

1 **ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL**
2 **CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL MARTES CATORCE DE DICIEMBRE DEL**
3 **DOS MIL VEINTE Y TRES.**

4

5 En la ciudad de Cuenca, el martes catorce de diciembre del
6 dos mil veinte y tres, a las quince horas con quince
7 minutos, se instala la sesión ordinaria del Concejo
8 Municipal del cantón Cuenca. Preside el Ph.D. Cristian
9 Zamora Matute, Alcalde de Cuenca.

10

11 Asisten las y los señores Concejales:

- 12 1. Mgst. Iván Abril Mogrovejo,
- 13 2. Tnlga. Jenny Bermeo Mejía,
- 14 3. Dr. Xavier Bermúdez López,
- 15 4. Ing. Román Carabajo Alvear,
- 16 5. Mgst. José Fajardo Sánchez,
- 17 6. Mgst. Diana González Arteaga,
- 18 7. Mgst. Federico Guzmán Paute,
- 19 8. Dra. Rocío Juca Salazar,
- 20 9. Mgst. Wólffram Palacio Baus, (Concejal suplente de la
21 Mgst. Gabriela Brito Andrade),
- 22 10. Ing. Paúl Pañi Sasaguay,
- 23 11. Lcda. Marisol Peñaloza Bacuilima,
- 24 12. Psic. Catalina Reyes Vázquez, (Concejala suplente del
25 Ing. Jimmy Flores Galán),
- 26 13. Sra. Nube Sotamba Angulo, (Concejala suplente del
27 Ing. Manuel Alvarado Iñamagua),
- 28 14. Sr. Gustavo Valencia Vintimilla,
- 29 15. Tnlgo. Xavier Vidal Barrera, (Concejal suplente de la
30 Dra. Mónica Pesántez Chalco).

31

32 Actúa el Secretario del Concejo Municipal del cantón
33 Cuenca, Dr. Vicente Astudillo Saquicela.

34

1 Actúa el Procurador Síndico Municipal, Dr. Juan Fernando
2 Ramírez Cardoso.

3

4 **Asisten los funcionarios municipales:**

5 **DIRECTORES:**

- 6 - Mgst. Francisco Crespo Cisneros, Director General
7 Administrativo,
8 - Arq. Xavier Aguirre Vargas, Director General de Áreas
9 Históricas y Patrimoniales,
10 - Mgst. Juan José Reinoso Méndez, Director General de
11 Áridos y Pétreos,
12 - Ing. Com. Fabián Serrano Delgado, Director General de
13 Avalúos y Catastros,
14 - Dr. Carlos Orellana Barros, Director General de la
15 Comisión de Gestión Ambiental,
16 - Mgst. María del Carmen Montesdeoca Cabrera, Directora
17 General de Compras Públicas,
18 - Arq. Santiago Vanegas Peña, Director General de Control
19 Municipal,
20 - Ing. Daniel Torres Clavijo, Director General de
21 Desarrollo Estratégico Institucional,
22 - Tnlga. Carolina Martínez Ávila, Directora General de
23 Desarrollo Económico, Social y Productivo,
24 - Mgst. Estefanía Vintimilla Peña, Directora General
25 Financiera,
26 - Ing. Jairo Larriva Flores, Director General de
27 Fiscalización,
28 - Mgst. Luis Alfredo Tosi Murillo, Comandante General de la
29 Guardia Ciudadana,
30 - Lcdo. Diego Cedillo, Director General Mercados y Comercio
31 Autónomo,
32 - Mgst. Pablo Carvallo Corral, Director General de Gestión
33 de Movilidad,

- 1 - Ing. José Patiño Guerrero, Director General de Obras
2 Públicas,
3 - Dra. Mónica Vargas, Directora General de Participación y
4 Gobernabilidad,
5 - Arq. Carla Wazhima Clavijo, Directora General de
6 Planificación Territorial,
7 - Mgst. Juan Felipe Ochoa Mogrovejo, Director General de
8 Relaciones Internacionales,
9 - Dra. Sonia Muñoz Mora, Directora General de Talento
10 Humano,
11 - Ing. Esteban Garzón Campos, Director General de
12 Tecnologías, Información y Comunicaciones,
13 - Mgst. Marcelo Toral Roura, Director General Proyecto
14 Tranvía,
15 -Ing. Robinson Astudillo Orellana, Contador General.

16

17 **GERENTES:**

- 18 - Ing. Dominique Baquero Larriva, Gerente General de la
19 EDEC E.P.,
20 - Mgst. María Caridad Vázquez Quezada, Gerente General de
21 la EMAC E.P.,
22 - Dr. Darío Ordóñez Aray, Gerente General de la EMOV E.P.,
23 - Mgst. Luis Andrés Peñafiel Cordero, Gerente General de la
24 EMUCE E.P.,
25 - Mgst. Jonathan Flores Padilla, Gerente General EMURPLAG
26 E.P.,
27 - Ing. Flavio Arias Hugo, Gerente General de la EMUVI E.P.,
28 - Ing. María Verónica Polo Avilés, Gerente General de ETAPA
29 E.P.,
30 - Dr. Jorge Ulloa López, Gerente General de FARMASOL E.P.,

31

32 **COORDINADORES:**

- 33 - Dra. Mary Cabrera Paredes, Coordinadora General de
34 Desarrollo Humano,

1 **ADSCRITAS :**

- 2 - Lcdo. Bayron Fárez Muñoz, Director Ejecutivo de Acción
3 Social Municipal,
4 - Sra. Aidé Bustamante, Delegada del Director Ejecutivo de
5 la Fundación Municipal Bienal de Cuenca,
6 - Dr. Manuel Campoverde Cisneros, Director Ejecutivo del
7 Consejo Cantonal de Salud,
8 - Ing. Pablo Cueva Vallejo, Director Ejecutivo del Consejo
9 de Seguridad Ciudadana,
10 - Mgst. Sebastián Calderón Benenaula, Secretario Ejecutivo
11 del Consejo Cantonal de Protección de Derechos,
12 - Dr. José Aguilar Hernández, Director Ejecutivo de la
13 CORPAC,
14 - Mgst. Gabriela Barzallo Chávez, Gerente de la Fundación
15 El Barranco.

16

17 SEÑOR ALCALDE: muy buenas tardes a las señoras y señores
18 Concejales, señores directores, gerentes, ciudadanía que
19 nos acompaña y que nos ve a través de los medios de
20 comunicación. Señor Secretario sírvase por favor dar
21 lectura a la convocatoria del día de hoy.

22

23 SEÑOR SECRETARIO: muy buenas tardes señor Alcalde, muy
24 buenas tardes señora Vicealcaldesa, señoras y señores
25 Concejales y a quienes nos acompañan el día de hoy en esta
26 sala, doy lectura a la convocatoria del día de hoy.

27

28 Por disposición del señor Alcalde, Ph.D. Cristian Zamora
29 Matute, convoco a usted a la Sesión Ordinaria del Concejo
30 Municipal a celebrarse el jueves 14 de diciembre de 2023, a
31 las 15H00, en la Sala de Sesiones de la Corporación
32 Edilicia, ubicada en las calles Mariscal Sucre y Benigno
33 Malo, tercer piso, se adjunta orden del día entregado y
34 firmado el día martes 12 de diciembre del 2023.

1 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, sírvase constatar
2 el quórum de rigor.

3

4 SEÑOR SECRETARIO: debo informarle señor Alcalde que
5 contamos con el quórum reglamentario.

6

7 SEÑOR ALCALDE: al ser una sesión ordinaria solicito se
8 pronuncie la Cámara, sobre el orden del día planteado. Se
9 aprobaría señor Secretario en el sentido que ha sido
10 planteado. Punto No. 1 por favor.

11

12 Constatado el quórum con la presencia de la totalidad de
13 señoras y señores Concejales, da inicio la sesión con la
14 Lectura del Orden del Día.

15

16 **1.- INFORME DEL SEÑOR ALCALDE.**

17

18 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, de manera sucinta
19 señoras y señores Concejales, voy a dar un resumen de
20 algunas de las actividades en los últimos días.

21

22 El miércoles 8 de noviembre dimos una rueda de prensa con
23 el Gerente de FARMASOL, sobre todo la donación que se hizo
24 de pañales del concierto que ustedes conocen y que se hizo
25 con un canje; así mismo acompañamos para hacer un
26 reconocimiento y un aporte de recursos por parte de ETAPA a
27 Daniel Pintado, que consiguió el oro en los Juegos
28 Panamericanos y también el Vice campeonato tiempo atrás
29 respecto del tema del Vice campeonato Mundial.

30

31 El jueves 9 de noviembre entregamos un programa que se
32 inició, que se denomina pañaleras solidarias que se entrega
33 con estas donaciones y en los hospitales públicos.

34

1 El viernes 10 de noviembre se firmó con el Representante
2 Legal de CINTERANDES un convenio para poder implementar a
3 través de Acción Social Municipal, quirófanos móviles que
4 será ejecutado el próximo año.

5

6 El sábado 11 de noviembre inauguramos en San Joaquín varias
7 vías que se hicieron con presupuesto participativo
8 municipal y también de la comunidad, así mismo lo propio
9 ocurrió en Tepal, Santa Ana y al final del día asistí a la
10 sesión solemne del Condominio La Floresta.

11

12 El lunes 13 de noviembre en la ciudad de Quito suscribimos
13 dos convenios por el tema de la internacionalización del
14 Aeropuerto Mariscal Lamar y por el tema de los
15 estupefacientes y sustancias sujetas a fiscalización; así
16 mismo con el Ministro de Gobierno tratamos los temas de
17 convenios interinstitucionales y también el tema del
18 aeropolicial que se suscribió, esta aeronave estaría
19 llegando al país en febrero, son cuatro de lo que se
20 informó y una de esas estaría ya suscrita en convenio para
21 que pueda servir acá a la ciudad de Cuenca; me reuní con
22 los directivos de LATAM, para poder auscultar caminos en
23 los temas de vuelos transfronterizos con el norte del Perú.

24

25 El martes 14 de noviembre se inauguró aquí con la presencia
26 de varios de ustedes el evento nacional SMART CITY; así
27 mismo les recibí a los funcionarios de la Agencia Francesa
28 de Desarrollo, que llevamos adelante proyectos con la EMAC
29 EP para financiamiento de varios proyectos; firmamos en
30 conjunto, varios de ustedes estuvieron presentes, con los
31 Presidentes y Presidentas de los GADs parroquiales, los
32 presupuestos participativos.

33

1 El lunes 20 de noviembre con el Ministro de Inclusión
2 Social, se recibió un comodato en favor de la EDEC, dos
3 bienes inmuebles que serán utilizados para la economía
4 popular y solidaria, proyectos que lleva adelante el GAD
5 municipal.

6

7 El martes 21 de noviembre con el Ministro de Turismo, se
8 nos hizo la entrega de la declaratoria de Rincón Mágico que
9 fue en la Bajada de El Padrón, que además también hemos
10 recuperado ese espacio para la ciudad.

11

12 El miércoles 22 de noviembre visité el Camal Municipal para
13 enterarme de varios temas que estaban ahí sucediendo y
14 poder hacer algunas disposiciones de mejoras en los
15 procesos que bastante necesita esa empresa; ese día nos
16 reunimos con toda la Cámara de Transporte de Cuenca para
17 hablar sobre todo del tema de los subsidios, les he
18 explicado la situación que nos adeuda el Gobierno Nacional,
19 ya vamos cuatro meses compañeros Concejales y no hay
20 transferencias del gobierno en absoluto, la deuda supera ya
21 los 15 millones de dólares, sobre estos rubros, pero
22 también debo indicarles que he hablado en dos ocasiones con
23 el Ministro de Finanzas y me ha indicado que en teoría la
24 próxima semana habrá ya una gestión del gobierno nacional
25 para poder igualarse en estos rubros con todo el país; así
26 mismo inauguramos una alarma comunitaria en el sector de
27 Patamarca.

28

29 El jueves 23 de noviembre se inauguró el Segundo Simposio
30 de residuos sólidos, este fue un tema importante porque a
31 la final varios municipios decidimos conformar la Primera
32 Red Nacional de los temas de Residuos Sólidos que lo iremos
33 impulsando para que sigan más municipios siendo parte de
34 este tema; recibí la visita del Sindicato de Trabajadores

1 de la Empresa ETAPA EP y estuve en la inauguración del
2 nuevo centro comercial que se denomina Waira Plaza.

3

4 El viernes 24 de noviembre participé por el día del
5 Ingeniero Industrial en la Universidad de Cuenca;
6 inauguramos el Centro de desarrollo Municipal que es el
7 segundo dentro de esta administración, que se denomina las
8 Retamas, que sirve a cerca de 50, 60 niños en ese sector
9 que no existía antes; realizamos un evento con Acción
10 Social Municipal sobre el día en contra de la violencia de
11 género en el Parque La Libertad; ese mismo día se conmemoró
12 100 años de vida institucional del Colegio Herlinda Toral.

13

14 El sábado 25 de noviembre tuvimos una sesión extraordinaria
15 del Concejo Cantonal, por ordenanza, por el tema de la
16 erradicación de violencia de género; e inauguramos un
17 programa alimenticio en la Casa del Obrero, para los hijos
18 e hijas de los trabajadores que allí laboran y que es un
19 programa que se lleva adelante con la Cámara de la
20 Construcción para la formación de ellos.

21

22 El lunes 27 de noviembre tuvimos una sesión de Concejo
23 Cantonal, inauguramos el Museo de la Moneda, que parte de
24 la valía histórica de varios elementos del Museo Remigio
25 Crespo Toral, están ahora siendo expuestos con la
26 numismática de Banco Central y aportamos en ese desarrollo.

27

28 Del martes 28 de noviembre al miércoles 6 de diciembre tuve
29 el viaje a Dubai por el tema de la COP28 y que además dimos
30 una rueda de prensa respecto de algunos temas en ese
31 sentido y fue de conocimiento público.

32

33 El jueves 7 de diciembre recibimos en la Alcaldía la imagen
34 del Niño Viajero, también con participación de varios de

1 ustedes, ese mismo día se hizo un nuevo sorteo de
2 adjudicación de contratos por 22 contratos de obra, debo
3 indicarles que en esos 22 contratos, hubo una persona que
4 se repitió, la instrucción ha sido clara, si el SERCOP no
5 corrige su sistema para que no hayan estas repeticiones,
6 nosotros damos de baja, así que hubo una persona que se
7 repitió y por no convenir a los intereses institucionales,
8 uno de esos procesos se darán de baja y se volverá a
9 sortear, no nos van a volver a meter a los suertudos, al
10 menos mientras yo sea Alcalde; encendimos miles puntos de
11 luz con la Fundación Iluminar en el Centro Histórico, en
12 conjunto con la Fundación de Turismo, con el tema de Santo
13 Domingo por la fiesta ya tradicional de la Morenica del
14 Rosario.

15

16 El viernes 8 asistí a una invitación del Sindicato de
17 Trabajadores; recibí al Ministro de Deporte actual para
18 delinear algunos proyectos, en materia de deporte, aquí en
19 la ciudad de Cuenca y acudimos a varios de los programas de
20 entrega de fundas de caramelos, en este caso en la
21 parroquia Checa y se dio la inauguración a la 16ava Biental
22 de Cuenca, quizá mañana en el Parque de El Otorongo,
23 también contamos con la presencia de varios de ustedes.

24

25 El sábado 9 de diciembre tuvimos una nueva sesión de
26 Concejo Cantonal y también inauguramos un asfaltado en San
27 Miguel de Putuzhi, en Sayausí, más de dos kilómetros de
28 vías asfaltadas para esa parroquia y luego participé con la
29 Asociación de Recicladores, por motivos de celebración de
30 la navidad.

31

32 El domingo 10 de diciembre hicimos el encendido del árbol
33 de navidad en el Parque Tarquí - Guzho, aquí quisiera nada
34 más hacer una explicación a las señoras y señores

1 Concejales. El día de ayer yo di una información que vamos
2 a prender las luces en un horario por los temas de ahorro
3 energético, aunque sí debo decirles a ustedes que todo el
4 sistema de iluminación de Cuenca, que se ha hecho en los
5 diferentes punto, equivale al consumo energético de 16
6 casas, es decir nada, es marginal, por qué, porque son
7 luces de bajo voltaje y además son LED, pero sin embargo la
8 iluminación podría en algunas personas que desconocen de
9 los temas eléctricos, incluyéndome, porque esto me
10 explicaron, que parecería un consumo excesivo que existe,
11 sin embargo de eso nos hemos unido a la campaña de ahorro
12 energético, antes estaban toda la noche prendidas las
13 luces, de lunes a jueves estarán prendidas hasta la media
14 noche y los días viernes, sábado y domingo hasta las dos de
15 la mañana, pero sí es interesante porque pedí que se haga
16 el cálculo de absolutamente todas las luces y es un
17 equivalente a 16 casas prendidas, es decir prácticamente
18 nada, en el consumo nacional y con los efectos que aquello
19 da de la ocupación del uso de suelo, de lo que la
20 ciudadanía disfruta y también de la reactivación económica
21 que está alrededor de este tema.

22

23 El lunes 11 de diciembre tuvimos funciones de despacho.

24

25 El martes 12 de diciembre tuvimos una entrevista vía zoom
26 con los consultores de la CAF, quiero indicarles que ya se
27 aprobó en el Directorio de la CAF el proyecto de
28 financiamiento para Cuenca por el primer bloque que es de
29 50 millones de dólares, luego que nos notifiquen que
30 entiendo será en los próximos días, viene ya la segunda
31 parte que es el tema de la consecución del aval soberano y
32 por lo tanto esos recursos, de tener ya ese tema,
33 comenzarán a desembolsarse para varios proyectos de la
34 ciudad de Cuenca.

1 El miércoles 13 de diciembre mantuve una reunión de
2 coordinación con el nuevo Comandante General de la Zonal VI
3 de Policía, Coronel Walter Villarroel para articular
4 acciones en el ámbito de la seguridad; así mismo atendí
5 audiencias públicas; participamos en la celebración que
6 hizo ADEM a los funcionarios que cumplieron 20, 25 y 30
7 años en la institución y también en la noche de ayer
8 visitamos la parroquia de Sidcay.

9

10 Hoy jueves 14 de diciembre, en la mañana, colocamos la
11 primera piedra para la nueva estación de Bomberos de
12 Ucubamba que servirá a Nulti, Paccha, Llacao y a la parte
13 baja de Ricaurte y obviamente al sector de Challuabamba,
14 visitamos la parroquia de Chiquintad.

15

16 Este es el informe sucinto de algunas actividades, para
17 informar a la Cámara al respecto del mismo, a consideración
18 si es que alguien requiera alguna explicación adicional, a
19 las señoras y señores Concejales. Señora Vicealcaldesa por
20 favor.

