



**MEMORANDO N° 474-2016 GADM-PM**

**PARA:** Señor Ingeniero M.Sc.  
Frank Borys Gualsaqui Rivera  
**ALCALDE**

**FECHA:** Tabacundo, 2 de junio de 2016

**ASUNTO:** CATASTRO URBANO, Informe mes de Mayo.

De mi especial 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 mayo, relacionados a predios urbanos.

Cordialmente,

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





## INFORME TÉCNICO DE AVANCE DE PROYECTOS

### 1. DATOS GENERALES

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

**PARA:** Ing. Msc. Frank 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 Mayo 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



#### 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 los predios 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, de la misma forma se presentó una tabla aplicando rangos para aplicar la banda impositiva; considerando el avalúo del predio, con el fin de lograr un impuesto escalonado.
- 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





**GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO**  
*Primero la Gente*



	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
<b>LA ESPERANZA</b>		
<b>Código Parroquia</b>	<b>Zona Homogénea Geoeconómica</b>	<b>Valor en USD por m2</b>
170451	01	\$ 24.16
	02	\$ 28.00
	03	\$ 20.65
	04	\$ 36.54
	05	\$ 19.60
	06	\$ 17.60
	07	\$ 23.94
	08	\$ 18.48

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

*¡ Con orgullo, pedromoncayense !*  
*¡ Con orgullo, pedromoncayense !*



# GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

Primero la Gente



	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	\$ 12,00
	02	\$ 14.00
	03	\$ 10,60
	04	\$ 16,20
	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:

¡ Con orgullo, pedromoncayense!  
¡ Con orgullo, pedromoncayense!



• **DETALLE DE FACTORES Y COEFICIENTES DE AFECTACIÓN AL VALOR DEL PREDIO**

1. Características del Suelo		Coeficiente
Seco		1.00
Inundable		0.90
Húmedo		0.95
Cenagoso		0.85

2. Forma del terreno		Coeficiente
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy irregular		0.90

3. Localización		Coeficiente
Esquinero		1.00
Intermedio		0.95
Interior		0.85
En cabecera		1.00
En pasaje		0.90
Manzanero		1.00

4. Topografía		Coeficiente
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		Coeficiente
No tiene	0	0.80
Aceras	1	0.85
Bordillos	2	0.90
Red Telefónica	3	0.95
Recolección de basura	4	1.00
Aseo de calles	mas	1.00



6. Superficie m2

Rango de variación	Coefficiente
1-100	1.12
101-250	1.08
251-500	1.05
501-1000	1.00
1001-2500	0.90
2501-5000	0.85
+5001	0.80

7. Servicios del predio	Coefficiente
0	0.94
1	0.96
2	0.98
3	1.00
mas	1.00

Agua  
 Luz  
 Alcantarillado  
 Teléfono  
 No tiene

8. Vías	Coefficiente
Tierra	0.85
Lastre	0.90
Piedra	0.95
Adoquín	1.00
Asfalto	1.12
Hormigón	1.12

• FORMULA DEL VALOR DEL SUELO INDIVIDUAL

$$VI = S * Vsh * Fe$$

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

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

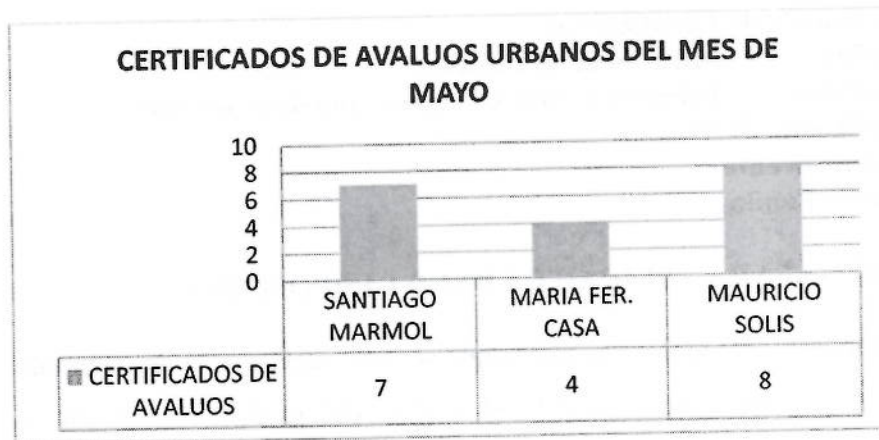
- **RANGOS PARA APLICAR LA BANDA IMPOSITIVA**

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.

<b>Rango según avalúo del predio (terreno + construcción)</b>	<b>Banda Impositiva x 1000</b>
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

- En reunión de Concejo Municipal, mantenida el jueves 12 de mayo del 2016 a las 17:00, se aprueba 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”;
- Con oficio N° 000442 2016-048-IGM-f del 20 de abril del 2016, el Ing. William Roberto Aragón Cevallos, Director del Instituto Geográfico Militar, comunica que un equipo técnico del Instituto se trasladará al cantón Pedro Moncayo para llevar a cabo las actividades de Fiscalización al Proyecto de Actualización Catastral Urbana; se ha remitido un oficio al Instituto y estamos en espera de una respuesta para conocer las novedades y observaciones de la fiscalización realizada.
- Dentro de los diferentes trámites que se realizan en el Departamento, con solicitudes realizadas por los contribuyentes se genera el siguiente reporte:





### 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.

En reunión de Concejo Municipal, mantenida el jueves 12 de mayo del 2016 a las 17:00, se aprueba 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";




**GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO**  
*Primero la Gente*



En virtud de haber incorporado estos factores y coeficientes a la metodología de valoración, el sistema se encuentra actualmente en la fase de pruebas, por lo que se emitirán los títulos de crédito definitivos.

Atentamente.

  
M.Sc. 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 !  
¡ Con orgullo, pedromoncayense !