



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RESOLUCIÓN DE CONCEJO RC-486-2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DE AMBATO

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”;
- Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;
- Que el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “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 artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;
- Que el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “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 artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”;
- Que el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: “Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.- El



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-486-2021

Página 2

gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”;

- Que el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula: “Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.- Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos (...)”;
- Que el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Actualización del catastro.- 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 el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Avalúo de los predios.- 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.-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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.-Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.- Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;
- Que el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: “Actualización del avalúo y de los catastros.- Las



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-486-2021

Página 3

municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.- Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.- Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”;

- Que el artículo 69 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato estipula: “Ejercicio de la facultad normativa. - El Concejo Municipal en ejercicio de sus atribuciones en la materia de sus competencias, aprobará y expedirá ordenanzas, acuerdos o resoluciones. El Concejo Municipal tomará las medidas legislativas que sean necesarias para garantizar el desarrollo integral de los derechos de la ciudadanía. -Para el caso de acuerdos y resoluciones se las adoptará con el voto de la mayoría simple de las y los concejales asistentes; para el caso de ordenanzas se las aprobará con la mayoría absoluta de sus miembros, salvo los casos de excepción previstos en el COOTAD.”;
- Que el artículo 70 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato determina: “Art. 70. Ordenanzas Municipales.- El Concejo Municipal aprobará ordenanzas municipales, con el voto conforme de la mayoría absoluta de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, considerandos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.- El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Se respetarán los procedimientos que la Constitución y la Ley prevé para la participación ciudadana.”;
- Que el artículo 72 literales f) y g) de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato manifiesta: “Art. 72. Proceso para la elaboración y aprobación de proyectos de ordenanzas.- Para el tratamiento y aprobación de ordenanzas se observará el siguiente procedimiento: (...) f) Luego del debate correspondiente, la Secretaría de Concejo Municipal en un plazo máximo de tres días, remitirá a la presidencia de la comisión una síntesis de las observaciones realizadas en el pleno, con identificación de sus autores. Dentro del mismo plazo, las o los concejales y la ciudadanía o sus organizaciones podrán hacer llegar a la presidencia de la comisión, por escrito, nuevas observaciones.- g) Las observaciones formuladas en el Pleno del Concejo en primer debate por los concejales o concejalas podrán ser conceptuales o específicas sobre el texto concreto, las cuales deberán ser procesadas antes del segundo debate. Para el tratamiento de las observaciones conceptuales, deberá consultarse con el autor de las mismas, de manera que resulten en un texto que refleje su contenido”;
- Que mediante oficio N° DCA-21-1379, suscrito por el arquitecto Manuel Guzmán, Director de Catastros y Avalúos, dirigido al doctor Javier Altamirano, Alcalde de Ambato, que en la parte pertinente indica lo siguiente: “Con los antecedentes anotados, se presentan varios escenarios que me permito comunicarle: Con la actualización del valor del suelo y de



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-486-2021

Página 4

las edificaciones, el avalúo del predio (valor de la propiedad) se incrementa, pero se pueden mantener los coeficientes de las bandas impositivas determinadas en los artículos 504 y 517 que se aplica en el bienio 2020-2021 o incluso bajarlos si fuere del caso, pero definitivamente existiría un incremento en el pago de los impuestos prediales.- Se puede realizar un incremento solamente en el valor del suelo, similar al que se realizó para el bienio 2020-2021 que fue del 1,7671% de acuerdo al plano de valores por sectores homogéneos (VSH) aprobado para el bienio 2018-2019, para disminuir paulatinamente la brecha existente entre el valor real de mercado comparado con el valor catastral municipal.- O se pueden mantener los mismos valores del suelo y de las edificaciones, el avalúo del predio (valor de la propiedad) y los coeficientes aplicados como banda impositiva para la actualización del impuesto que rige para el bienio 2020-2021 debido al impacto sufrido en la economía de los contribuyentes por la pandemia del COVID 19 que afectó la economía mundial, nacional y local. La contracción de la economía y la suspensión de actividades afectó a una gran parte de la población que vio disminuidos sus ingresos, lo que a su vez ocasionó que la mayor parte de las personas (y sus hogares) se mantengan en situación de vulnerabilidad económica, dificultándose el incremento de sus ingresos para cumplir a tiempo sus obligaciones económicas.- Con los escenarios anotados y de usted considerarlo procedente, me permito sugerirle que pueda solicitarle a la Comisión correspondiente (Planificación de Presupuesto, Finanzas y Tributación), el análisis de la reforma a la “Ordenanza que Establece la Actualización del Catastro, su Valoración y la Determinación de los Impuestos a los predios urbanos y rurales del cantón Ambato para el bienio 2022-2023” para que se informe al Concejo Municipal la alternativa más conveniente y se resuelva aprobar la Ordenanza indicada para el nuevo bienio, dependiendo de lo que se resuelva se puede reformar solamente la Disposición Transitoria.”;