21

22 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: muchas gracias señor Alcalde, un
23 saludo cordial a su persona, a las y los compañeros Ediles,
24 a las y los compañeros directores y gerentes y todas las
25 personas que nos ven por estos diferentes medios, es así
26 que primero quería felicitar el gran trabajo que usted está
27 realizando a favor de nuestra hermosa ciudad, el cantón
28 Cuenca y sobre todo del sector rural, nada más quería
29 complementar a su informe señor Alcalde, dentro del marco
30 de las 101 propuestas, la Cuenca rural ha sido considerada
31 también, nada más quería mencionar y felicitar por ese gran
32 apoyo tanto en la propuesta No. 33 de Baños, como es la
33 tierra de la gastronomía que a la vez hubo todo el apoyo de
34 la Corporación Municipal, apoyamos a un grupo y colectivo

1 de jóvenes, al Tercer Festival es así que también el 3 de
2 diciembre con el apoyo de todo el GAD municipal se apoyó a
3 la parroquia Santa Ana cumpliendo la propuesta No 14, Santa
4 Ana, parroquia de la Paja Toquilla, nada más quería
5 felicitar, agradecer y complementar con esto señor Alcalde,
6 muchas gracias, buenas tardes.

7
8 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Vicealcaldesa, esas fueron
9 acciones que se dieron mientras usted subrogaba el tema de
10 la alcaldía y le agradezco por llevar adelante estas
11 propuestas, a consideración de las señoras y señores
12 Concejales el punto No. 1. Se da por conocido señor
13 Secretario, siguiente punto por favor.

14
15 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
16 **1 DEL ORDEN DEL DÍA, DA POR CONOCIDO EL INFORME DE LABORES**
17 **PRESENTADO POR EL PH.D. CRISTIAN ZAMORA MATUTE, ALCALDE DE**
18 **CUENCA, REFERENTE AL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL MIÉRCOLES**
19 **8 DE NOVIEMBRE Y EL JUEVES 14 DE DICIEMBRE DE 2023.**

20
21 **2.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL CONTENIDO DEL ACTA**
22 **DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL**
23 **CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL DÍA MARTES 05 DE DICIEMBRE DE**
24 **2023.**

25
26 SEÑOR ALCALDE: en sus manos señoras y señores Concejales el
27 acta mencionada, para que, de haber algún ajuste a la misma
28 se sirvan indicar lo pertinente en este momento. Concejales
29 Iván Abril por favor.

30
31 MGST. IVÁN ABRIL: señor Alcalde buenas tardes con usted y
32 todos los presentes, mi voto es en blanco en virtud que no
33 estuve en esa sesión, asistió mi compañera alterna.

34

1 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal. Consulto si algún
2 otro señor o señora Concejal se suma a los votos en blanco.
3 Del Concejal Vidal y de la Concejala Sotamba por favor, el
4 resto entiendo que es a favor, con estos votos en blanco y
5 el resto a favor señor Secretario, se aprueba el acta.

6

7 EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO
8 2 DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: "DAR POR CONOCIDA Y APROBADA
9 EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
10 DEL CANTÓN CUENCA, CELEBRADA EL 5 DE DICIEMBRE DE 2023, SIN
11 OBSERVACIONES, CON LOS VOTOS EN BLANCO DE LA Y LOS SEÑORES
12 CONCEJALES SRA. NUBE SOTAMBA, MGST. IVÁN ABRIL Y TNLGO.
13 XAVIER VIDAL, POR NO HABER ESTADO PRESENTES EN DICHA
14 SESIÓN".

15

16 3.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN, EN PRIMER DEBATE, DEL
17 PROYECTO DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL
18 VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS
19 VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS
20 FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL
21 IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025". SE
22 CONOCERÁN LOS OFICIOS NRO. 3815 Y 3817; SUSCRITOS POR EL
23 DR. CRISTIAN ZAMORA MATUTE, ALCALDE DEL CANTÓN CUENCA,
24 MEDIANTE EL CUAL HACE SUYO EL PROYECTO DE ORDENANZA. SE
25 ANEXA EL TEXTO BORRADOR, EXPOSICIÓN DE MOTIVOS Y
26 SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA, EL INFORME DEL
27 SÍNDICO MUNICIPAL; Y, MÁS DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL
28 REFERIDO PUNTO.

29

30 SILLA VACÍA: Ing. Javier Ordóñez Arízaga, Director de la
31 Cámara de la Construcción.

32

33 SEÑOR SECRETARIO: para este punto debo informarle señor
34 Alcalde que a esta Secretaría ha llegado una solicitud de

1 uso de silla vacía por parte de la Cámara de la
2 Construcción de Cuenca, en la que le delegan al Ing. Javier
3 Ordóñez Arízaga, Director de la Cámara, la misma que ha
4 sido debidamente calificada.

5

6 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, una vez que se ha
7 informado a la Cámara sobre la solicitud de la silla vacía
8 y que está debidamente calificada, consulto a los miembros
9 si es que recibimos al delegado de la Cámara de la
10 Construcción. Ing. Ordóñez por favor sírvase incorporar a
11 la sala, en la parte del fondo por favor y usted también
12 podrá hacer uso de la palabra durante el debate de esta
13 ordenanza. Previo a darle la palabra a la señora Presidenta
14 de la Comisión de Avalúos, que me ha solicitado, nada más
15 ponerles en contexto señoras y señores Concejales, un par
16 de parámetros sobre esta ordenanza, esta ordenanza toca
17 aprobar al Concejo cada dos años, eso es lo que manda la
18 norma, es el valor del suelo y se lo hace por bienio, en
19 este año le corresponde al Concejo Cantonal volver a
20 revisar el tema del valor del suelo, así mismo debo indicar
21 a ustedes que ya daremos paso a la explicación
22 correspondiente, una vez que hubo el cambio de
23 administración, uno de los temas que quedó en curso y que
24 luego de analizarlo yo di paso porque son cosas que estaban
25 creo que hechas de manera correcta, se había hablado con la
26 Universidad de Cuenca para llevar adelante un proceso de
27 consultoría, de manera específica con la facultad o con
28 profesores de la facultad de Arquitectura para que puedan
29 desarrollar un modelo para el tema del valor del suelo para
30 este bienio, el contrato no se había firmado con la
31 administración anterior, la Rectora y el Arq. Pauta me
32 visitaron, me explicaron de los temas y al no haber ningún
33 inconveniente en los temas, sino algo que realmente
34 necesita la ciudad, yo procedí a terminar el proceso y a

1 suscribir ese contrato y por ende esa consultoría, la misma
2 terminó, si mal no recuerdo, hace unas pocas semanas atrás
3 que se entregó la misma y son ellos, es decir la
4 Universidad, por petición de la municipalidad, la que ha
5 desarrollado el proceso para poder calcular el tema del
6 valor del suelo desde el punto de vista técnico como le
7 corresponde y siempre lo ha hecho, la Universidad de
8 Cuenca, esto como un contexto para que ustedes conozcan, se
9 le ha invitado al Consultor principal para que pueda hacer
10 ante ustedes la explicación, aunque también lo propio
11 ocurrió en un taller que entiendo la mayoría de ustedes
12 asistió, esto por mi parte. Concejala Rocío Juca por favor,
13 tiene usted la palabra.

14

15 DRA. ROCÍO JUCA: muy buenas tardes señor Alcalde, señoras y
16 señores Ediles, a todos los miembros de la Corporación
17 Municipal y cómo no, a la ciudadanía en general,
18 efectivamente la Comisión de Avalúos y Catastros
19 conjuntamente con la dirección, dando cumplimiento a la
20 disposición transitoria vigésimo tercera de la ordenanza
21 que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo
22 urbano y rural del cantón Cuenca, conjuntamente con el Plan
23 de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el PUGS, hemos
24 procedido a trabajar con la ordenanza en mención que
25 corresponde al bienio 2024 - 2025, cabe indicar que esta
26 disposición es mandatoria porque está establecida
27 justamente en el COOTAD, en su artículo 496, actualización
28 del avalúo y de los catastros, las municipalidades y
29 distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria,
30 actualizaciones generales de catastros y de la valoración
31 de la propiedad urbana y rural cada bienio, es por eso
32 señor Alcalde y como usted bien lo manifestó, al existir un
33 proyecto de investigación con nuevo enfoque al precio del
34 suelo urbano que realizó la Universidad de Cuenca, y que

1 estuvo al frente el Arq. Fernando Pauta, quien nos acompañó
2 a un taller y también a la sesión extraordinaria realizada
3 el día 8 de diciembre y el taller en mención el día lunes
4 11 del mismo mes, debo indicar que no contábamos con ese
5 estudio y que la última vez que se realizó, fue en el año
6 2008, es decir señoras y señores Ediles, a los 15 años
7 contamos con un estudio que puede efectivamente, mediante
8 un proyecto de investigación, brindarnos un nuevo enfoque
9 al precio de suelo urbano, hemos trabajado también con el
10 equipo técnico de la Dirección para así mismo tener el
11 enfoque en base al precio del suelo rústico, eso nada más,
12 también hemos tenido y hemos contado con aportes muy
13 valiosos como es el del Colegio de Ingenieros Civiles, la
14 Cámara de la Construcción, el Colegio de Arquitectos,
15 quienes estuvieron aquí y también queremos felicitarle a
16 usted, al nuevo Presidente, quien tuvo la gentileza de
17 venir y ser parte de la misma, eso en resumen señor
18 Alcalde, así es que hago suya ya la ordenanza, toda vez que
19 sigo indicando que es una disposición mandatoria y que el
20 único fin es cumplir aquí este Cuerpo Edilicio con lo que
21 establece la norma legal vigente. Gracias.

22

23 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Concejala, al ser este un
24 tema tributario, he hecho mía la ordenanza para que pueda
25 ser conocida en el pleno del Concejo Cantonal y les
26 plantearía a ustedes señoras y señores Concejales, que
27 previo a entrar a la ordenanza como tal, se pueda escuchar,
28 si así ustedes consideran, al consultor de todo el equipo,
29 para que nos haga la exposición sobre todo este tema y me
30 adelanto quizás en informarles a ustedes que ustedes van a
31 notar y sobre todo quienes estuvieron en el taller, hay una
32 serie de parámetros que nosotros podríamos ir incluyendo
33 como factores que modifican las fórmulas para que puedan
34 obviamente dar el resultado que al final del día el

1 contribuyente acaba pagando como lo hace todos los años,
2 sobre el predio, esa es la razón por la cual no hemos
3 incluido en el orden del día las simulaciones, porque
4 consideré importante que se nos explique a todos y se
5 evacuen las diferentes dudas y en función de lo que este
6 Concejo Cantonal vaya a decidir qué tipo de factores ha
7 afectado o no a las fórmulas, para segundo debate poder
8 traer todas las simulaciones ya con los valores finales que
9 efectivamente los ciudadanos van a pagar y que nosotros
10 podemos hacer la comparación con lo que se pagó en el año
11 2023 para poder tomar una decisión en las fórmulas, esa es
12 la razón por la cual no hay una simulación al momento
13 porque varios factores que más bien en función de lo que
14 ustedes dispongan podríamos mandar a simular y al segundo
15 debate ya analizar en función de esos temas y poder tomar
16 la decisión que corresponda en esta ordenanza, consulto a
17 ustedes si es que damos paso para una explicación por parte
18 del consultor, el Arq. Pauta, para luego entrar a la
19 ordenanza como tal, de haber anuencia en ese tema, previo a
20 entrar a la discusión de la ordenanza como tal, le solicito
21 al Arq. Fernando Pauta por favor, si tiene la gentileza de
22 tomar asiento al final de la mesa y explicar a la Cámara
23 Cantonal todo el trabajo de consultoría respecto del uso
24 del valor del suelo que ha sido planteado a través de su
25 equipo consultor y obviamente de la Universidad de Cuenca,
26 bienvenido Arq. Pauta, queda usted en el uso de la palabra,
27 entiendo que hay una presentación, si nos pueden por favor
28 ayudar desde TICS para que la misma esté lista y poder
29 avanzar en este tema, mientras se hace la proyección
30 correspondiente, señoras y señores Concejales, no duden en
31 poder solicitar el uso de la palabra en cualquier punto que
32 así ustedes consideren, que podría requerirse mayor
33 explicación técnica, de lo que el Arq. Pauta vaya
34 explicando durante su presentación.

1 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
2 señora Vicealcaldesa de Cuenca buenas tardes, señores
3 Concejales, señoras Concejales, funcionarios de la
4 municipalidad de Cuenca, compañeros de investigación de la
5 universidad de Cuenca, gracias señor Alcalde por darnos la
6 oportunidad de exponer ante el Concejo Cantonal los
7 resultados del trabajo que usted y la municipalidad nos
8 encomendara en relación a la actualización del avalúo del
9 suelo, para dar cumplimiento con lo que ya se ha señalado
10 de disposiciones legales expresas en relación a la
11 actualización de los avalúos para el nuevo bienio, esto es
12 para el periodo 2024-2025, señor Alcalde en mayor o menor
13 medida todos conocemos las disposiciones legales que al
14 respecto constan en el código orgánico de organización
15 territorial, autonomía y descentralización en su título 9
16 que aborda las disposiciones especiales para los gobiernos
17 municipales y metropolitanos, y en la sección 2
18 específicamente de este título ese código aborda una serie
19 de normas y de lineamientos de mandatos respecto de la
20 evaluación del suelo urbano, no obstante la intención del
21 legislador a través de este cuerpo normativo establecer el
22 camino a seguir para la evaluación del suelo urbano, alguna
23 de estas normas como usted conoce señor Alcalde, fueron
24 trasladadas de nuestra antigua ley orgánica de régimen
25 municipal al código que he comentado desde el año 2010,
26 pese a ese esfuerzo normativo, sin embargo en el Ecuador en
27 general la evaluación del suelo urbano, la evaluación
28 masiva, colectiva del suelo urbano tiene algunas
29 limitaciones que es necesario conversar, que es necesario
30 discutir las, que es necesario debatirlas, no hará mal sino
31 bien de qué tiempo en tiempo los Concejos Cantonales en el
32 Ecuador debatan los problemas vinculados al suelo urbano,
33 los problemas vinculados a la fijación de políticas
34 tributarias en relación a la propiedad urbana y rural.

1 Hay limitaciones para los sistemas de evaluación colectiva
2 del suelo urbano, cualquiera que sea el método, cualquiera
3 que sea el camino que se quiera escoger para la avaluación
4 del suelo tanto urbano, inclusive también del propio suelo
5 rural, sin duda el suelo urbano se vuelve más emergente, se
6 vuelve prioritario con las connotaciones que tiene este
7 recurso natural, y en esas limitaciones señor Alcalde y
8 señores Concejales, señoras Concejales están el hecho de
9 que la única fuente de información para llevar adelante los
10 sistemas de evaluación en el Ecuador se refiere a la oferta
11 del mercado, no hay otra fuente que fuera a proveer de la
12 información para practicar los avalúos, en el Ecuador se
13 carece de información pública oficial sobre las
14 transacciones sobre la compra venta de predios urbanos y
15 rurales, es bastante conocido y solemos decir con mucha
16 frecuencia compradores y vendedores mentimos ante notarios
17 para que se fijen en las escrituras de compraventa valores,
18 precios si se quiere llamar muy menores a los que
19 efectivamente son de transacción, eso permite sobre todo a
20 los vendedores eludir con el cumplimiento de expresa
21 disposiciones legales que están en el cuerpo normativo que
22 ya comentamos, tanto en el impuesto a las alcabalas, cuanto
23 en el impuesto a la compraventa de inmuebles urbanos y
24 rurales y a la plusvalía que ha generado los mismos en el
25 período que va entre la compra que hizo el propietario que
26 ahora vende y el precio de venta del bien inmueble, de
27 hecho esto significa un perjuicio muy claro a las arcas de
28 las municipalidades ecuatorianas y diríamos que de todas
29 maneras es una limitante estructural, no es un problema
30 ciertamente que afecte al sector público ecuatoriano en el
31 proyecto de investigación que desarrollamos en la
32 universidad durante 3 años desde el 2019 al 2022,
33 encontramos que es un problema que en general afectan a los
34 países de la región latinoamericana, algo de esto también

1 pasa en muchos de los países de la región, en este marco
2 generalmente y sin desconocer los importantes esfuerzos que
3 se han hecho por dar a la evaluación del suelo urbano pese
4 a esta limitación estructural, darle un mayor rigor técnica
5 porque no decir incluso científico, pero generalmente la
6 evaluación del suelo urbano se restringe a recoger
7 información de esa oferta no avaluar esos precios, esos
8 valores y someterlos a procesos estadísticos bastante
9 básicos, bastante elementales inclusive, no hay en este
10 contexto una mayor comprensión y peor aún una explicación
11 de los avalúos contenidos, es decir por qué en determinadas
12 zonas de la ciudad, en determinados sectores el precio de
13 suelo es el doble de otras zonas de la ciudad, qué explica
14 esa dinámica de suelo, no debería la respuesta ser señor
15 Alcalde simplemente hemos procesado estadísticamente y eso
16 son los resultados obtenidos, creemos que una evaluación
17 sería del suelo urbano tiene que explicar por qué se
18 conforman los precios de tal manera, que de alguna forma
19 debemos tener una comprensión de la conformación del precio
20 del suelo, y por qué, porque el precio del suelo más allá
21 de nuestras voluntades el precio de suelo siendo un factor
22 económico y aunque tiene también fuerte dimensiones
23 espaciales como hemos de ver más adelante, sin embargo es
24 un factor que decide mucho en la construcción de la ciudad,
25 que decide mucho la forma de crecimiento de la ciudad, que
26 decide mucho en la manera cómo se localizan las actividades
27 humanas en la ciudad, en su área de influencia, en su
28 predio urbano, en su territorio de inclusión, sí el precio
29 de suelo hace lo suyo, y entonces cuando hablamos del
30 crecimiento disperso de que la ciudad no tiene un
31 crecimiento compacto que aproveche de mejor manera las
32 infraestructuras y servicios que permita que ahorremos
33 suelo agrícola, suelo de excepcional valor para la
34 producción primaria donde vemos factores causantes sin duda

1 es el precio del suelo, este factor económico bordea la
2 ciudad o hace la ciudad también y sin duda es una de los
3 primeras rémoras, uno de los primeros obstáculos para que
4 inclusive los propios propósitos, objetivos de la propia
5 planificación no se cumpla muchos de ellos queden en
6 inspecciones, en buenos deseos y eso es necesario tener
7 conciencia plena, porque entidades como este Concejo
8 Cantonal están llamados a discutir, a debatir este tema y
9 también a proponer políticas públicas; de todos modos una
10 constatación generalizada en el Ecuador y aquí también en
11 el caso de nuestra ciudad de Cuenca, es de que los avalúos
12 catastrales mantienen una enorme brecha respecto de los
13 avalúos comerciales, reales diríamos casi que la sociedad y
14 las instituciones públicas han aceptado que definitivamente
15 los avalúos catastrales per se son menores y muy menores a
16 los avalúos reales, comerciales, en ese contexto se
17 calculan los impuestos, se calculan todas las disposiciones
18 tributarias respecto de la propiedad inmueble urbana, e
19 inclusive aquellos trámites administrativos que no
20 necesariamente tiene fines tributarios.

