENEOS DE CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS – PROPIEDAD DEL SR. JOSÉ EFRÉN LUZGARDO FRANCO VINUEZA Y DE LA EMPRESA INMOHOME&DESING C.A; Y, EL CUADRO DEL POLÍGONO MUNICIPAL URBANO INCORPORADO EN TABACUNDO.

PROPIEDAD DEL SR. JOSÉ EFRÉN LUZGARDO FRANCO VINUEZA Y DE LA EMPRESA INMOHOME&DESING C.A



SIMBOLOGÍA	
sh	
	Sx 1
	Sx 2
	Sector
	Manzana



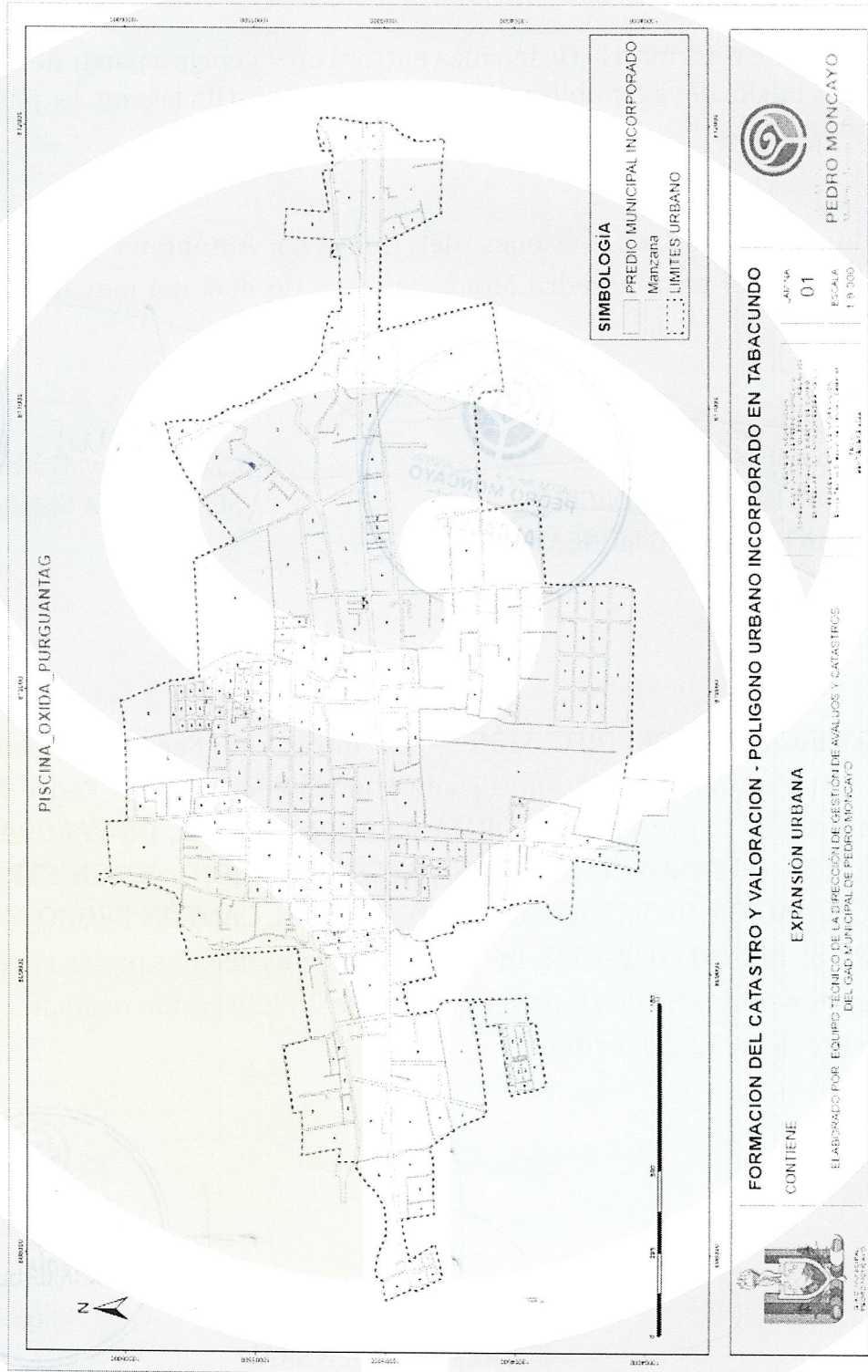
	FORMACION DEL CATASTRO Y VALORACION - POLIGONO URBANO INCORPORADO EN TABACUNDO		
	CONTENIDO PLANO DE SECTORES HOMOGÉNEO I ELABORADO POR EQUIPO TÉCNICO DEL DEPARTAMENTO DE INGENIERIA Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TABACUNDO	MUNICIPIO DE TABACUNDO DEPARTAMENTO DE INGENIERIA Y CATASTRO OFICINA DE INGENIERIA Y CATASTRO	



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO

Moderno, Turístico y Productivo
ALCALDÍA 2019 - 2023

INCORPORACIÓN DEL POLIGONO MUNICIPAL URBANO INCORPORADO EN TABACUNDO




- (02) 3836560
- www.pedromoncayo.gob.ec
- Calle Sucre No. 981 (Parque Central)



DISPOSICIÓN FINAL

La presente reforma a la Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la página web institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, a los 06 días del mes de octubre de 2022.


ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO


SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **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 2022-2023**, fue discutida en dos debates para su aprobación, en sesión ordinaria de 29 de septiembre de 2022 y sesión ordinaria de 06 de octubre de 2022. Lo certifico.



SECRETARIA GENERAL



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDRO MONCAYO

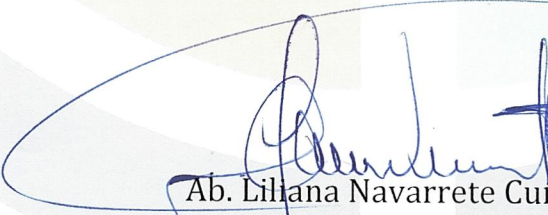
Moderno, Turístico y Productivo
ALCALDÍA 2019 - 2023

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. – Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los once días del mes de octubre del dos mil veintidós.- 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 Reforma a la Ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República; **SANCIONO** la misma para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**


Virgilio Andrango Cuascota
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



Proveyó y firmó la presente **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 2022-2023**, el señor Virgilio Andrango Cuascota, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los once días del mes de octubre del dos mil veintidós.- Lo certifico.


Ab. Liliana Navarrete Cumbal
**SECRETARIA GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



 (02) 3836560

 www.pedromoncayo.gob.ec

 Calle Sucre No. 981 (Parque Central)