- Que mediante oficio N° DCA-VC-21-3236, de fecha 26 de octubre de 2021, suscrito por el ingeniero Carlos Fernando Núñez, Jefe de Valoración Catastral, dirigido al arquitecto Manuel Guzmán, Director de Catastros y Avalúos, indica lo siguiente: “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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.- Es evidente, que así sea de manera temporal y transitoria, el valor del suelo se ha afectado de forma material por la pandemia, y según consulta en los datos de los traspasos de dominio se han detenido desde el inicio de la pandemia, los mismos que se han reactivado en el año 2021, creando un impacto sobre su valor comercial que había por la restricción sobre los valores de los sectores homogéneos existentes.-La aplicación de estas iniciativas, y del análisis efectuado en la valorización del suelo por parte de la Unidad de Valoración Catastral a significado que exista una oferta de venta que ha conllevado a que los valores de suelos tiendan de una manera débil al alza.- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, además, por efectos de la pandemia, sin reconocer que ese valor se ha deteriorado sustancialmente a partir de mediados de marzo, fecha en la cual se determinó la necesidad de restringir la explotación de muchos inmuebles, desconocería por completo la equidad que debe revestir todo tributo por mandato constitucional, por lo que los valores de tipologías existentes en la ordenanza que rige el bienio 2020-2021 se mantendrían 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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-486-2021

Página 5

actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Con estos antecedentes, esta jefatura en el análisis conjunto con el personal de Valoración Catastral, considera que deben rectificarse los valores de la tierra en el sector urbano, mientras que los de la construcción se mantienen, para lo que se adjunta el mapa de valores de suelo en sectores homogéneos y las tipologías de construcciones para el bienio 2022-2023”;

- Que mediante oficio N° DCA-21-1446, de fecha 11 de noviembre de 2021, suscrito por el arquitecto Manuel Guzmán, Director de Catastros y Avalúos, dirigido al doctor Javier Altamirano, Alcalde de Ambato, manifiesta lo siguiente: “En virtud de que no he recibido respuesta directa al oficio DCA-21-1379 FW:51742-21-21 en el que se presentó tres alternativas para la actualización del catastro para el bienio 2022-2023 y en conocimiento de que el oficio se corrió traslado a la Comisión de Planificación de Presupuesto, Finanzas y Tributación para su análisis e informe, adjunto al presente me permito adjuntar el proyecto de reforma a la “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2022-2023”, con las sugerencias respectivas para que sea conocido por dicha Comisión y se presente el informe al seno del Concejo para su aprobación. No está por demás indicarle que el tratamiento de la reforma a la indicada Ordenanza debe darse en el menor tiempo posible, ya que debe estar incluso publicada en el Registro Oficial hasta el 31 de diciembre del 2021 para su aplicación a partir del 1 de enero del 2022.- Adicionalmente se adjunta la Memoria Técnica y el plano de valores por sectores homogéneos (VSH) actualizado de las distintas parroquias del cantón Ambato, para que de creerlo pertinente la Comisión pueda conocerlo y aprobarlo, caso contrario solamente se reformaría la Disposición Transitoria de la referida Ordenanza”;
- Que mediante oficio N° SCM-21-709, suscrito por mi persona en calidad de Secretario del Concejo Municipal, en el que pongo en conocimiento del economista John Tello Jara, Presidente de la Comisión de Planificación de Presupuesto, Finanzas y Tributación concluyendo y recomendando lo siguiente: El proyecto de “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2022-2023” cumple con las formalidades legales; y, una vez revisadas las competencias de las Comisiones permanentes establecidas en el artículo 46 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, esta Secretaría remite el referido proyecto a la Comisión de Planificación de Presupuesto, Finanzas y Tributación con la finalidad de que dicha Comisión proceda al tratamiento correspondiente tal como lo señala el artículo 72 antes indicado.;
- Que mediante el Informe No. 005 de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, suscrito por el economista John Tello, Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación; doctora Cecilia Pérez Salinas, miembro de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en la parte pertinente de la recomendación manifiestan: “En base a lo expuesto y de conformidad a lo establecido en el artículo 326 del COOTAD, la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, emite informe favorable, con la siguiente RECOMENDACIÓN, al Seno del Concejo Municipal: Tratar en primer debate el proyecto de “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GAD MUNICIPALIDAD DE AMBATO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