21

22 Nosotros creemos señor Alcalde, y más que creemos es una
23 realidad señor Alcalde, señoras Concejales, señores
24 Concejales de que en este panorama tanto la población que
25 busca solucionar su problema de vivienda, empezando por el
26 acceso al suelo urbano, que la propias actividades
27 económicas demandan suelo para sus propios proyectos, el
28 comercio, los servicios, la producción industrial,
29 artesanal y lo que es más el propio sector de la
30 construcción se hayan en un evidente estado de indefensión
31 en relación al acceso al suelo urbano, todo constructor
32 para emprender su proyecto necesita primero acceder al
33 suelo, necesita pagar un precio al propietario caso
34 contrario no existe proyecto de inversión en el sector de

1 la construcción, un comerciante que quiere alquilar una
2 tienda, un local comercial tiene primero que arreglar con
3 el dueño del predio sobre el can arrendaticio, y solo
4 vencidas esas dificultades puede materializarse la
5 inversión de capital en el sector de la construcción o del
6 comercio en los servicios, ni se diga en la vivienda, y es
7 bastante conocido por lo menos en Cuenca de que un amplio
8 sector poblacional ya no tiene acceso al suelo que está
9 comprendido por el límite urbano, las aspiraciones de
10 resolver su problema de la vivienda ya están fuera del
11 límite de la ciudad, tendrá que buscar un hábitat en las
12 parroquias rurales, los comerciantes tienen que someterse
13 muchas veces a canes arrendaticios exorbitantes, enormes
14 que ponen en mucho riesgo el propio existo de sus
15 inversiones, esto lleva a pensar que los Concejos
16 Cantonales Ecuatorianos y particularmente este Concejo
17 Cantonal que tiene a su haber responsabilidades en materia
18 de gestión, de suelo también de una ciudad que tiene una
19 dinámica económica muy significativa, que abre camino para
20 que también el precio del suelo alcance niveles de
21 valorización significativamente altos, requiere de este
22 Concejo Cantonal la adopción de algunas políticas públicas
23 en beneficio de la población, y en beneficio de esas
24 actividades económicas, quiero remarcar que hoy día esos
25 sectores económicos, esa población está en un rango estado
26 de indefensión, porque no tiene referencia alguna respecto
27 de cuál es el precio del suelo en cada zona de la ciudad,
28 que no sea dado porque está vendiendo el terreno, y
29 entonces genera dudas, genera incertidumbres, si en esta
30 zona efectivamente costará el metro cuadrado de suelo 800
31 dólares, quién puede orientar para decir no, no son 800,
32 son mil pero no son mil 800, hay una entidad pública que no
33 puede ser la municipalidad, hay un órgano político que no
34 puede ser otro que este Concejo Cantonal que emite una

1 política pública, que oriente a la ciudadanía respecto del
2 precio del suelo, si se quiere del valor del suelo, y
3 entonces más allá de los resultados de la avaluación del
4 suelo que vamos a mostrar a continuación, es necesario que
5 el Concejo Cantonal tome una decisión ciertamente histórica
6 para Cuenca respecto de la avaluación del suelo urbano.

7

8 Un antecedente adicional a lo que ya pudo señalar el señor
9 Alcalde, es el resultado de un proyecto de investigación de
10 la universidad de Cuenca, desarrollado entre los años 2019
11 y 2022, que resume la experiencia profesional y académica
12 del equipo de trabajo de haber abordado estos temas durante
13 un buen número de años de haber servido a las propias
14 municipalidades en estas tareas, de aprovechar los
15 adelantos tecnológicos que hoy tenemos entre manos, porque
16 lo que no podíamos a hacer hace 30 años, ahora ya podemos
17 hacerlo, porque las propias posibilidades de adquirir
18 información veraz, de información importante hoy es más
19 fácil que lo que podíamos hacer 20 o 30 años atrás, por eso
20 mismo nos comprometimos con ese proyecto de investigación y
21 también hicimos una primera aplicación a la ciudad de
22 Cuenca, vimos con serenidad con ponderación de que sobre la
23 base de las experiencias que antes habíamos tenido hoy
24 tenemos un modelo y un método de evaluación mucho más
25 claro, mucho más efectivo que vamos a exponerles a ustedes;
26 el sistema que se aplica esto no es, sino un necesario
27 preámbulo es un sistema de evaluación masiva o colectiva
28 del suelo urbano, desde la perspectiva municipal no cabe
29 otra forma de hacer los avalúos, no se trata de hacer una
30 avaluación individual, porque ese sería de altísimo costo,
31 tomaríamos tiempos enormes y no es el camino más
32 conveniente, se trata de una avaluación masiva del suelo
33 urbano o colectiva y se realiza empleando el método de las
34 rentas del suelo capitalizadas, estos términos pueden sonar

1 un poco complicado, pero pueden tener otras denominaciones,
2 o tienen otras denominaciones más comunes como hablar de
3 las plusvalías siempre cuando comentamos sobre el precio
4 del suelo, hablamos de plusvalías, de plus valores y
5 podemos señalar de que cuando hablamos de rentas del suelo
6 capitalizadas nos estamos refiriendo a esas plusvalías, a
7 esos plus valores que se generan de diferente forma en la
8 ciudad, pero que configuran dan lugar a lo que llamamos
9 precio del suelo, es entonces como dice la presentación
10 pertinente de la aplicación de un sistema de evaluación
11 colectiva, son sistemas eficientes, productivos de bajo
12 costo que usan las técnicas más avanzadas que disponemos
13 este momento y que sobre todo producen avalúos uniformes y
14 compensados, es decir a todos los predios se trabajan con
15 los mismos criterios, no hay la opción de decir a este
16 predio hagámosle alguna concesión y a este otro no, en la
17 avaluación masiva, en la avaluación colectiva estamos
18 trabajando con los mismos criterios uniformes y compensados
19 para todos los predios, estamos al frente de más de 150 mil
20 predios, entonces tenemos que aplicar ese tipo de
21 criterios, siempre buscando cumplir los principios que
22 generalmente se recomiendan para estos sistemas de
23 avaluación colectiva, la equidad, el sistema debe ser
24 transparente, debe estar claramente establecido en la
25 finalidad, debe haber prudencia, objetividad, debe
26 considerar el mejor uso, la anticipación, la desagregación,
27 es decir mostrar cómo se configura el avalúo, no una cifra
28 única y que no pueda ser demostrada como se llega a esa
29 cifra, y finalmente la trazabilidad esto es cuál es el
30 proceso que hemos seguido para llegar a estos resultados,
31 eso se exige a un método de avaluación colectiva, es
32 conocido también por usted señor Alcalde, señores
33 Concejales y señoras Concejales que la avaluación colectiva
34 del suelo urbano encierra dos grandes momentos, por un lado

1 la determinación de un precio unitario base, es decir un
2 precio que se configura en una manzana, y que a ese precio
3 unitario base hay que afectarle por las condiciones propias
4 endógenas de los lotes, en una manzana tal podemos decir el
5 precio unitario base es 220 dólares el metro cuadrado de
6 suelo, pero los lotes de esa manzana tienen diferente
7 relación frente, fondo por ejemplo, hay lotes que tienen
8 fondos muy largos y que hay que depreciarle porque el
9 primer metro cuadrado de suelo cuesta más que el último
10 metro cuadrado, los lotes esquineros generalmente valen más
11 que los lotes intermedios o aquellos que por alguna razón
12 se han quedado sin acceso, hay lotes que están al interior
13 de las manzanas y que por alguna razón no tienen acceso
14 desde la vía pública, los lotes interiores, hay lotes que
15 tienen su perfil de relieve la topografía es irregular no
16 se trata de un terreno más o menos plano donde ya
17 directamente se puede construir, los lotes requieren cierto
18 trabajo previo sobre el perfil del suelo para aprovecharlo
19 para la construcción, todas estas condiciones definen lo
20 que se llama endógenos propios de los lotes que llevan a
21 modificar ese precio unitario base como veremos más
22 adelante.

23

24 Cuál es entonces la unidad espacial de valuación, la
25 manzana, ese es el espacio en función de cuál vamos a
26 trabajar la municipalidad así lo ha hecho antes, nosotros
27 mantenemos ese mismo criterio por lo menos tratándose de
28 ciudades intermedias todavía hay como pensar en esta escala
29 de evaluación; cuál es la metodología que usamos ahí tienen
30 ustedes un esquema muy ilustrativo, qué podemos obtener de
31 la ciudad para la valuación del suelo porque por ahí
32 podemos empezar preguntando, qué de la ciudad podemos
33 obtener para la valuación masiva de suelo urbano, por un
34 lado del mercado de suelo que es parte de la ciudad podemos

1 conocer entonces los precios dado por la oferta, quienes
2 están vendiendo están interesados en cumplir su propósito
3 de materializar una transacción, y se trata entonces de
4 efectivamente simular esa transacción de que personal
5 especializado pueda acercarse a los propietarios de tierras
6 y efectivamente simular una compra venta hasta cuando
7 efectivamente tengamos precios dados por la oferta pero en
8 firme, y ese es uno de los trabajos fuertes que hemos hecho
9 en la ciudad de Cuenca cuando hemos podido registrar más de
10 2 mil 200 precios en las diferentes zonas de la ciudad de
11 precios del suelo en firme, que prácticamente diríamos son
12 aquellos que casi, casi serían aquellos finales de
13 transacción, pero que sabemos que no van a constar en las
14 escrituras de compra, venta de terrenos; de la ciudad
15 también podemos nosotros obtener el capital incorporado en
16 infraestructuras y servicios, qué queremos decir con esto,
17 que parte del precio del suelo lo constituye las
18 inversiones públicas que fundamentalmente realiza la
19 municipalidad en esas infraestructuras de agua potable, de
20 alcantarillado, de pavimentos, de veredas de la
21 electrificación, del alumbrado público, las
22 telecomunicaciones son inversiones de capital que valorizan
23 el suelo, y ahí aparece justamente las llamadas plusvalías,
24 si se dice pero los propietarios de tierras pagan
25 contribuciones especiales de mejoras, pagan el costo de las
26 obras sí es lo menos que tiene que hacerse, porque el costo
27 de esas infraestructuras están formando parte del precio
28 del suelo, cuando vende el suelo con las infraestructuras
29 respecto de las cuales pagó las contribuciones especiales
30 de mejoras, pero no solo las contribuciones especiales de
31 mejora es la expresión económica de esas inversiones
32 públicas, sino que llevan o permiten que aparezcan esas
33 rentas del suelo capitalizado, esas plusvalías dependiendo
34 muchas veces del uso o el uso que se dé al predio, dicho de

1 otra manera la actividad que soporte un predio en
2 particular, justamente cuando tenemos ahí el otro
3 componente que obtenemos de la ciudad se llama estructura
4 espacial de usos de suelo, qué obtenemos de la ciudad, cómo
5 se distribuye las actividades comerciales en su territorio,
6 el levantamiento de uso de suelo esto de ir manzana por
7 manzana, levantando cuántas viviendas existen, cuántos
8 locales comerciales de qué tipo de comercio estamos
9 hablando, locales de prestación de servicio, de todo tipo
10 en fin, hemos hecho en todas y cada una de las manzanas de
11 la ciudad, y sabemos cómo se distribuyen las actividades
12 humanas en la ciudad, podemos decir aquí están las zonas
13 comerciales de tipo A, acá hay unas zonas comerciales tipo
14 C, acá están las actividades de producción de bienes, acá
15 están las zonas de vivienda y en las zonas de vivienda
16 pueden establecer unas diferencias, no todas las zonas de
17 vivienda son homogéneas, hay unas zonas de vivienda donde
18 reciben tendencialmente las familias de altos ingresos
19 económicos, generalmente ahí el precio del suelo sube,
20 porque hay una capacidad económica, una solvencia económica
21 de pagar por el suelo valores significativamente más altos
22 que de los territorios inmediatos con la posibilidad de
23 hasta generar unos procesos de segregación socio espacial,
24 de excluirse positivamente del resto de la ciudad, como
25 alguien dice en materia de vivienda vivimos en donde
26 nuestras condiciones socioeconómicas nos permiten, más allá
27 de nuestra voluntad el precio del suelo es un factor que
28 incide finalmente en nuestra decisión, vivimos en donde
29 nuestras condiciones económicas nos permiten, generalmente,
30 tendencialmente, esta información de la ciudad que está
31 allí es cuestión de levantarla con las mejores técnicas
32 posibles nos permite ir identificando las rentas del suelo
33 capitalizadas como vamos a ver más adelante, nos permite
34 establecer una relación entre magnitudes de estos factores

1 y finalmente definir ese precio monetario base por manzana,
2 por eso decimos tal como ustedes tienen en esta
3 presentación que le precio del suelo es igual a qué, es
4 igual al capital que se ha incorporado en infraestructuras
5 y equipamientos ya dije las infraestructuras, pero también
6 los equipamientos, cuáles equipamientos, que prestan
7 servicios públicos, una escuela, un colegio, un parque, un
8 hospital, un centro de salud, un centro de atención a
9 niños, a ancianos en fin, son inversiones públicas que
10 también valorizan el suelo, aquellas instalaciones
11 generalmente construidas por el sector público, pero
12 también por el sector privado que presta servicios bajo la
13 modalidad de concesión o de autorización, pero finalmente
14 son servicios públicos prestados, y también valorizan un
15 predio junto a una clínica que presta servicios de salud no
16 solo a la ciudad, sino a la región, termina potenciando
17 fuertemente el precio del suelo, y a cifras que nos
18 asustan, ahí hemos encontrado junto a una clínica de un
19 hospital de aquí de Cuenca del sector del Ejido, que un
20 propietario de suelo dice son 3 mil 500 dólares el metro
21 cuadrado si es que desea alguien adquirir este suelo,
22 entonces sí hemos de ver que es entonces la sociedad, que
23 son las inversiones públicas las que valorizan el suelo, no
24 es el propietario que por arte de magia lleva a que el
25 precio del suelo de 100 pase a 500, no, no es así, son las
26 inversiones públicas hechas por este municipio, son las
27 inversiones hechas por el sector privado y sus actividades
28 económicas, son las inversiones del sector de la
29 construcción los que terminan valorizando el suelo; los
30 propietarios de predios se cruzan de brazos durante largos
31 años para ver como esos terrenos se van incrementando en su
32 precio; ya se les ha puesto una denominación conocida,
33 terrenos de engorde, en franco proceso de especulación.

1 Mi Cuenca como usted conoce señor Alcalde, y ustedes
2 señoras Concejalas, señores Concejales no está libre de
3 estos comportamientos que inciden en la economía de la
4 ciudad, alrededor de 15 mil lotes de Cuenca están en la
5 condición de solares no edificados, superficies
6 relativamente pequeñas, otros de superficies importantes de
7 más de mil metros cuadrados, y otros terrenos que ya llegan
8 a ser tamaños de una manzana, pero que no se construye, y
9 sigue sin construirse, pese que el municipio puede
10 imponerle un impuesto adicional al solar no edificado,
11 puede aplicar todos los mecanismos que da la ley, excepto
12 uno que todavía este Concejo Cantonal en algún momento
13 tendrá que debatir la aplicación de la figura prevé la ley
14 orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión del
15 suelo, cuando habla del desarrollo y la construcción
16 prioritaria, como ustedes conocen esa ley dice que los
17 Concejos Cantonales a los solares no edificados puede
18 otorgarles un plazo no menor a 3 años para obligar a los
19 propietarios a construir, a que los predios cumplan la
20 función social y ambiental por lo menos 3 años y el tiempo
21 adicional que se estime pertinente, caso contrario esos
22 predios pueden ser sometidos a un proceso de subasta
23 pública y de expropiación forzosa, dice la ley está vigente
24 y una medida directa a enfrentar problemas como los de la
25 especulación con el suelo urbano, pero socialmente es
26 inaceptable y vamos a estar de acuerdo de que existan más
27 de 14 mil predios que al interior del límite urbano cuenta
28 con obras de infraestructura de agua potable, de
29 alcantarillado, todos los servicios que brinda la
30 municipalidad al territorio de su jurisdicción, sin embargo
31 los propietarios se resisten a construir porque todavía
32 esperan momentos o coyunturas que generen mayores
33 beneficios, pero el precio de suelo se conforma no solo
34 como ya lo hemos insinuado de este capital incorporado,

1 también existe una renta, una plusvalía que se llama renta
2 absoluta urbana, porque los terrenos aún más alejados de la
3 ciudad, los terrenos de menores condiciones para su
4 construcción, terrenos de mucha pendiente, alejados de la
5 centralidad de la ciudad, sin embargo no se obsequia, no se
6 regala, piden un precio así sea bajo pero tienen un costo,
7 perdón un precio por metro cuadrado, es decir como que
8 existe una suerte de impuesto generalizado para todos los
9 predios por el hecho de que existan, por el hecho de que
10 están formando parte de la ciudad, esa es la renta absoluta
11 urbana, y a esta renta se suma estas rentas secundarias
12 capitalizadas, cuáles son esas rentas secundarias
13 capitalizadas, por lo menos podemos hablar de 4
14 fundamentales, unas rentas o plusvalías de comercio,
15 aquellos terrenos que están en zonas comerciales que se
16 encuentran en aquellos territorios como el centro histórico
17 de Cuenca, de mayor afluencia de compradores y vendedores
18 están en las condiciones de exigir a los dueños de los
19 establecimientos altas tasas por ejemplo, de arrendamiento
20 de sus locales, porque su predio está ubicado en el centro
21 de la ciudad, está en una esquina precisa para cierto
22 negocio, y no podemos reproducir esa esquina en otro lugar
23 de la ciudad, porque es único hasta puede llegar a precio
24 de monopolio, Agapanto, y ocupa el lugar si no paga tanto,
25 no se ocupa el lugar comercial, entonces lugares procuran
26 ciertamente una dinámica en la actividad comercial,
27 técnicamente una mayor rotación del capital, mayores
28 ganancias en el transcurso del año, pero los propietarios
29 de tierras dicen parte de esas ganancias me pertenecen,
30 usted me va a pagar ya sea porque me compra el terreno o
31 porque me paga un can arrendaticio que me permita ser
32 partícipe de esas ganancias que usted tiene aquí cuando
33 ocupa el local comercial, hay más rentas que están
34 asociadas a la industria, hay ciertos lugares de la ciudad

1 en donde está permitida la norma aquí es fundamental, no
2 puedo poner una industria en cualquier lugar, los temas
3 ambientales, la accesibilidad, los servicios en fin lleva a
4 que en ciertas zonas el uso de suelo industrial valoriza la
5 propiedad privada, y entonces genera unas rentas del suelo
6 que llamamos de monopolio o rentas diferenciales de
7 producción de bienes; existen también asociada la vivienda
8 de las familias de altos ingresos económicos unas rentas
9 que llamamos de monopolio de segregación, esa capacidad de
10 ciertas familias de segregarse del resto de la ciudad
11 pagando un suelo relativamente alto, y que permite
12 segregarse positivamente del resto de la ciudad, no
13 quisiéramos que esta renta existiese, no quisiéramos que
14 los sectores sociales se segreguen en la ciudad,
15 quisiéramos una ciudad en donde todos los estratos sociales
16 convivan armoniosamente, participen de los mismos espacios
17 públicos y las diferencias sociales no se manifiesten en el
18 espacio, pero ese deseo de la planificación no siempre se
19 cumple, la lógica económica se impone y aquí en Cuenca
20 empezamos a ver esas tendencias, todos conocemos en
21 ciudades como Quito y Guayaquil eso ya es un hecho bastante
22 consumado, en Guayaquil quien quiere vivir en tal zona sabe
23 que ahí el precio del suelo es 20 mil dólares el metro
24 cuadrado si quiere estar en contacto con un estrato social
25 que se ha excluido del resto de la sociedad por su poder
26 económico, esa es una renta si hay en Cuenca barrios, zonas
27 donde habitando familias de altos ingresos económicos el
28 precio de suelo sube en comparación con los terrenos
29 colindantes, y finalmente está la renta diferencial de
30 vivienda, que afecta en general a la mayor parte de la
31 ciudad, donde están los estratos medios y los estratos
32 pobres de la ciudad, pero que tienen diferencia en los
33 precios de suelo, porque unas están más cerca por ejemplo
34 de los lugares de trabajo, de los focos de empleo de la

1 ciudad, las zonas residenciales más cercanas al Centro
2 Histórico tienen precio de suelo más alto, por qué, porque
3 hay una ventaja de localización, estoy muy cerca de mi
4 lugar de trabajo, en comparación con personas que habitan
5 en la periferia de la ciudad en donde el precio del suelo
6 es más barato, pero hay unos costos de transporte, hay unos
7 tiempos de transporte, que se traducen en ventajas y en
8 rentas diferenciales de vivienda para los lotes que están
9 mejor localizados en la ciudad, como ya vamos a ver hay
10 unas diferencias que sobre todo el factor distancia sí
11 constituye una dimensión trascendental.

12

13 Aquí tienen ustedes un flujo del proceso que sigue la
14 valuación del suelo urbano, determinamos el capital
15 invertido en infraestructuras y equipamientos, determinamos
16 esta estructura espacial de usos de suelo, recogemos
17 precios de suelos dados por la oferta de mercado,
18 calculamos esa renta absoluta, esa plusvalía absoluta que
19 afecta a todos los terrenos, calculamos esas rentas
20 secundarias capitalizadas y finalmente determinamos
21 entonces el precio unitario base por manzanas, lo
22 importante también señor Alcalde y señores Concejales, es
23 calcular lo que hemos determinado tasas de rentas
24 capitalizadas, qué quiere decir esto, si yo he invertido en
25 una manzana por infraestructura y equipamiento 150 dólares
26 por metro cuadrado, pero el precio del terreno es 2 mil 200
27 dólares el metro cuadrado por dar un dato, yo puedo hacer
28 una relación y mirar cuanto de rentabilidad me está
29 generando esa inversión de capital, si yo he invertido 140
30 en infraestructuras y equipamientos, y vendo a 2 mil 200
31 dólares el metro cuadrado, cuál es la rentabilidad que me
32 está generando esa inversión, que no la hice como
33 propietario que la hizo el municipio, que lo hizo la
34 sociedad, que lo hizo las actividades económicas, y esto es

1 importante sobre todo para la fijación de una política del
2 cobro del impuesto al predio urbano, porque una cosa es un
3 predio que recibe una actividad como la vivienda en donde
4 no hay un negocio, y otra es un predio aún del mismo valor
5 pero que está destinado a una actividad comercial, son dos
6 situaciones diferentes, es verdad también que todos cuando
7 compramos bienes primero somos dueños del terreno, todos, y
8 también pensamos en la lógica y sabemos que compramos
9 terrenos en la perspectiva de que ese precio de suelo se va
10 a incrementar, y cuando vendemos, vendemos buscando el
11 mejor precio para nuestros terrenos, porque esa es la
12 lógica y ninguna relación, ningún factor económico que
13 siempre sube en ciudades como Cuenca de alta dinámica
14 económica es difícil encontrar de que el precio de suelo ha
15 bajado, sería una buena noticia que el precio del suelo
16 haya bajado, pero lo único que estamos casi siempre
17 conociendo es que el precio del suelo está subiendo, y más
18 bien decimos en cuanto estará subiendo difícilmente lo
19 otro, esto hemos aplicado señor Alcalde, señores Concejales
20 a Cuenca, y aquí tienen el primer resultado, el capital
21 incorporado por infraestructuras y equipamientos, vean
22 ustedes estamos hablando de cuánto se ha invertido por cada
23 metro cuadrado de manzana, aquí detrás hay un trabajo muy
24 fuerte que hemos debido contar con información que nos ha
25 dado ETAPA sobre agua potable y alcantarillado, cuánto ha
26 invertido ETAPA en todas las obras de agua potable,
27 incluyendo las plantas de tratamiento, todas las estaciones
28 de bomberos en fin, cuánto ha invertido ETAPA en el sistema
29 de saneamiento que hoy tenemos en Cuenca incluyendo las
30 plantas de tratamiento de Ucubamba, incluyendo todas las
31 instalaciones que permiten recoger las aguas servidas en
32 las orillas de los ríos, y que permiten conducir las aguas
33 servidas hacia Ucubamba, entonces ha sido muy útil la
34 información que nos ha proveído ETAPA, la información que

1 nos ha proveído la unidad de pavimentación de la
2 municipalidad sobre costos de pavimento y veredas, la
3 información que nos ha proveído la empresa eléctrica
4 regional centro sur sobre la electrificación de la ciudad
5 que dicho sea de paso no es la misma, ahí las zonas varían
6 porque el potencial de la capacidad instalada en materia de
7 electrificación cambia de una zona a otra, nos puede
8 parecer la misma pero en realidad es distinta, un Ingeniero
9 nos dice aquí podría instalar tal tipo de equipos para un
10 determinado taller, pero para otro ya no, aquí tiene que
11 hacer una serie de mejoras, una serie de inversiones para
12 que pueda aprovechar la energía eléctrica, estos valores
13 como se ven señor Alcalde varían desde 10 a 28 dólares en
14 la periferia, 10 a 28 dólares por cada metro cuadrado de la
15 manzana diremos eso, cada metro cuadrado de manzana tiene
16 una inversión menor de 10 a 28, para terminar en el casco
17 central, en el casco antiguo, en el Centro histórico y en
18 la parte sur en el Ejido que todos vamos a estar de acuerdo
19 es una de las zonas que más dinámica hoy en día presenta en
20 materia de comercio y servicios quizás la zona norte
21 también, la loma de Cullca, la avenida Héroe de Verdeloma,
22 la avenida de las Américas la parte norte también empieza
23 mostrando cierta dinámicas y entonces encontramos
24 inversiones o capitales incorporados por infraestructura y
25 equipamientos que varían entre 89 y hasta 152 dólares por
26 metro cuadrado de manzana, aquí en las manzanas del Centro
27 Histórico tenemos inversiones de infraestructuras y
28 equipamientos por hasta 152 dólares por cada metro cuadrado
29 de manzana, o dicho de otra manera por cada metro cuadrado
30 de lote también que es lo mismo, entonces cuando uno ve
31 estas cifras inmediatamente razona que este debería ser el
32 precio de suelo, porque qué es lo que hemos hecho,
33 convertir el suelo rural en urbano, hemos puesto
34 infraestructuras, hemos puesto equipamientos y ese debería

1 ser el precio del suelo, porque el precio del suelo no ha
2 producido la sociedad ni la humanidad, el suelo tiene
3 existencia previa a la del hombre, estamos aprovechando ese
4 recurso, pero hay unas relaciones de propiedad privada
5 sobre el suelo, nuestra Constitución reconoce y respeta la
6 propiedad privada a condición de que esa propiedad privada
7 cumpla la función social y ambiental, y en esa medida esa
8 propiedad privada reclama una valorización, entonces
9 partiendo de esos 152 dólares en el Centro Histórico puede
10 llegar o vamos a ver un valor de hasta 2 mil 600 dólares
11 por metro cuadrado aquí en el Centro Histórico.

12

13 Entonces ya podemos ver la enorme diferencia que tenemos
14 entre 152 dólares de metro cuadrado y 2 mil 600 dólares que
15 es el precio que está en la oferta de suelo y uno se puede
16 preguntar qué rentabilidad, qué enorme rentabilidad que
17 generan estas inversiones en beneficio de la propiedad
18 inmueble urbana, aquí tenemos la estructura espacial de los
19 usos de suelo de Cuenca, que ha de servir señor Alcalde
20 como referente inclusive para la propia planificación y
21 para la propia aplicación de los instrumentos de
22 planificación, esto es un esfuerzo de un buen tiempo de un
23 equipo muy numerosos de personas esto de ir manzana por
24 manzana pacientemente levantando todos los usos de suelo
25 que ya comenté hace un momento, por supuesto que se destaca
26 esta gran centralidad de comercios y servicios a nivel de
27 la ciudad, tenemos nuestro Centro Histórico y también unas
28 prolongaciones hacia el sur de la ciudad, hacia el Ejido,
29 hay unos servicios especializados y comerciales la ciudad
30 se ha hecho más compleja ya no es la ciudad de hace 20
31 años, el esquema de uso de suelo es más complejo y por lo
32 tanto hay que captarlo para ver los efectos que está
33 generando justamente en el precio del suelo, hay una
34 centralidad de comercio y servicios que se reparten en los

1 intersticios de la ciudad, como ustedes van a ver están
2 dispersos, y finalmente también hay una pequeña
3 centralidades esta concentración de tiendas de comercios
4 que empieza a darse también ya en el predio urbano de
5 Cuenca, quizás un ejemplo ilustrativo es esta pequeña
6 concentración de usos y comercios de servicios que tenemos
7 en la vía de ingreso a Challuabamba desde la autopista,
8 allí ya hay una pequeña centralidad de usos vinculados al
9 comercio y los servicios que está incidiendo en el precio
10 del suelo pero por supuesto que está incidiendo, porque ya
11 está esa actividad humana ese comercio, esos servicios,
12 esas inversiones privadas está valorizando el suelo, y
13 claro también hay unas concentraciones de la producción
14 industrial manufacturera y artesanal en donde como ustedes
15 ven se destaca fuertemente el parque industrial de Cuenca,
16 y luego las zonas de vivienda de los estratos sociales
17 altos, están distribuidas en varias partes de la ciudad, no
18 hay por ventaja una sola zona están distribuidas en varias
19 partes de la ciudad y eso es bueno, porque no exagera el
20 fenómeno de la segregación socio espacial, pero hay que
21 identificarlas porque ahí hay tendencias de incremento del
22 precio de suelo que deben ser considerados el momento que
23 hay que rendir cuentas este Concejo Cantonal, diciendo este
24 es el precio del suelo en estas partes de la ciudad, luego
25 tenemos las zonas con predominio de vivienda de estratos
26 medios y bajos como ustedes ven es la mayor parte de la
27 ciudad, la función residencial de la ciudad allí estamos
28 predominantemente las familias de estratos medios y bajos en
29 zonas que también tienen precios de suelo alto dependiendo
30 de cuan cerca estamos de los lugares de trabajo, de los
31 lugares de empleo, de las centralidades de comercios,
32 servicios en fin, porque nos da unas ventajas de
33 localización; en este mapa mostramos otro resultado los
34 precios dados por la oferta del mercado de suelo, como ya

1 me adelanté hace unos minutos hemos registrado más de 2 mil
2 300 precio de suelo en diferentes partes de la ciudad, a
3 través de mantener entrevistas directas con las personas
4 que están vendiendo sus terrenos, hemos simulado ser
5 contadores de decirles tengo interés en contar con su
6 propiedad, de comprarle su propiedad, y negociamos el suelo
7 entramos en un franco proceso de negociación y muchas veces
8 nos ha tocado dejarle al vendedor a las puertas de un
9 notario para suscribir un compromiso de venta, desapareció
10 el interesado sin dejar rastro, entonces sí les hemos
11 engañado a los propietarios de tierras al buscar que es
12 oferta del precio de suelo sea en firme, sea aquel precio
13 en el que casi casi está dispuesto a llegar a la
14 transacción, no se trata solamente de coger el precio del
15 suelo que aparece en una página web, en el periódico que
16 está en un letrero cuando uno pasa y ve se vende este
17 terreno, tanto dólares el metro cuadrado, no, trata de
18 llamarle al propietario y decirle ya pues tengo interés en
19 adquirir un terreno quiero a hacer una inversión, entremos
20 a conversar en serio cuánto está dispuesto a rebajar este
21 es mi precio de contra oferta, y entonces hemos simulado
22 unas transacciones, 2 mil 300 y pico de esos ejercicios se
23 han hecho para toda la ciudad en más de unos dos años, y
24 ahí están los resultados como ustedes entenderán pese a
25 todo este esfuerzo no todas las manzanas tienen precio del
26 suelo, porque no en todas las manzanas están ofertando el
27 suelo, hay manzanas en donde no se está vendiendo el suelo
28 y por lo tanto no hay como obligarle al propietario decirle
29 oiga de todas maneras véndame porque quiero hacer el
30 trabajo para el municipio, no, no hay como, entonces con
31 estos 2 mil 300 registros hemos hecho una interpolación
32 usando herramientas informáticas, concretamente esta
33 herramienta que se llama la IDW, nos permita hacer una
34 interpolación de tal manera que podemos tener precio del

1 suelo en las manzanas en donde no pudimos recoger precios
2 de suelo, este es uso de una herramienta que hoy en día se
3 tiene pero que no se la tenía hace 15 años o 10 años no se
4 la tenía, de todas maneras estos precios tienen que ser
5 motivo de una depuración, de un ajuste, y un tema que hay
6 que considerar que el precio del suelo no solo es un factor
7 económico en sí mismo, o solo económico dicho de mejor
8 manera, es también un factor que tiene una dimensión
9 espacial, hay una incidencia de un precio de suelo en un
10 territorio inmediato, nosotros hemos podido captar esas
11 superficies influenciadas por los precios del suelo y
12 eliminar a aquellos precios cuyas influencias espaciales
13 son poco representativas, son poco trascendentes,
14 independientemente del precio de suelo sea muy alto, muy
15 bajo en fin, no se trata de tomar los precios del suelo y
16 decir eliminemos los mínimos y los máximos, y quedémonos
17 con los medios porque ese es un error si así se hacía
18 antes, es parte de esos procesamientos estadísticos poco
19 confiables, hay que reconocer que el precio de suelo tiene
20 una dimensión espacial también y que por lo tanto es
21 posible eliminar aquellos precios del suelo poco
22 representativos en términos espaciales en el conjunto de la
23 manzana.

24
25 SEÑOR ALCALDE: una consulta del Concejal Bermúdez.

26
27 DR. XAVIER BERMÚDEZ: gracias Alcalde buenas tardes, buenas
28 tardes a todos los que nos acompañan en la mesa, Alcalde
29 perdón señor Arq. Pauta, en los precios dados por oferta de
30 mercado usted nos da una muy buena explicación sobre un
31 tema de muestreo de más de 2 mil casos de transacciones
32 supuestamente comerciales que llegaron casi, casi hasta la
33 firma de una escritura de promesa de compra venta, eso
34 estoy clarísimo, en esto veo la simbología pero no nos dice

1 los precios, veo los puntos no sé si usted nos puede decir,
2 los puntos que están aquí verde qué significa, el punto
3 azul qué significa, el punto amarillo porque no está clara
4 la información, y otra cosa más cuáles son los precios de
5 esto y cuál es la diferencia, porque ya tenían un muestreo
6 de 2 mil 500 casos alrededor, ya debemos tener nosotros una
7 diferencia plasmada entre avalúo comercial y el avalúo
8 catastral en esa diferencia a mí sí me gustaría saber hasta
9 cuanto llegó alrededor del terreno, claro tenemos que saber
10 que el derecho de propiedad está estrictamente generado y
11 dispuesto por la constitución, ahí tenemos algunas
12 situaciones que analizar, porque no cualquiera puede vender
13 un terreno porque no tiene o yo no construyo no porque
14 quiero engordar mi terreno, sino que hay veces las
15 circunstancias no se pueden dar, pero en ese aspecto cuáles
16 son los precios, explíquenos aquí por favor señor
17 Arquitecto, cuáles son los precios y las diferencias entre
18 catastral y comercial que se llegaron en las transacciones
19 ficticias que se realizaron, más bien muy bueno el trabajo
20 y el muestreo nos va a dar una luz bastante grande,
21 gracias.

22

23 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal y la simbología de
24 los colores entiendo que son la interpolación.

25

26 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
27 nosotros todavía señor Concejal, no hemos en el proceso de
28 evaluación no teníamos si no un referente muy grueso
29 respecto de las diferencias entre los precios comerciales y
30 los precios catastrales, las diferencias varían
31 significativamente, desde un 1 a 2, y 1 a 20 veces, hay un
32 problema que su pregunta me obliga a señalar, como dijo la
33 señora Concejala Presidenta de la Comisión de Avalúos y
34 Catastros, el último estudio de actualización que realiza

1 la municipalidad es en el año 2009, desde ese lapso hasta
2 ahora el Concejo Cantonal ha venido haciendo ajustes por
3 revisiones pero no actualizaciones de los avalúos, es decir
4 por ejemplo incrementos el avalúo del suelo en el 5% a
5 todos los precios, pero esa no es la lógica de variación de
6 los precios del suelo en el mercado, entonces esas brechas
7 en algunos casos son más grandes y en otros casos son más
8 pequeños, porque la configuración de precio del suelo no es
9 homogénea en toda la ciudad, eso lleva a que le explique a
10 usted y a los señores Concejales y al señor Alcalde, de que
11 entonces las diferencias pueden ser 1 a 2, hasta el extremo
12 de que el avalúo catastral es 20 veces menor que el avalúo
13 comercial, y por eso mismo es necesario retomar ese diálogo
14 que yo había señalado al comienzo de que si tenemos avalúos
15 catastrales con tantas brechas respecto de los avalúos
16 comerciales poco nos está sirviendo, para sobre todo
17 orientar a la población a las actividades económicas
18 respecto de su acceso a suelo urbano, los colores, la
19 simbología que están aquí muestran en su intensidad los
20 mayores precios del suelo que hemos ido obteniendo, los más
21 oscuros son los precios más altos, y conforme va hacia la
22 periferia van apareciendo los precios de suelo más bajos,
23 ya vamos a hablar de valores por ahora nuestro afán es
24 exclusivamente mostrarles que hemos recuperado alrededor de
25 2 mil 300 registros del precio del suelo en toda la ciudad
26 de que en algunas manzanas no es posible obtener precios de
27 suelo que hay que interpolar esos precios de suelo para que
28 todas las manzanas tengan precio de suelo en realidad cada
29 manzana termina con 40, 50 precios de suelo, la
30 interpolación permite un trabajo que difícilmente puede
31 hacer una persona, entonces queríamos también al mostrar
32 esta lámina hablarles del necesario tratamiento de los
33 valores atípicos y aquellos valores que son poco
34 representativos para excluirlos y continuar con el proceso

1 de determinación del precio unitario base, de valores vamos
2 a hablar a continuación.

3

4 SEÑOR ALCALDE: quizás previo a continuar, creo que sería
5 necesario para el segundo debate porque esta es la única
6 lámina como bien ha señalado el Concejal Bermúdez, que no
7 tiene la parametrización de los valores, ya se nos ha
8 explicado que el más oscuro es más precio, quizás se pueda
9 incluir la tabla de los rangos de variación en función de
10 los colores que están planteados y con eso quedaría con
11 mayor claridad.