RC-486-2021

Página 6

VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2022-2023”;

- Que mediante Resolución de Concejo RC-399-2021, adoptada el 25 de octubre de 2021, el Concejo Municipal de Ambato resolvió: “2. Disponer a la Secretaría del Concejo Municipal adopte un nuevo formato de Resolución en que los nombres de los interesados se hagan constar en la parte resolutive y no a modo de oficio, como se lo realiza actualmente. - Notifíquese. -”
- Que en la presente sesión el economista John Tello Jara, Concejal de Ambato mociona: Tratar en primer debate el proyecto de “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2022-2023”; moción que se cuenta con el apoyo de la ingeniera Salomé Marín y doctora Cecilia Pérez; en votación ordinaria se obtuvieron 9 votos a favor; 3 votos en contra de la abogada María José López; ingeniera Diana Caiza, doctora Anabell Pérez; 2 ausencias del doctor Manuel Palate; ingeniero Rumiñahui Lligalo;

En uso de sus atribuciones contempladas en el artículo 57 literales a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estipula: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”; “d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; en sesión ordinaria del martes **14 de diciembre de 2021**; visto el contenido del Informe 005 de la Comisión de Planificación de Presupuesto, Finanzas y Tributación; Flow: (54242).

RESUELVE:

Tratar en primer debate el proyecto de “ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2022-2023”.

Lo certifico. - Ambato, 15 de diciembre de 2021.- Notifíquese. -

Atentamente,

Abg. Adrián Andrade López
Secretario del Concejo Municipal

c.c RC

Archivo Concejo

Elaborado por: Abg. Fanny Paredes, Mgs.
Aprobado por: Abg. Adrián Andrade
Fecha de elaboración: 2021-12-14
Fecha de aprobación: 2021-12-15



GAD MUNICIPALIDAD
DE AMBATO

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SCM-21-792
Flow: 54242

Economista John Tello Jara

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y
TRIBUTACIÓN**

Doctor Javier Altamirano Sánchez

ALCALDE DE AMBATO

Arquitecto Julio Rodríguez Vaca

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Arquitecto Manuel Guzmán Aguilar

DIRECTOR DE CATASTROS Y AVALÚOS

Ingeniera Priscila Fernández Naranjo

DIRECTORA FINANCIERA

Ingeniero Francisco López Andrade

DIRECTOR DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

Abogado Javier Aguinaga Bósquez

PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL

Ingeniera María Elena Calle Naranjo

SECRETARIA DE GESTIÓN ESTRATÉGICA

En su despacho

De mi consideración:

Adjunto sírvase encontrar la Resolución de Concejo Municipal de Ambato N° RC-486-2021, mediante la cual el Cuerpo Colegiado resolvió: "Tratar en primer debate el proyecto de "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO, SU VALORACIÓN Y LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN AMBATO PARA EL BIENIO 2022-2023".

Documento que remito para los fines consiguientes.

Atentamente,



FIRMANTE: ESTEBAN ADRIAN
ANDRADE LOPEZ

Abg. Adrián Andrade López
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Adj. RC-486-2021

* Se remite expediente original para la Comisión de Planificación de Presupuesto

Sandra V.
15-12-2021