12

13 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
14 con todo gusto señor Alcalde así se hará.

15

16 SEÑOR ALCALDE: continuemos por favor.

17

18 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
19 aquí ya podemos hablar de valores, cuál es el monto de la
20 renta absoluta urbana que yo les comenté, incluso de ese
21 precio de suelo en lotes que están en la periferia de la
22 ciudad que no son muy posibles de aprovechar por la
23 construcción pero que finalmente tienen un precio, y
24 entonces hemos averiguado los menores precios en la
25 periferia de la ciudad, y en el caso del límite urbano de
26 Cuenca ese menor precio está en 58 dólares por metro
27 cuadrado y algo más, y decir el precio más bajo en la
28 periferia del límite urbano está en ese valor 58 dólares
29 por cada metro cuadrado, y si nos vamos a las áreas
30 periféricas de Cuenca ya sobre las parroquias rurales, ese
31 precio baja un poco más, baja a 41 dólares por metro
32 cuadrado, esa es la renta absoluta urbana eso es lo menos
33 que puede costar el suelo en Cuenca, en este mapa
34 identificamos las rentas del suelo que soportan las

1 diferentes manzanas, vean ustedes como la renta diferencial
2 de comercio que ya he hablado se ubican partiendo del
3 centro de la ciudad en todas las centralidades de comercio
4 y servicios que tiene la ciudad, ahí se están generando
5 plusvalías por la actividad comercial, por las actividades
6 de servicios, también tenemos las rentas diferencial y de
7 monopolio industrial que corresponde fundamentalmente al
8 parque industrial y a otras zonas que vamos encontrando en
9 la ciudad en donde hay ciertas tendencias a la
10 concentración de industrias productoras de bienes y
11 servicios, la renta de monopolio de segregación donde
12 habitan las familias de altos ingresos económicos, ustedes
13 tiene allí esa zona ahí viven familias de ese rango de
14 ingresos y finalmente tenemos la renta diferencial de
15 vivienda que se extiende hacia los 4 costados de la ciudad,
16 porque una alta proporción del suelo de la ciudad, un 65%
17 por lo menos fundamentalmente está destinado a la vivienda
18 en donde residimos, en donde hacemos nuestra vida de hogar.

19
20 Aquí están los valores de esas rentas secundarias
21 capitalizadas, vean ustedes como esas rentas secundarias
22 pueden ser de hasta 50 dólares por metro cuadrado hasta en
23 el centro de la ciudad, y en el sector del Ejido llegar a
24 los valores más altos esto es hasta 2 mil 500 dólares el
25 metro cuadrado, a esos 2 mil 500 dólares debería sumar el
26 costo del capital incorporado en infraestructuras y
27 equipamientos y ya obtengo el precio del suelo, esto es lo
28 que exigen los propietarios de tierras, esto es lo que
29 demandan en las diferentes zonas de la ciudad, vean ustedes
30 sí hay una tendencia a ir incrementando el precio conforme
31 nos vamos acercando al centro de la ciudad, pero también a
32 otras centralidades que ya muestra en el sur de la ciudad
33 que se muestran entorno al eje de la avenida Ordoñez Lazo,
34 por la zona del aeropuerto ya comienzan a constituirse como

1 nuevas centralidades entorno al cual los precios de suelo
2 se incrementan, finalmente si yo sumo estas rentas más ese
3 capital incorporado en infraestructura y equipamientos qué
4 obtengo, obtengo el precio unitario base por manzana que es
5 lo que ustedes tienen que aprobar como Concejo Cantonal,
6 como ustedes conocen el COOTAD dice que los Concejos
7 Cantonales deben aprobar el plano de valor de la tierra
8 urbana, y el plano de valor de la tierra rural, ahí están
9 los precios por metro cuadrado, por manzana que varía desde
10 50 dólares en la periferia pasando por 400, por 700, por
11 950, por 1200, por 1450, por 1650 ya cerca de la
12 centralidades de comercios y servicios hasta valores como
13 los de 2600 dólares el metro cuadrado aquí en las cercanías
14 del municipio, en las manzanas de la centralidad mayor de
15 la ciudad, esos son los precios, no necesariamente estos
16 precios significa que ya no hayamos recibido ofertas más
17 altas, el proceso de depuración de valores atípicos
18 eliminan esos precios altos porque son poco representativos
19 espacialmente, sí una persona puede lanzar un valor aquí
20 cuesta 4500 porque yo soy el dueño, sí pero ese es un
21 precio atípico no representa unas tendencias ni
22 espacialmente significativo, entonces en el proceso de
23 depuración por ser un valor atípico queda fuera, lo que
24 quiero hacer caer en cuenta aquí es de que los precios
25 dados por la oferta aún en firme con toda esta negociación
26 simulada, sin embargo es más alto de los 2 mil 600 dólares
27 el metro cuadrado, por ejemplo con un propietario de
28 tierras en uno de los hospitales del Ejido, los hospitales
29 privados del Ejido estábamos a punto de cerrar a 3200
30 dólares el metro cuadrado de terreno, porque él decía sí
31 aquí quiere poner consultorios no hay ningún problema,
32 boten demuelen mi casa antigua que ya no sirve ciertamente,
33 no le estoy vendiendo la casa, le estoy vendiendo la tierra
34 la casa estorba, le estoy vendiendo el suelo, pero si aquí

1 va a construir consultorios págume 3200 dólares el metro
2 cuadrado, quiere cerrar esa negociación vamos al Centro
3 Histórico buscando un notario, en el camino nos hemos
4 perdido; y señor Alcalde, señores Concejales entonces sí
5 debemos echar una mirada respecto de estas tasas de renta
6 capitalizada, respecto de la inversión pública en
7 infraestructura, servicios y equipamiento con respecto al
8 total de esas rentas del suelo, y vemos que en el comercio
9 esta renta diferencial varía de 204, perdón esta tasa de
10 renta capitalizadas varía desde el 204% a 3896%, o sea es
11 enorme la rentabilidad que genera la inversión pública, en
12 las rentas diferenciales y monopolio industrial desde 268%
13 a 1670%, en la renta de monopolio de segregación desde 231%
14 a 2418%, y en la renta diferencial de vivienda 84 a 3986%.

15
16 Vamos a poner señor Alcalde un pequeño ejemplo que nos
17 ayuda a mirar todo lo que hemos dicho aquí, es la manzana
18 que está aquí al frente al norte de la ciudad, ahí tienen
19 ustedes señalado en la lámina, cuál es el capital que ha
20 incorporado la municipalidad a través de sus obras que ha
21 incorporado la empresa eléctrica, que han incorporado las
22 inversiones públicas en equipamientos, entonces tenemos el
23 primer dato en cuanto se refiere a la infraestructura vial
24 9.5 dólares por metro cuadrado de manzana, 2,54 dólares por
25 la infraestructura de agua potable, 7.98 dólares por la
26 infraestructura de saneamiento, el alcantarillado, por
27 energía eléctrica 10.95 porque es el más alto, porque
28 tenemos las redes eléctricas soterradas eso es costoso, no
29 solo porque están soterradas, sino que para realizar esta
30 operación había que demoler capas de rodadura ya
31 existentes, y eso significa mayor inversión porque hay que
32 reponer después las capas de rodadura, demoler y reponer y
33 construir los ductos para el soterramiento de las redes de
34 infraestructura eléctrica, y eso significa 10.95 dólares

1 por cada metro cuadrado de manzana, por telecomunicaciones
2 2.5 dólares por metro cuadrado, es la infraestructura más
3 barata digamos, y 24,23 dólares por equipamientos, por las
4 inversiones en escuelas, en colegios, en parques, en
5 centros de salud, en todas las infraestructuras que están
6 influenciando esta manzana, cuánto suma eso, suma 57,70
7 dólares por metro cuadrado de manzana, cuál es la renta
8 absoluta, primero el precio de suelo en esta manzana
9 tenemos ese capital incorporado de 57,70, cuál es la renta
10 absoluta 58.27 dólares por metro cuadrado que ya vimos hace
11 un momento, y es una capa para todos los predios de la
12 ciudad, qué renta de suelo soporta esta manzana, una renta
13 diferencial de comercio, en qué monto, en 2198.84 dólares
14 por cada metro cuadrado, entonces el precio unitario base
15 de esta manzana sumando todos estos rubros cuánto nos da, 2
16 mil 300 dólares por metro cuadrado, y nada quita que hasta
17 esté relativamente más bajo de lo que hoy en día estas
18 casonas están siendo valoradas y su suelo por tanto, cuando
19 usamos las terrazas para los restaurantes que ahora se
20 instalan en las terrazas de estas casas, y si pues valoran
21 el suelo es en términos de esa actividad de prestación de
22 servicios.

23

24 Qué es lo que queremos además mostrarles aquí, cuál es la
25 tasa de rentas capitalizadas, cómo obtenemos, en una simple
26 regla de 3 si yo invierto una cantidad acá, yo tengo una
27 renta capitalizada tal, por cada 100 cuál es la tasa que me
28 corresponde, entonces en el caso de nuestro ejemplo es 2
29 mil 248,11 que son las sumas de todas las rentas,
30 multiplicado por 100, dividido para el capital incorporado,
31 57,7 dólares por metro cuadrado, cuál es la tasa de
32 rentabilidad, la tasa de renta que está generando esa
33 inversión, 3 mil 896% y ese es un tema importante el hacer
34 conciencia y evidenciarlo, porque esa tasa es la que debe

1 ser motivo de fijación del tributo del impuesto al predio
2 urbano, donde hay más tasas de renta debe ser más alta la
3 tasa el tanto por mil que manda el código orgánico de
4 organización territorial autonomía y descentralización,
5 donde las tasas de renta son menores el impuesto también
6 debe ser menor, porque es así, ese es el principio de
7 proporcionalidad que la teoría, que la práctica tributaria
8 recomienda que se tenga en cuenta, a más de la generalidad
9 se considere el tema de la proporcionalidad, donde mayores
10 tasas de rentas tenemos, mayor deberá ser el impuesto
11 obviamente dentro de los límites que establece la ley, no
12 se trata de burlar la ley, sino en el marco de la ley
13 adoptar esta política pública.

14

15 SEÑOR ALCALDE: una consulta también Concejal Bermúdez.

16

17 DR. XAVIER BERMÚDEZ: gracias, Arquitecto en el tema este a
18 mí me llama la atención, nosotros también tenemos el PDOT y
19 PUGS, todavía las normas no están siendo puestas a
20 consideración y en vigencia de la normativa complementaria,
21 este tema cómo empata este asunto de nosotros poder fijar,
22 cómo empata si es que dentro del PDOT y PUGS la normativa
23 complementaria vamos a tener ciertas estructuras o
24 disposiciones que van a ir de la mano, es decir temas
25 industriales, temas domiciliarios, si nosotros ponemos un
26 precio aquí y el PDOT, PUGS y la norma complementaria dicen
27 otra cosa, cómo podríamos nosotros no generar esa falta de
28 concordancia que debe existir entre las normas, porque si
29 nosotros tenemos una norma y vamos a ponerla, otra cosa en
30 otra pregunta, se está hablando de que se debe tener la
31 densidad poblacional en el centro, que la gente vuelva al
32 centro ese es uno de los debates más acalorados que ha
33 habido, porque si el centro si ustedes ven está
34 convirtiéndose en un tema estrictamente comercial, y

1 nosotros en la Comisión de Áreas Históricas la cual
2 presido, siempre existe desde la universidad de Cuenca este
3 debate, de que el centro se está quedando sin gente,
4 generar estrictamente un tema en donde no exista esta
5 situación, ahora si nosotros ponemos una renta entiendo
6 sobre los servicios, entiendo el debate de todo lo que
7 existe más en la zona centrificada si es que cabe el
8 término del Centro Histórico de Cuenca, vamos a tener que
9 pagar más, eso no será un desestimulo para las personas,
10 por qué, porque tenemos personas que tienen bienes
11 inmuebles que no van a poder ni siquiera construir, ni
12 reconstruir si cabe el término, entonces tenemos que
13 nosotros también tener un tamiz en esta situación, por qué,
14 porque si nosotros ponemos un tema más alto también
15 estaríamos generando un asunto en donde yo también veo que
16 estos valores están igualando a las Juntas Parroquiales,
17 centrales si de las cabeceras urbanas parroquiales, o sea
18 me da lo mismo tener una casa aquí en la Bolívar y Luis
19 Cordero que en el centro parroquial de Ricaurte, a mí
20 parecer no está bien, porque en temas de ruralidad, en
21 temas de adquisición no es lo mismo, entonces esas 3 cosas
22 por favor Arquitecto si usted me puede decir, porque
23 realmente me llama la atención eso, y está bien tendríamos
24 nosotros que buscar un punto medio, no generar o subimos un
25 monto en el centro y el resto desincentivamos el asunto de
26 la vivienda o del poder que los dueños de los bienes
27 inmuebles que están en el centro puedan llegar a
28 reestructurarse.

29

30 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
31 intentaré responder a sus preguntas difíciles señor
32 Concejal, a ver la planificación no tiene un efecto
33 repercutor inmediato de precio del suelo, por eso mismo la
34 aplicación de la norma del plan de uso y gestión del suelo

1 pueden ir incidiendo pero va a ser en el corto y en el
2 mediano plazo, porque la inversión privada analiza
3 diferentes opciones, le vamos a dar un ejemplo; según el
4 plan de uso y gestión de suelo entorno al río Machángara,
5 ahí están identificados unos polígonos de intervención
6 territorial el E7 por ejemplo, ahí está permitido
7 edificaciones hasta 15 pisos, los propietarios de tierras
8 podrían decir agradecemos al municipio porque nos ha
9 escogido nuestros terrenos para que aquí pueda emplazarse
10 edificaciones de hasta 15 pisos, esa es una bendición que
11 vamos a aprovechar, pero el sector inmobiliario no
12 necesariamente va a pensar ahí en operaciones, inversiones
13 de capital para edificación en altura, ahora cuando hemos
14 conversado sobre esto con algunos agentes nos dicen no, por
15 más que allá se permite edificaciones en altura no vamos a
16 hacer allá la inversión, vamos a seguirla haciendo en otras
17 zonas más consolidadas mejores dotadas de infraestructura y
18 servicios para hacer nuestra inversión, así el costo de
19 suelo sea más alto, pero no vamos a hacer la inversión allá
20 pese a que el precio del suelo puede ser menor, porque el
21 existo de una inversión tiene más riesgo allá, que haciendo
22 en aquellas partes que tienen mayor prestigio, mayor
23 infraestructura en fin.

24

25 Probablemente señor Concejal quiero pensar que en el futuro
26 mediato esas zonas poco a poco irán valorizándose cuando
27 cada vez más los constructores, los inversores encuentren
28 menos terrenos para construir edificaciones y tendrá
29 entonces que ir a pensar allá, pero por ahora no es esa la
30 lógica del emplazamiento de la edificación en altura, pese
31 a que el plan está dando esas facilidades, la planificación
32 cuando ponemos estas cifras es porque señor Concejal, la
33 planificación tiene que orientarse por estas decisiones del
34 mercado, para qué, para enfrentarla de alguna manera, por

1 ejemplo si queremos localizar programa de vivienda de
2 interés social, la idea de que podamos mirar estos precios
3 de suelo y buscar diferentes alternativas de localización
4 para ese tipo de programas de viviendas de interés social,
5 si quisiéramos localizar zonas para la producción de bienes
6 a nivel artesanal o de pequeñas industrias, deberíamos
7 orientarnos por las lógicas del precio también del suelo,
8 no debe ser extraño a la ordenación de la ciudad el
9 considerar el precio del suelo, dar la espalda y decir
10 simplemente vamos no digo que se ha dicho, ni que ese sea
11 el pensamiento, más bien quiero poner de relieve las
12 propias reflexiones suyas en el sentido de que la
13 ordenación de la ciudad tiene que considerar la
14 valorización de la propiedad privada sobre el suelo de un
15 factor económico que está ahí y que no va a desaparecer
16 porque le veamos mal, que no va a desaparecer porque veamos
17 la incidencia incluso negativa que tiene sobre la
18 construcción de la ciudad, tener la presente para diseñar
19 políticas públicas es sin duda el mejor camino, sí en el
20 Centro Histórico la vivienda cada vez pierde importancia,
21 porque el comercio está siendo suyo el Centro Histórico, la
22 especialización funcional del Centro Histórico es un hecho
23 y entonces como bien señala usted señor Concejal es la
24 Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales y este Concejo
25 Cantonal que tiene que diseñar unas políticas públicas para
26 enfrentar esa situación, por ejemplo lo que hacen en
27 algunos otros países obligar y controlar de que una
28 proporción del área construida en cada predio efectivamente
29 se destine a vivienda, que no está en manos de un
30 propietario en la discrecionalidad de un propietario decir
31 no, yo tengo mis 3 pisos de mi edificación destinada a
32 comercio no, el Concejo reguló que al menos el 20% de la
33 superficie del predio del área construida tiene que
34 destinarse a vivienda obligatoriamente, so pena de

1 sanciones en las que deben recibir los propietarios de
2 predios del Centro Histórico que no acaten esa disposición
3 municipal, eso es bastante frecuente en otras partes, por
4 ejemplo en la legislación que está vigente en Medellín allí
5 hay normas destinadas a proteger el uso de suelo-vivienda,
6 y vea usted señor Concejal su propia preocupación me lleva
7 a recordar aquello que ya lo hicimos en la sesión convocada
8 con la señora Presidenta de la Comisión de Áreas Históricas
9 y Patrimoniales, uno pensaría que el Concejo Cantonal está
10 cortado de manos de poder intervenir en el mercado de
11 suelo, está cortado de manos de poder intervenir por
12 ejemplo en los costos de los arrendamientos o en los
13 alquileres, y no es así, he contado la experiencia de la
14 municipalidad de Loja para irnos ni siquiera lejos del país
15 señor Concejal, cuando en Loja al igual que aquí en Cuenca
16 en la época de la pandemia los propietarios de predios
17 quisieron seguir manteniendo los camines arrendaticios
18 sobre todo a establecimientos comerciales pese a la crisis
19 económica que sucumbió al país, el Concejo Cantonal de Loja
20 dijo vamos nosotros a regular los arrendamientos y dictó
21 una ordenanza por la cual establece los máximos costos de
22 arrendamientos de toda la ciudad, particularmente de su
23 casco antiguo y sus zonas comerciales, qué consiguió con
24 esto la ciudadanía tener un referente, salir de una
25 indefensión total, decir pero para el Concejo Cantonal de
26 esta ciudad aquí yo no debo pagar más de 30 dólares por
27 metro cuadrado y por mes, y usted me está queriendo cobrar
28 80, no le puedo pagar 80, a pero eso del municipio es una
29 demagogia podrá denostar del acto decisorio cantonal, pero
30 es un referente y hará que si no son los 30 por lo menos
31 sean los 50, ayuda, y entonces se ve que los Concejos
32 Cantonales sí tienen competencia, regulan el uso y la
33 ocupación de suelo, no solo en términos de la norma de uso
34 permitido, prohibido, sino también en términos de su

1 dimensión económica señor Concejal, regular los alquileres,
2 y regular el precio de suelo a lo que estamos invitando
3 esta tarde señor Alcalde y señores Concejales, es cambiar
4 la política pública que hemos tenido, cuando aprendemos la
5 política pública se dice que la política pública es lo que
6 se hace o se deja de hacer, la política pública respecto al
7 suelo del Concejo Cantonal históricamente ha sido dejar a
8 hacer, exactamente y eso algún rato puede ser motivo de
9 cambio, algún momento puede ser motivo de una nueva visión,
10 y nos parece que hoy Cuenca requiere de esa una visión por
11 los problemas que tiene, por su tamaño, por su dinámica, y
12 porque importantes estratos de la población, las
13 actividades económicas están en ese estado de indefensión.

14

15 SEÑOR ALCALDE: quizás un tema adicional previo a que
16 vayamos al final de la presentación, la consulta del
17 Concejal Bermúdez el tema del PDOT y PUGS no regula uso de
18 suelo, perdón no regula valor del suelo, está norma sí
19 regularía valor del suelo por lo tanto creería que no hay
20 incompatibilidad en el hecho de las normas que era una de
21 las consultas también, Concejal Román Carabajo por favor.

22

23 ING. ROMÁN CARABAJO: buenas tardes señor Alcalde, a todos
24 los compañeros Concejales, miembros de la corporación
25 Edilicia, yo más bien no sé si iría la pregunta al Arq.
26 Pauta o al Ing. Xavier, pero claro viendo el mapa de los
27 precios monetarios base por manzana, no sé si esto al
28 regular desincentivara el tema de construcción hacia las
29 áreas más urbanizadas y más bien expulsa la necesidad de
30 suelo habitacional de las zonas más rurales, caso Ricaurte
31 digamos el tema de uso de suelo este rato habrá más de 70
32 urbanizaciones, 80 urbanizaciones por buscar cada vez suelo
33 más barato hace que los servicios tiendan a expandirse,
34 añadirse las obras, las redes, las vías, y va pasando este

1 tema de núcleos poblacionales que se van adcentando en
2 ciertos espacios, el caso del Valle, Baguanchi, Paccha,
3 Nulti, Ricaurte, vemos hacia las zonas de Guadalupano,
4 vemos hacia Octavio Cordero, la zona de Racar, y claro
5 empieza a ser un tema de expansión urbana hacia las zonas
6 agrícolas inclusive, es decir hasta zonas de protección,
7 veamos las zonas de Racar cómo están, entonces más bien por
8 ahí va la consulta Arq. Xavier, Arq. Pauta cuáles podrían
9 ser las consecuencias también del desincentivo de la
10 construcción hacia las zonas más urbanizables, porque la
11 tendencia más bien no es concentrarse en altura como suele
12 suceder por ejemplo en Quito, que buscan concentrarse, más
13 bien aquí en Cuenca tienden un poco más a expandirse.

14
15 SEÑOR ALCALDE: por favor con respuestas muy puntuales para
16 avanzar, les recuerdo que está toda la ordenanza entera de
17 discutir.

18
19 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
20 sí nosotros vamos a terminar señor Alcalde en 5 minutos.

21
22 SEÑOR ALCALDE: perfecto, y de acuerdo estamos en el valor
23 del suelo lo que indica el señor Concejal más bien creo que
24 es un tema que regula el PDOT y PUGS, que son otros temas
25 para la utilización precisamente del suelo como tal, sin
26 embargo alguna respuesta muy puntual por favor.

27
28 ING. XAVIER ORDOÑEZ, SILLA VACÍA: buenas tardes señor
29 Alcalde, señores Concejales, justamente para el sector de
30 la construcción es un reto poder implantar sobre todo
31 proyectos de vivienda en el sector urbano, en las áreas
32 consolidadas, varios de los precios que vemos en el mapa
33 del valor del suelo efectivamente corresponden a valores
34 reales, efectivamente lo que comenta el Concejal Bermúdez

1 es gravísimo, justamente en ciertos sectores tenemos
2 limitantes de altura como es en el Centro Histórico, y cada
3 vez el Centro Histórico va despoblándose, ahora sí creo yo
4 claro estamos hablando del valor del suelo y que está
5 ligado a los usos, y lo que es el PUGS, PDPT justamente es
6 una planificación que en varios años irá madurando, y claro
7 este mapa de valor irá reajustándose, para el sector de la
8 construcción es bien importante primero que se nos
9 reconozca el reto que tenemos para generar construcción
10 viable, y les voy a mostrar solo una estadística para que
11 vean la dificultad que tenemos; en Cuenca se han hecho solo
12 el 1.3% de unidades de vivienda de interés social al nivel
13 país, no están llegando los fondos subsidiados a nuestra
14 región, y es porque tenemos un problema de altos costos de
15 suelo y de no incentivos para esos sectores vivienda VIS,
16 vivienda VIP, y peor para el Centro Histórico.

17

18 SEÑOR ALCALDE: terminemos por favor.

19

20 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
21 ir ya concluyendo en términos de lo que hemos llamado
22 políticas sugeridas al Concejo Cantonal en relación al
23 precio del suelo, y al impuesto del predio urbano para el
24 BIENIO 2024-2025, la primera sugerencia, aprobar el plano
25 de valor comercial de la tierra del área urbana expresado
26 en el precio unitario base por manzana que hemos sustentado
27 esta tarde, la segunda, declarar a este plano del valor
28 comercial de la tierra del área urbana como el referente
29 público primordial destinado a orientar el mercado de suelo
30 y en particular a la compra de suelo o de bienes inmuebles
31 en general, aquí un dato, cuando hacíamos este proyecto un
32 propio grupo de técnicos de corredores de bienes raíces
33 concurrieron a la misma facultad de Arquitectura y
34 Urbanismo para proponerle el desarrollo de un proyecto que

1 permita establecer un plano orientativo de precio de suelo,
2 lo cual quiere decir que inclusive la propia oferta no
3 tiene orientaciones claras en materia de precio de suelo,
4 les contamos que ya estamos haciendo ese trabajo para la
5 municipalidad y que esperamos que sea este Concejo que al
6 aprobar este plano de valor de la tierra dé esa orientación
7 ya no solo entonces a la demanda de suelo, sino inclusive a
8 la propia oferta de suelo, esta política que sugerimos de
9 la manera más comedida y respetuosa, sin embargo se ajusta
10 a una serie de mandatos constitucionales, porque muchas
11 veces tanto en los mandatos constitucionales como legales
12 están escritos y no se cumplen, pero el espíritu de su
13 creación tuvo plena justificación que nos permitiría
14 sancionar este plano de valor del suelo, del precio
15 unitario base por manzana, primero facilitar que la
16 población pueda ejercer su derecho a la propiedad, pueda
17 acceder al suelo teniendo una orientación pública en la
18 compra del suelo, este derecho a la propiedad consta en el
19 artículo 321, el mismo artículo habla de la función social
20 y ambiental de la propiedad, es decir que los propietarios
21 de tierras vayan comprendiendo que su propiedad no vale lo
22 que estimen pertinente un determinado momento, sino que hay
23 una orientación pública respecto del precio de su terreno.

24
25 El acceso a la vivienda adecuada y digna, que establece el
26 artículo 30 lo que está señalando el Ing. Ordoñez desde su
27 perspectiva de constructor de la cámara de la construcción,
28 este plano puede cumplir esa función, ayudar a cumplir esa
29 referencia, y la propia constitución dice que queda
30 prohibida la obtención de beneficios a partir de prácticas
31 especulativas sobre el uso de suelo, dice expresamente la
32 Constitución, y entonces un plano que oriente los precios
33 del suelo sin duda va a permitir el cumplimiento de este
34 mandato constitucional, y el último aquel que puede

1 apoyarnos en la justa valoración indemnización y pago por
2 expropiación de bienes, que dice la propia Constitución, y
3 que muchas veces son temas de discusión cuando hay que
4 hacer el reavalúo de un lote con fines de expropiación,
5 cuál es la orientación que tienen los técnicos municipales
6 en el Ecuador incluso bajo en el entendido de que quieren
7 actuar de buena fe, cuál es el referente que no sea por
8 ejemplo tener un plano de valor de suelo aprobado por el
9 Concejo Cantonal, y decirle al propietario le vamos a hacer
10 el reavalúo, pero no podemos pagarle más allá de mil 200
11 dólares el metro cuadrado, porque vea en el plano de precio
12 de suelo que tenemos vigente ese es el precio, a no pero es
13 que mi terreno vale 2 mil, entonces inicia el juicio, vaya
14 donde un juez a hacer valer su derecho tiene todo el camino
15 abierto, pero el juez comprenderá también que hay un
16 referente público de precios de suelo, que busca cumplir
17 este mandato constitucional de un justo valor, de una justa
18 valorización, indemnización y pago.

19

20 También sugerimos la difusión de este plano de valor
21 comercial de la tierra del área urbana, hasta que podamos
22 los ciudadanos tener una aplicación en el celular y podamos
23 tener información sobre el precio del suelo dado por la
24 municipalidad, a través de los medios de comunicación y las
25 redes sociales que mantiene la municipalidad, no es nuevo
26 en esto señor Alcalde y señores Concejales lo que estamos
27 conversando aquí, si ustedes entran al observatorio
28 catastral que tiene la municipalidad de Quito ustedes van a
29 encontrar el histórico del precio del suelo en todos los
30 predios de la ciudad de Quito desde el 2018y usted puede
31 tomar el plano del 2022 acerca el cursos a un lote y le
32 sale el precio de suelo de mercado, las personas que van a
33 comprar saben cuál es el valor que el municipio dice ese es
34 el precio de suelo de ese predio, es una información

1 absolutamente valiosa que le permite entendemos,
2 comprendemos a una persona que está queriendo adquirir
3 suelo a que se oriente, a que no caiga en esa indefensión
4 de la que tantas veces hemos hablado, de que para que fines
5 impositivos, porque este es el otro tema no vamos a sugerir
6 que ahora en función de ese precio unitario base ustedes
7 decidan liquidar el impuesto al predio urbano porque eso es
8 imposible, daría lugar a montos de impuestos impagables,
9 tienen que diseñar haciendo uso de su autonomía de una
10 política pública que considere la capacidad contributiva de
11 la mayoría de propietarios de predios de la ciudad, por eso
12 decimos que el avalúo de los lotes ya no el precio por
13 manzana, sino el avalúo de los lotes sea motivo de dos
14 tipos de ajustes partiendo del precio unitario base, el
15 primer ajuste que es de cajón que corresponde a esas
16 características endógenas de los lotes que conversábamos en
17 esta exposición, pero también a un factor que hemos llamado
18 sea el factor de capacidad contributiva, reconocida
19 inclusive por la corte constitucional que señala que los
20 impuestos en el Ecuador se adecuaran a la capacidad
21 contributiva de la población, así como hablábamos hace un
22 momento del principio de la proporcionalidad toca ahora
23 hablar el principio de la capacidad contributiva de la
24 población, y aquí justamente decimos que el precio unitario
25 del lote ha de ser ese precio unitario por manzana afectado
26 por estos dos factores, por las condiciones propias del
27 lote y por el factor de la capacidad contributiva, que
28 justamente usted señor Alcalde decía vamos a conocer que
29 hay unos factores que van a modificar este precio unitario
30 base, y que tiene que ser motivo sobre todo el segundo este
31 de la capacidad contributiva es un tema que ustedes tienen
32 que decidir, porque es un tema que entraña una política
33 pública, es un acto de decisión política de este Concejo
34 Cantonal, cuánto cobra hoy la municipalidad de impuesto al

1 predio urbano, alrededor de 7 millones de dólares y algo
2 más, ustedes tienen que balancear la capacidad contributiva
3 de esa población para mantener esa cifra, para subir esa
4 cifra en qué proporción en aquella que se vuelva sensible
5 para la capacidad contributiva insistimos de la propia
6 población.

7

8 Lo que sí recomendamos señor Alcalde y señores Concejales
9 es considerar las tantas veces mencionadas en esta tarde,
10 tasas de renta del suelo capitalizadas a mayor tasa de
11 renta, mayor impuesto del predio urbano, manteniendo los
12 límites históricamente este Concejo Cantonal ha resuelto
13 que la tarifa de cobro del impuesto al predio urbano varíe
14 en el mínimo que establece el COOTAD 025, como ustedes
15 conocen ese código dice que puede variar de 025 a 5 por
16 mil, el Concejo Cantonal siempre ha llegado de 05 a 1.5, se
17 ha puesto esa banda, nosotros sugerimos que vayan de 025 a
18 2 por mil, y que en esos rangos varíe en función de la tasa
19 de renta del suelo capitalizada, a mayor tasa de renta,
20 mayor tanto por mil de pago del impuesto al predio urbano,
21 porque ese es un tema de principio de proporcionalidad, si
22 yo estoy obteniendo una mayor renta debo pagar un impuesto
23 mayor, dos predios ya puse el ejemplo el uno destinado a
24 vivienda, y el otro destinado al comercio, no pueden ser
25 cobrados el impuesto no puede ser fijado con una misma
26 cuantía, con una misma tarifa, porque la una está destinada
27 a la vivienda al consumo final que se llama, pero en el
28 caso del comercio se está destinando a una actividad
29 económica, a una actividad que genera una rentabilidad,
30 entonces en ese cuadro ustedes pueden ver está en la
31 pantalla, ahí decimos que las tasas de renta del suelo en
32 el caso de las manzanas que soportan plusvalías de comercio
33 varían las tasas de renta de 204 a 3 mil 896 por lo tanto
34 el tanto por mil de cobro al impuesto del predio urbano

1 puede variar de 025 por mil a 2 por mil, con ese modelo que
2 se encuentra a la derecha que no es más que una recta en
3 donde conforme aumenta la tasa de renta, aumenta el
4 impuesto partiendo de 025 hasta el 2 por mil, a mayor tasa
5 de renta, mayor tanto por mil de avalúo del impuesto al
6 predio urbano, y así para la renta diferencial de comercio,
7 para la renta de monopolio de segregación, para la renta de
8 monopolio industrial, y para la renta diferencial de
9 vivienda, hoy en día el municipio tiene una forma de
10 cálculo del impuesto al predio urbano de la siguiente
11 manera como usted conoce señor Alcalde y los señores
12 Concejales, establece un rango primero de 025 por mil a
13 todos los predios que tengan avalúos de hasta 500 salarios
14 básicos unificados, porque ese 500 no sabemos, y luego
15 viene esa línea y luego se inclina, es una especie de S,
16 viene una línea en donde a mayor avalúo del predio, mayor
17 tanto por mil hasta llegar al 1.5 por mil, en predios que
18 tengan avalúos de hasta 10 mil salarios básicos unificados,
19 porque 10 mil, no sabemos mucho pero la verdad es que
20 también la lógica es la misma, conforme se incrementa el
21 avalúo del predio el tanto por mil varía desde 025 a 1.5 y
22 para los predios que ya tienen un avalúo de más de 10 mil
23 salarios básicos unificados siempre será el 1.5 por mil, es
24 una opción nosotros la respetamos, alguna vez este Concejo
25 habrá discutido aquí, y habrá tenido sus argumentos, pero
26 no aparece tan diáfano tan claro como el hecho de mirar
27 estas tasas de renta que sí generan distintos efectos en el
28 precio del suelo, y por lo tanto la política de liquidación
29 del impuesto al predio urbano debería observar de que a
30 mayor tasa de renta sobre la inversión pública en
31 infraestructuras y equipamientos, mayor tanto por mil del
32 impuesto al predio urbano, y finalmente señor Alcalde la
33 propuesta de que este Concejo Cantonal estrene en la
34 historia la aplicación de una disposición que rezaba en la

1 antigua ley orgánica de régimen municipal que fue tomada en
2 la hechura del código orgánico de organización territorial
3 autonomía y descentralización, que es el impuesto adicional
4 a los solares no edificados en zonas de promoción
5 inmediata, cuál es el espíritu de la ley, de que los
6 solares no edificados a más de pagar el 2 por mil que todos
7 conocemos, pueden pagar un 1 por mil si es que están
8 ubicados en zonas de promoción inmediata, cuál son esas
9 zonas de promoción inmediata, aquellas zonas en donde
10 queremos justamente consolidar, en donde justamente
11 queremos facilitar edificaciones que permita incrementar la
12 densidad poblacional, pero que ya no se puede porque los
13 propietarios están exigiendo valores sumamente altos en el
14 precio, algo puede ayudar señores Concejales, si a más de
15 ese 2 por mil del avalúo se considera el 1 por mil
16 adicional, porque los predios están ubicados en zonas de
17 promoción inmediata, nos referimos a lo que dispone el
18 artículo 508 del COOTAD, que dice pagarán el 2 por mil
19 adicional si se trata de construcciones obsoletas, es decir
20 construcciones que ya no pueden ser usadas y sin embargo
21 todavía están en el lote, entonces ahí se cobra un 2%
22 adicional que es distinto del solar no edificado, y el 1%
23 adicional para solares que no están edificados, qué
24 queremos, inducir por la vía tributaria a que los
25 propietarios de predios se animen a construir sientan que
26 hay una mayor presión tributaria y que construyan, no
27 estamos hablando de mil lotes, estamos hablando de más 15
28 mil lotes Cuenca tiene vacantes en el límite urbano, dentro
29 del límite urbano son nuestras apreciaciones esto puede
30 mejorar la recaudación municipal por un lado, por otro no
31 se va a hacer efectivo porque el mismo COOTAD dice que
32 primero hay que declarar como usted conoce señor Alcalde,
33 primero declare la zona de promoción de zona inmediata y
34 después de un año se cobrará, si ustedes aceptan esta

1 propuesta es en esta ordenanza declaren zona de promoción
2 inmediata a toda la ciudad, porque ya cuenta con todas las
3 infraestructuras, con todos los servicios y este adicional
4 del 1 por mil para los solares no edificados se hará
5 efectivo a partir del año 2025, es un tema que está
6 previsto en la ley, no estamos pidiendo violar la ley, ni
7 forzar la ley pero sí hacer uso de ese instrumental que da
8 las normas para incidir en aquellos suelos que ya cuentan
9 con todas las obras de infraestructura, están muy bien
10 localizados pero que no se permite la construcción porque
11 todavía hay mayores expectativas económicas, el tema es
12 complejo, el tema es difícil como ustedes ven tiene
13 muchísimas aristas, pero este Concejo Cantonal debe de
14 tiempo en tiempo discutir este tema y diseñar las
15 políticas, no es cuando pedimos que aprueben ese plano de
16 valor del suelo y se lo publique, se lo difunda va a
17 permitir salir de ese estado de indefensión, no sería el
18 primer Concejo Cantonal que lo haría, en Quito ya hay un
19 ejemplo y permítanme que les recomiende, revisen el
20 observatorio catastral del municipio de Quito y ustedes van
21 a encontrar histórico precios de suelo 2018, 2019 en fin,
22 publicados usted puede revisar el precio de suelo este
23 momento en cualquier predio del distrito metropolitano,
24 algo de eso debemos hacer, algo de eso tiene que sancionar
25 este Concejo Cantonal en beneficio de la ciudadanía y de un
26 crecimiento más responsable, más armónico de la ciudad,
27 nada más señor Alcalde a sus órdenes y del Concejo
28 Cantonal.

29

30 SEÑOR ALCALDE: gracias Arq. Pauta por la explicación amplia
31 que se ha dado, es un tema que requiere de esa explicación,
32 adicional al taller que ya se llevó previamente y que
33 también tuvieron varias consultas, en este momento
34 compañeros Concejales voy a dar paso para la discusión de

1 la ordenanza como tal y como yo les había dicho a un
2 inicio, no hemos generado ninguna simulación por respeto a
3 ustedes, porque hay un tema que está sugiriendo, como bien
4 indicó el Arq. Pauta, de algunas consideraciones y que
5 ustedes podrían acogerlas o más bien plantear a la
6 administración que simule de otra manera, como bien se
7 indicó, existen factores de ajuste, creo que quizás
8 recordando, Iván, Marisol, Pepe, nosotros tuvimos que
9 aprobar esta ordenanza del valor del suelo y lo que se
10 hacía simplemente era detectar áreas de planificación,
11 antes era cinco dólares y ahora hay que subir a seis y eso
12 es lo que se venía haciendo al menos desde que yo recuerdo
13 que se hacía, un trabajo que ahora, a través de la
14 consultoría se ha realizado, es un tema que yo creo que
15 genera mayor equidad e igualdad de acuerdo a las
16 condiciones que cada uno de los predios en las diferentes
17 manzanas tiene y por lo tanto busca de alguna manera, que
18 el impuesto que se grava, sea proporcional a las
19 condiciones en las que cada una de las manzanas está y de
20 los diferentes factores que ya se han explicado, ahora
21 claro, si es que aplicáramos tal cual está el tema, los
22 valores irían por los aires, sin duda alguna y eso tampoco
23 es responsable con la ciudad y de ahí que se ha derivado
24 estos factores de ajuste que ya se han explicado, que
25 obviamente tienen que ser valores menores a uno para que
26 pueda regular el valor hacia la baja y poder nosotros ya,
27 una decisión política y en función de que si ustedes acogen
28 o no, que se pueda hacer esas simulaciones, podemos en
29 adelante, seguramente en un taller previo al segundo
30 debate, para poder, con tranquilidad, ver las diferentes
31 formas, quizás de lo que se plantea por parte de la
32 consultoría u otros más que ustedes dispongan y tener listo
33 para poder simular aquello y al final del día poder tomar
34 una decisión, traer a segundo debate previamente

1 consensuadas las fórmulas con los factores que se apliquen
2 y al final del día cuánto es lo que por ley, todos los 221
3 municipios del país este año, obviamente tienen que gravar
4 y además dejar constancia que la ley manda que tiene que
5 hacerse un ajuste al alza, queramos o no queramos, Concejo
6 Cantonal del país que no lo haga, incumpliría la norma con
7 las responsabilidades que corresponden, eso saben los
8 ciudadanos, es más, la ley, como ya se indicó, regula un
9 porcentaje en el cual puede precisamente jugarse, como en
10 una banda, llamémoslo así, de valores en los cuales podamos
11 hacer, creo que esta ordenanza está planteada con una
12 lógica diferente a lo que venía haciéndose desde hace
13 quizás un poco más de dos décadas y que lograría esa
14 justicia en función de los predios que mayor capacidad
15 contributiva pueden tener en función de los diferentes
16 aspectos y variables que bien se han indicado, entonces, en
17 ese sentido previo a darle la palabra a la Presidenta de la
18 Comisión, continúa en el uso de la misma, el rato que
19 vayamos quizás en las secciones que se ven las fórmulas, le
20 he de pedir de manera comedida al Arq. Pauta que pueda
21 indicarnos cuáles son las fórmulas en las cuales se están
22 incorporando los temas de los ajustes y ahí discutir, qué
23 tipo de ajustes el Concejo solicita a la administración,
24 para poderlas correr en todo el predio, en toda la base de
25 predios que tiene la ciudad y poderlas presentar en un
26 taller, pero ya en función de lo que con la explicación que
27 se ha dado, ustedes nos puedan sugerir, para presentar y
28 tomar la decisión al final del día que es política sin duda
29 alguna, pero también basada en la parte técnica, respecto
30 de los factores que ajustarían estos temas, esto como una
31 breve explicación previo a entrar a la discusión de la
32 ordenanza como tal, ahora previo a la discusión o lo que
33 ustedes gusten. Señora Presidenta.

1 DRA. ROCÍO JUCA: gracias señor Alcalde, por ser un primer
2 debate en esta ordenanza, mociono que vayamos tratando en
3 bloque lo que corresponde a exposición de motivos, después
4 vamos a considerandos y después como tenemos capítulos en
5 donde están ya secciones, para que vayamos viendo sección
6 por sección, eso es lo que yo mocionaría en aras del tiempo
7 y sobre todo porque como usted bien lo ha manifestado,
8 previo al segundo debate tendremos un taller para poder
9 resolver el tema de la simulación.

10

11 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Presidenta, Concejal Bermúdez
12 me solicitó la palabra.

13

14 DR. XAVIER BERMÚDEZ: sí señor Alcalde, antes de entrar al
15 primer debate, pido dos minutos de receso y apoyo la moción
16 de la Concejala Juca.

17

18 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, previo a ese planteamiento,
19 Concejal Abril.

20

21 MGST. IVÁN ABRIL: secundo la moción.

22

23 SEÑOR ALCALDE: ha sido secundada la moción señor
24 Secretario, Exposición de Motivos, Considerandos, entramos
25 por capítulos y en los capítulos que hayan secciones vamos
26 por sección e incluimos todos los artículos que cada
27 sección tenga, entiendo que si damos un receso de cinco
28 minutos, para tomar aire y entrar a la discusión. Señor
29 Secretario se dispone un receso de diez minutos.

30

31 **A LAS 17H30 EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**
32 **ESTABLECE UN RECESO, REINSTALÁNDOSE A LAS 17H40, CON LA**
33 **PRESENCIA DE LOS SEÑORES CONCEJALES:** Mgst. Iván Abril
34 Mogrovejo, Ing. Román Carabajo Alvear, Mgst. José Fajardo

1 Sánchez, Mgst. Diana González Arteaga, Mgst. Federico
2 Guzmán Paute, Dra. Rocío Juca Salazar, Ing. Paúl Pañi
3 Sasaguay, Lcda. Marisol Peñaloza Bacuilima, Psic. Catalina
4 Reyes Vázquez, Sra. Nube Sotamba Angulo, Sr. Gustavo
5 Valencia Vintimilla y Tnlgo. Xavier Vidal Barrera.

6

7 SEÑOR ALCALDE: señor Secretario sírvase constatar el quórum
8 de rigor.

9

10 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde nos encontramos en quórum
11 reglamentario.

12

13 SEÑOR ALCALDE: se reinstala la sesión del Concejo Cantonal,
14 sírvase señor Secretario enumerar las partes de la
15 ordenanza en primer debate, tal cual ha sido mocionado.

16

17 **SE REINTEGRA A LA SESIÓN EL CONCEJAL MGST. WÓLFRAM PALACIO,**
18 **A LAS 17H42.**

19

20 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde se aprobará en bloque,
21 Exposición de Motivos, Considerandos y capítulos y
22 secciones correspondientes.

23

24 SEÑOR ALCALDE: Arq. Pauta tenga la bondad de acompañarnos
25 en la mesa en caso que hubiere alguna inquietud y sírvase
26 indicarnos el momento que estemos en la sección que
27 corresponda, de las fórmulas y donde están los factores de
28 ajuste para que las señoras y señores Concejales tengan
29 mayor claridad en dónde se está planteando lo que ustedes
30 hicieron como conclusiones. Señor Secretario, comencemos.

31

32 SEÑOR SECRETARIO: pongo a su consideración la Exposición de
33 Motivos en cinco párrafos.

34

1 SEÑOR ALCALDE: a consideración la Exposición de Motivos
2 señoras y señores Concejales. De no existir solicitudes de
3 palabra, consulto si se aprueba en ese sentido. Se aprueba
4 señor Secretario, continuamos.

5

6 SEÑOR SECRETARIO: pongo a su consideración en 22 párrafos
7 los Considerandos.

8

9 SEÑOR ALCALDE: a consideración los Considerandos. Señora
10 Vicealcaldesa.

11

12 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: muchas gracias señor Alcalde por
13 concederme la palabra, en los considerandos compañeros
14 Ediles, señor Alcalde, pongo en su consideración, la
15 recomendación del Procurador Síndico, que nos motiva a que
16 se considere de conformidad con el ordenamiento jurídico
17 vigente, que es preciso considerar que se incorpore donde
18 sea correspondiente, el Art. 526 del COOTAD y se incorpore
19 también como considerandos los artículos 100 y 101 de la
20 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de
21 Suelo para ser pertinentes a la materia que se regula a
22 través de esta propuesta normativa, es así señor Alcalde,
23 mocionaría que se pueda incorporar acogiendo la
24 recomendación del Procurador Síndico. Hasta ahí mi
25 intervención señor Alcalde.

26

27 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Vicealcaldesa, a los
28 proponentes de la norma, por favor hay la moción de que se
29 incluya lo indicado en el oficio 2987, en el numeral 1,
30 consulto si hay temas adicionales respecto de los
31 considerandos. Hay una moción de aprobación, consulto si
32 aprobamos con las incorporaciones indicadas. Se aprueba en
33 ese sentido señor Secretario. Continuamos por favor.

34

1 SEÑOR SECRETARIO: *En ejercicio de las atribuciones que le*
2 *han sido conferidas a través del artículo 57 literal "a"*
3 *del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía*
4 *y Descentralización, expide la siguiente: ORDENANZA DE*
5 *APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL*
6 *DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS*
7 *EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y*
8 *DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL*
9 *BIENIO 2024-2025. CAPITULO I. GENERALIDADES.* En tres
10 artículos.

11
12 SEÑOR ALCALDE: señoras y señores Concejales sobre los tres
13 primeros artículos de la norma. Capítulo I. De no haber
14 solicitudes de palabra, consulto si aprobamos en ese
15 sentido. Se aprueba el capítulo I señor Secretario.

16
17 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración el *Capítulo II.*
18 *Valoración del suelo urbano. Sección I. Plano del Valor de*
19 *la tierra urbana.* En tres artículos.

20
21 SEÑOR ALCALDE: vamos a la sección primera, plano del valor
22 de la tierra urbana, en los artículos nombrados, sería el
23 artículo 4, 5 y 6, si hubieren contribuciones sobre dichos
24 artículos. De no existir solicitudes de palabra, consulto
25 si se aprueba en ese sentido. Señora Vicealcaldesa sobre la
26 sección I del capítulo II.

27
28 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: muchísimas gracias señor Alcalde,
29 yo tengo aquí una consulta en relación al capítulo II,
30 sección I, aquí nos habla claramente en el literal b) las
31 cabeceras urbanas de las 21 parroquias rurales del cantón
32 Cuenca, sin embargo cuando nos hizo la exposición desde la
33 Universidad, un mapa que nos entregaron, están tan solo 12
34 parroquias, al saber que allí es un criterio técnico que lo

1 están realizando, en este caso tengo ahí la consulta señor
2 Alcalde, al saber que son las 21 parroquias, sin embargo en
3 el documento nos hicieron llegar que están las 12
4 parroquias consideradas. Muchas gracias señor Alcalde.

5

6 SEÑOR ALCALDE: la explicación que corresponda, por favor
7 Avalúos y Catastros.

8

9 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
10 gracias, buenas tardes señor Alcalde, señoras y señores
11 Concejales, en efecto, dentro del paquete de anexos que
12 está adjunto en el documento de convocatoria, la referencia
13 que hace la señora Vicealcaldesa es a las cabeceras
14 parroquiales y sus respectivos planos de valor, debido a
15 las corridas que vamos desarrollando por el tema de la
16 valoración en este caso ya desde lo rústico y desde estas
17 nuevas cabeceras parroquiales, tenemos esos anexos para
18 poderlos complementar a efectos del taller dos y lo que
19 sería previo al segundo debate, esto es en función
20 netamente del modelamiento que denota o demanda cada
21 corrida de estas valoraciones y eso plasmarlo de manera
22 gráfica, disponemos ya de los planos y si es pertinente por
23 favor poderlos incluir para que tengan a disposición todos
24 los miembros.

25

26 **SE REINTEGRAN A LA SESIÓN LOS CONCEJALES TNLGA. JENNY**
27 **BERMEO Y DR. XAVIER BERMÚDEZ, A LAS 17H48.**

28

29 SEÑOR ALCALDE: que se incluya para segundo debate y le pido
30 a la Dirección de Avalúos y Catastros, de haber algunos
31 temas que faltaren como en el caso actual, que pida la
32 palabra para indicar que eso va a ser adjunto en el segundo
33 debate, aunque eso debió haber estado adjunto a este
34 debate, no al segundo, pero le agradezco a la señora

1 Vicealcaldesa que haya hecho notar esa falencia en el anexo
2 que se está mencionando para que estén incluidas todas las
3 cabeceras tal cual manda la norma. Concejal Román Carabajo
4 por favor, sobre la sección 1.

5

6 ING. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, más bien de una
7 vez solicitar que se pueda complementar la información
8 respecto a los siguientes puntos, porque si es que ya
9 existe un catastro preliminar de cada una de las parroquias
10 para saber hasta dónde llegaría el tema de suelo urbano y
11 este como suelo industrial y de producción artesanal
12 localizado fuera del límite urbano de la cabecera cantonal,
13 no sé si es que existen ya polígonos identificados, se nos
14 pueda incluir también en la información y sobre todo el
15 punto, si es que existe algo, dice, hay actuaciones
16 urbanísticas y economía sujetas al régimen de propiedad
17 horizontal debidamente aprobados, sería importante tener ya
18 la información respecto de estos.

19

20 SEÑOR ALCALDE: quizás la explicación sobre este punto por
21 favor.

22

23 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
24 señor Alcalde en cuanto a la consulta, todo lo que son los
25 polígonos, estas delimitaciones territoriales que se
26 encuentran determinadas en el artículo que estamos citando,
27 están establecidas ya en el artículo 17 de la ordenanza que
28 regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y
29 rural del cantón Cuenca y que actualiza el PDOT y
30 aprobación del PUGS, en dicha ordenanza los polígonos están
31 establecidos en el anexo No. 4.

32

33 SEÑOR ALCALDE: gracias. También quisiera que se pueda
34 aclarar para segundo debate en el artículo cuarto, dice,

1 Para fines de valoración y cálculo del impuesto predial,
2 integran el suelo urbano las áreas que se encuentran
3 detalladas en el anexo 4 de la Ordenanza, en el anexo
4 cuatro de la ordenanza, salvo que a mí no me hayan impreso
5 de manera correcta, están los factores de corrección, pero
6 entiendo que lo que está indicando la señora Vicealcaldesa
7 son los planos, como tal, que no están adjuntos aquí sino
8 más bien están adjuntos en la presentación, que se hizo,
9 por lo tanto solicitaría que esté la ordenanza completa, no
10 de manera separada, sino obviamente dentro de los propios
11 anexos, seguramente el anexo está en la presentación, pero
12 requerimos también que esté dentro de la ordenanza y del
13 anexo como tal, de las 21 cabeceras urbanas. Pero que están
14 dentro de las 21 parroquias rurales, consulto si sobre los
15 artículos 4, 5 y 6 hay algún tema adicional. Concejal Román
16 Carabajo.

17

18 ING. ROMÁN CARABAJO: sobre el artículo 5, señor Alcalde, el
19 tema es que podríamos aprobar el texto pero quedaría a
20 revisión el anexo 1, pero todavía eso no aprobaríamos
21 porque ese sería el que haríamos las simulaciones.

22

23 SEÑOR ALCALDE: bueno, el anexo 1 debería obviamente
24 aprobarse porque es todos los factores, sino más bien la
25 aprobación como tal se daría el rato que simulemos y si es
26 que en las simulaciones ajustamos los valores definitivos
27 de pago del predio, si hay que ajustar cualquiera de los
28 valores, más bien ajustariamos en el taller para traerlo a
29 segundo debate, ya con los ajustes que corresponden, no sé
30 si es que esa es la consulta, digamos el anexo con los
31 valores y modelos de cálculo deberíamos aprobarlos, pero
32 como ya había indicado, en la simulación que hagamos en el
33 taller, de ser necesario un ajuste en cualquiera de los
34 factores, ya lo haríamos en el taller para traerlo a

1 segundo debate. Consulto si se evacúa la duda en ese
2 sentido. Sobre la sección 1 consulto si es que hay algún
3 otro tema adicional para que sea traído a segundo debate.
4 Consulto si aprobamos la sección 1, del capítulo II, con
5 las observaciones que se han indicado y los ajustes a los
6 anexos indicados. Se aprueba en ese sentido señor
7 Secretario, continuamos.

8

9 SEÑOR SECRETARIO: para su consideración. La sección II.
10 Valoración del terreno en suelo urbano. Con sus tres
11 artículos.

12

13 SEÑOR ALCALDE: sobre los artículos 7, 8 y 9 señoras y
14 señores Concejales. De no haber solicitudes de palabra.
15 Avalúos y Catastros por favor.

16

17 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
18 señor Alcalde solo señalar que justamente en el artículo 9,
19 incluso pusimos con resaltado amarillo, estaría sujeto a
20 revisión conforme las simulaciones para definir el
21 coeficiente de capacidad contributiva, eso es lo que
22 estaría sujeto para revisarlo, también con las
23 simulaciones.

24

25 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, consulto aquí a las señoras y
26 señores Concejales si es que las simulaciones se las
27 realiza con el valor planteado o si ustedes requieren
28 alguna simulación adicional en los valores que se están
29 sugiriendo, en este caso es 075, no sé, entiendo que a
30 partir del 070 iguala el valor del predio anterior, es lo
31 que se explicó.

32

33 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: tal
34 cual como lo había expuesto el equipo consultor, recordemos

1 que la variación del período 2023 al período 2024, no es
2 lineal, es decir a algunos será en mayor proporción, otros
3 en menos, dependiendo de sus características que tengan en
4 cuanto a la ubicación de su respectiva manzana, sin embargo
5 hemos partido desde ese factor .75 y estamos trabajando con
6 simulaciones cada .5, es decir .8, .85 y hasta .9 para que
7 ustedes puedan tener esa diferenciación y sea más evidente
8 y didáctica al momento de tomar decisiones.

9

10 SEÑOR ALCALDE: lógicamente queda pendiente el coeficiente
11 que deberíamos aprobar en segundo debate, más bien les
12 consulto a ustedes si es que las simulaciones las requieren
13 cada 0.5, eso significaría en 07, 08, 085, 90 y 95. Señor
14 Concejal Román Carabajo.

15

16 ING. ROMÁN CARABAJAJO: en la explicación y en la
17 presentación, permítanme equivocarme si es que es así, se
18 establecían varios valores, varias significancias, entiendo
19 que es de acuerdo al de rentas secundarias, en la tarifa
20 del impuesto, además de los puntos cinco, tendríamos varias
21 valoraciones de acuerdo a las ubicaciones territoriales,
22 tendría que ser por el coeficiente, pero también por el
23 territorio.

24

25 SEÑOR ALCALDE: por favor si podemos utilizar el micrófono
26 Arq. Pauta, le agradezco. Sírvase dar respuesta a la
27 inquietud del señor Concejal Carabajo.

28

29 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
30 perdón señor Alcalde, lo que ustedes este rato están
31 debatiendo es el tema de la valuación, del avalúo, más
32 adelante hay una sección que trata de la liquidación del
33 impuesto al predio urbano, las tarifas del impuesto, por
34 eso me parece que es pertinente que puedan ustedes ver

1 diferentes escenarios de la capacidad contributiva, que
2 puede ser como ya ha señalado el señor Alcalde, 0.70, 0.75,
3 0.80, 0.85, 0.90, inclusive para cada uno de estos
4 escenarios por determinar los montos de impuesto al predio
5 urbano que cobraría la municipalidad, entonces quedaría
6 pendiente en función de las corridas que deberá hacer
7 Avalúos y Catastros con Rentas, pero esto es en relación al
8 avalúo del suelo, al avalúo del lote, a partir de los
9 precios unitarios base por manzana, más adelante van a
10 discutir ustedes las tarifas.

11
12 SEÑOR ALCALDE: perfecto, creo que con esa explicación,
13 quedó más claro, se resolvería en este primer debate que
14 para el tema del avalúo se hagan las simulaciones cada .5
15 desde 0.75 hasta 0.95 y poder revisarlo en el taller,
16 consulto si es que sobre la sección dos se aprueba. Se
17 mociona la aprobación con esas simulaciones a ser
18 presentadas en el taller tal como se ha indicado, consulto
19 si resolvemos en ese sentido. Se aprueba en ese sentido
20 señor Secretario. Avanzamos.

21
22 SEÑOR SECRETARIO: pongo a su consideración la Sección III.
23 Valoración de edificaciones en suelo urbano, con sus dos
24 artículos.

25
26 SEÑOR ALCALDE: sobre la Sección III por favor. Igualmente
27 que se coloquen las simulaciones en este sentido del
28 cálculo del avalúo de las edificaciones aplicando las
29 fórmulas planteadas para el taller. Consulto si hay alguna
30 otra sugerencia sobre la Sección III. De no existirlas, se
31 aprueba en ese sentido señor Secretario, con la corrida
32 solicitada. Avanzamos por favor.

33

1 SEÑOR SECRETARIO: pongo a su consideración la Sección IV.
2 Avalúo total del predio en el suelo urbano, con un
3 artículo.

4

5 SEÑOR ALCALDE: sobre el artículo 12 por favor.

6

7 SEÑOR SECRETARIO: de no haber inquietudes, se aprobaría en
8 ese sentido señor Secretario. Avanzamos. Capítulo III.

9

10 SEÑOR SECRETARIO: Capítulo III. Valoración en el suelo
11 rural. Sección Primera, plano del valor de la tierra rural
12 en dos artículos.

13

14 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 13 y 14 del
15 anexo III. Al no existir inquietudes, consulto si aprobamos
16 en ese sentido. Se aprueba en ese sentido señor Secretario,
17 avanzamos. Sección II.

18

19 SEÑOR SECRETARIO: Sección II. Valoración del Terreno en el
20 suelo rural. En tres artículos.

21

22 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 15, 16 y 17.
23 Señora Vicealcaldesa por favor.

24

25 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: gracias señor Alcalde, en relación
26 al artículo No. 16, para que tenga coherencia con el
27 artículo 14, estamos hablando de criterios de corrección de
28 valor individual del terreno de los predios de suelo rural,
29 nada más doy una sugerencia, si es posible, donde está para
30 efectos del cálculo, los factores aplicables para su predio
31 son riego, pendiente y edad de plantaciones forestales y
32 frutales perennes, creo que es importante colocarlo, tal
33 vez basándonos en el artículo No. 14, en la valoración de
34 coberturas de suelo rural, zonas agroecológicas, tal vez

1 tomando en cuenta la producción, porque aquí solo hablamos
2 de plantaciones forestales y frutales, creo que tal vez,
3 salvo el mejor criterio técnico, nada más esa
4 recomendación, si es posible para segundo debate
5 analizarlo, más que nada tierras productivas. Gracias señor
6 Alcalde.

7
8 SEÑOR ALCALDE: solicitaría que se pueda hacer un informe al
9 respecto de esta inquietud para el segundo debate. Tal vez
10 algún tema de explicación puntual. Por favor. Avalúos y
11 Catastros.

12
13 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: ahí
14 quizá ampliando un poco el tema señor Alcalde, aquí
15 mencionamos o señalamos cuáles son los factores de
16 corrección como anexo tres y anexo cuatro, estos factores
17 son las coberturas que vienen ya sistematizadas y que son
18 aplicables a nivel nacional, este anexo es una tabla
19 bastante amplia, si ustedes pueden revisar, es un PDF donde
20 está detallada cada una de las instancias que bien lo ha
21 señalado la señora Vicealcaldesa y con la valoración por
22 hectárea, entonces ese es uno de los factores influyentes y
23 donde está incluido lo que acaba de señalar, que es este
24 mapa de las zonas con la descripción ZAH mapa zonas
25 agroecológicas homogéneas de la tierra rural, está eso como
26 un anexo parte de la documentación que se remitió, sin
27 embargo podríamos revisar si algo más hay que complementar
28 con todo gusto, para el taller.

29
30 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, que se tenga una respuesta
31 técnica respecto de la consulta de la señora Vicealcaldesa.
32 Consulto entonces sobre la sección No. 2. Se aprueba en ese
33 sentido señor Secretario, avanzamos por favor.

34

1 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración la Sección III.
2 Valoración de las edificaciones en suelo rural, con sus dos
3 artículos.

4

5 SEÑOR ALCALDE: los artículos 18 y 19. Concejal Bermúdez por
6 favor.

7

8 DR. XAVIER BERMÚDEZ: en cuanto a la valoración del suelo,
9 esto es lo que yo decía que es la misma cantidad de suelo
10 aquí en el centro de Cuenca que en el centro de Ricaurte o
11 de cualquier parroquia, este es, porque aquí necesitaríamos
12 nosotros una simulación también Alcalde para ver cómo se
13 modula esto, porque si no estamos subiéndoles bastante, en
14 el tema parroquial y sería que se apruebe, pero que se
15 ponga para la simulación señor Alcalde, en segundo debate
16 estos artículos y los anexos.

17

18 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, pedir a Avalúos y Catastros que
19 las simulaciones de todas las fórmulas, más bien
20 resolvamos, consulto eso señores Concejales, obviamente las
21 simulaciones de todas las fórmulas para poder ir viendo y
22 con el comparativo 2023, a lo que estamos haciendo al 2024,
23 porque ahí vamos a poder tomar las decisiones en el orden
24 político que nos corresponde. Con la sugerencia del
25 Concejal Bermúdez consulto si se aprueba en ese sentido con
26 las simulaciones de todo, no únicamente esta sección, la
27 Sección III. Se aprueba señor Secretario. Avanzamos por
28 favor.

29

30 SEÑOR SECRETARIO: a consideración la Sección IV. Avalúo
31 total del predio en el suelo rural, con un artículo.

32

33 SEÑOR ALCALDE: entiendo que con la misma consideración del
34 artículo anterior, se aprueba en ese sentido señor

1 Secretario y Avalúos y Catastros por favor para las
2 simulaciones que correspondan por favor. Avanzamos.
3 Capítulo IV.

4
5 SEÑOR SECRETARIO: Capítulo IV. Valoración puntual con sus
6 dos artículos.

7
8 SEÑOR ALCALDE: sobre el artículo 21 y 22. Por favor
9 Concejal Palacio.

10
11 MGST. WÓLFRAM PALACIO: gracias señor Alcalde, señores
12 Concejales buenas tardes, sobre el artículo 22, en su
13 numeral 3, quisiera dar lectura: *Una vez determinado y*
14 *actualizado el avalúo catastral, si éste es diferente, al*
15 *valor del avalúo inicial que constaba en la base catastral,*
16 *se deberá generar los informes correspondientes, a fin de*
17 *solicitar a la Dirección General Financiera, realice la*
18 *reliquidación de los tributos que correspondan, por los*
19 *últimos cinco años.* Aquí tengo algunas consideraciones, en
20 primer lugar por qué cinco años, por qué no 10, por qué no
21 1, por qué no 0, si es una falla de alguna manera del
22 Concejo que no determinó en su momento el valor real del
23 catastro, esto va a generar que existan pagos adicionales
24 en el transcurso de cinco años para las personas que
25 pagaron en su momento ya el predio, preguntaría y en base a
26 esto también, si es que la Dirección General Financiera
27 realiza esta reliquidación, esto va a generar intereses
28 también para las personas por los cinco años.

29
30 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, entiendo que no es
31 un acumulado para cobrar los cinco últimos años, sino es el
32 valor referencial de lo que se equipara cuando no existe
33 valor de suelo que haya sido previamente determinado, no es
34 una acumulación, más bien desde la parte técnica sinos

1 pueden corroborar si la interpretación que estoy haciendo
2 es la correcta o la que corresponda.

3

4 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
5 señor Alcalde este numeral corresponde a un proceso de
6 reliquidación cuando como bien lo indica la parte inicial
7 del artículo, se genera un proceso de valoración puntual,
8 ya sea por reclamos administrativos que genere el ciudadano
9 en el que indique que su avalúo que está emitido está
10 incorrecto y que requiere una revisión, es por eso que se
11 está estableciendo un procedimiento que se tiene que
12 generar inclusive una verificación, ya, in situ, para poder
13 verificar cuál es la realidad material del predio y si es
14 que los factores de corrección aplicados de manera correcta
15 y la realidad material de ese predio corresponde a un alza,
16 se tendría que generar un proceso de reliquidación en todos
17 los tributos que se han generado en razón del avalúo
18 catastral.

19

20 MGST. WÓLFRAM PALACIO: los valores de los cinco años que no
21 pagó.

22

23 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: el
24 tema de los cinco años nace de lo que se ha establecido en
25 el artículo 55 del Código Tributario que establece que las
26 entidades públicas tienen el tiempo hasta por 5 años para
27 poder cobrar sus créditos tributarios, entonces, si es que
28 el GAD municipal generó el cobro de tributos y este cobro
29 de tributos ha sido de un valor o de un avalúo incorrecto,
30 que no reflejaba su realidad material, le corresponde por
31 obligación a la entidad municipal, en este caso a cualquier
32 entidad administrativa que maneje tributos, generar una
33 reliquidación y cobrar sobre el valor que ha sido correcto.

34

1 MGST. WÓLFRAM PALACIO: señor Alcalde me preocupa esta
2 situación porque habíamos venido en algún momento, la
3 última vez hicimos una sesión en la que conversábamos que
4 se había suscitado un tema en relación a cómo el Concejo
5 había manejado una situación de un tema que era error del
6 municipio como tal y del Concejo en su momento, algún tema
7 del 2003 recuerdo y se decía, si fue error del Concejo como
8 tal, el no haberlo hecho en su momento, por qué tenía que
9 verse perjudicado el ciudadano, porque yo mismo hice la
10 pregunta en ese momento y ahora estamos más o menos
11 hablando de la misma situación o sea ahora, si bien los
12 Concejos Cantonales anteriores no hicieron esta
13 normalización de los valores, valorización grande de los
14 catastros, ahora en cambio tenemos que hacer que la
15 ciudadanía de alguna manera tenga que realizar los pagos de
16 los cinco años anteriores, reajustados en esta crisis,
17 entonces claro y entendería que es con interés señor
18 Alcalde, entonces ese sería un tema que tendríamos que ver
19 si conversamos para no estar haciendo un tema en desmedro
20 de la economía de la población cuencana.

21
22 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, yo coincido con ese
23 criterio, personalmente obviamente, en el hecho de que si
24 es que hubo una omisión por parte de la administración en
25 años anteriores, no se puede re liquidar y mandarles a
26 cobrar por una omisión de la administración, más bien lo
27 que debería sentar base, es que se redacte el artículo en
28 el sentido que de aquí en adelante se puedan contemplar los
29 factores y los parámetros adecuados para el cobro de ese
30 predio, pero tampoco estoy de acuerdo en que se haga la
31 reliquidación y se mande a cobrar los cinco últimos años,
32 salvo que haya un tema de normativa expresa que nos obligue
33 a hacer eso, más bien yo consultaría al señor Concejal si
34 es que él mociona que se pueda dar un informe en el orden

1 jurídico que entiendo este momento quizás no estamos en la
2 capacidad de hacerlo, para que se pueda revisar, si es que
3 este tema, por norma obligatoria nos toca hacer a cualquier
4 Concejo, que se nos sustente normativamente y si es que eso
5 no hubiere, más bien solicitar que el artículo 21 se
6 redacte en el sentido de que si es que hubieron errores
7 anteriores, más bien de aquí en adelante se corrija, pero
8 no que se re liquide hacia el pasado en los años que están
9 contemplados, entiendo que ese es el sentido.

10

11 MGST. WÓLFRAM PALACIO: señor Alcalde mocionaría en base a
12 lo que usted acaba de mencionar.

13

14 SEÑOR ALCALDE: consulto si es que ese es el criterio
15 mayoritario de las señoras y señores Concejales. Sobre este
16 tema Concejal Abril por favor.

17

18 MGST. IVÁN ABRIL: señor Alcalde, en el artículo 2, en
19 principios hay el principio de la retroactividad, quisiera
20 que me aclare un poco el señor Síndico municipal, si es que
21 esto aplica para el ejemplo que nos puso el señor técnico
22 de Avalúos y Catastros, como usted señala y señalan los
23 compañeros, esto puede ser un problema de seguridad
24 jurídica para los ciudadanos, eso nada más.

25

26 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, consulto si es que desde
27 Sindicatura nos podrían indicar algún argumento este
28 momento, caso contrario ya hemos solicitado un tema por
29 escrito para el segundo debate sobre este particular.

30

31 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde,
32 señoras y señores Concejales, en efecto, el principio de
33 irretroactividad de la norma impediría que se la aplique
34 hacia años atrás, no sé si es que lo que motivó el

1 señalamiento de los cinco años es por fines de prescripción
2 de los tributos, no sé si ese es el criterio, pero de todas
3 maneras creo que lo adecuado sería poder analizar a
4 profundidad la norma y plantear el informe que los señores
5 Concejales han solicitado.

6
7 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, existe el principio de
8 irretroactividad y que se pueda señor Síndico elaborar ese
9 informe respecto del artículo 22 y que se coordine con
10 Avalúos y Catastros, si es que es así, que evidentemente al
11 parecer eso va a ocurrir, se pueda redactar de la forma que
12 corresponde este artículo para que rija de ahora en
13 adelante y no para que se cobre en retroactividad. Sobre el
14 capítulo IV consulto si hay algún criterio adicional.
15 Concejal Carabajo e Ing. Ordóñez por favor en ese orden.

16
17 ING. ROMÁN CARABAJO: solamente una consulta, dice en el
18 punto tres, una vez determinado y actualizado el avalúo
19 catastral y si este es diferente al avalúo inicial que
20 constaba en la base catastral, cuál es la base catastral,
21 el catastro que estábamos solicitando en las anteriores
22 sesiones, ese es el catastro.

23
24 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: en
25 respuesta señor Concejal, el catastro es lo que tenemos, el
26 dato vigente registrado en el sistema como tal y que previo
27 el re avalúo que se estaría generando, ese es el valor al
28 cual nos vamos a referenciar, como un catastro o valor
29 inicial.

30
31 SEÑOR ALCALDE: en ese sentido la base catastral va a ser la
32 base sobre la cual se simulen los valores para el año 2023
33 y que comparemos con las nuevas fórmulas y los factores que
34 están siendo planteados, efectivamente, la base catastral

1 es la que está vigente y que se está generando en el
2 predio. Ing. Ordóñez por favor.

3

4 ING. JAVIER ORDÓÑEZ, SILLA VACÍA: señor Alcalde gracias,
5 quería solicitar de la manera más comedida que en el
6 artículo No. 21, en la parte final habla del anexo No. 6,
7 las tablas para actualizar los avalúos, en la documentación
8 que fue compartida previo a la sesión, la tabla 6.1 no fue
9 incluida, esta tabla es de importancia porque hay una
10 corrección al costo de la construcción de obras de
11 urbanización, entonces solo quería hacer notar eso y que en
12 la próxima sesión esta tabla pueda ser incluida para
13 poderla revisar; primero quiero reconocer que la Concejal
14 Presidenta de la Comisión ha tenido la gentileza de
15 activamente dejarnos participar en la elaboración de esta
16 ordenanza, uno de los temas que quería mencionar es que
17 estamos muy de acuerdo que la plusvalía que se genera por
18 la inversión pública debe ser reconocida y debe ser
19 convalidada, pero también hay que reconocer que el valor de
20 un predio tiene un componente importante de la inversión
21 privada, efectivamente en este capítulo quisiera mencionar
22 un tema, que la Cámara de la Construcción lo ha puesto a
23 consideración, es que cuando uno en un terreno procede a un
24 proceso de fraccionamiento, por ley, se tiene que entregar
25 un porcentaje de este terreno al municipio, en obras, lo
26 que son vías, lo que son espacios verdes, solo hacer un
27 ejercicio muy simple, si se tiene un terreno de 1 mil m²,
28 usted compra el terreno a 200 dólares el metro cuadrado, el
29 precio del terreno es 200 mil dólares, cuando usted hace el
30 proceso de fraccionamiento, usted entrega el 25% de esta
31 área al municipio, las vías las entrega al municipio, las
32 obras de agua potable, alcantarillado, temas eléctricos,
33 los entrega a la instituciones respectivas y eso es
34 inversión privada, a usted le queda, después de esa cesión

1 obligatoria de área, le queda 750 m2, es decir,
2 automáticamente lo que usted pagó, los 200 mil dólares por
3 el costo del terreno, usted se queda con menos área, ese
4 valor se prorratea a menos área comercializable o útil, es
5 decir, automáticamente en este ejercicio tan simple el
6 costo por metro cuadrado del terreno que usted va a
7 comercializar y con el cual se liquida el proyecto
8 inmobiliario, sube a 267 dólares por metro cuadrado,
9 entonces quisiéramos pedirle por favor se analice esta
10 situación cuando uno procede con un proyecto de este tipo y
11 esto es muy relevante para todos los procesos de
12 fraccionamiento, justamente el esfuerzo, en la elaboración
13 del PUGS, del PDOT, fue para que los condominios tengan
14 iguales cargas, a pesar que son comunales en un proceso
15 normal de urbanización, entonces solicito por favor que
16 esto que fue oficiado a la comisión, pueda ser analizado
17 para que esa corrección que entendemos, ha sido discutida y
18 bienvenida en algunos casos, pueda ser incluida. Gracias.

19
20 SEÑOR ALCALDE: gracias Ing. Ordóñez, también solicitaría,
21 entonces es una nueva simulación, lo que se está
22 solicitando es que se ajusten los valores de los materiales
23 que han venido dándose, lo que debería constar aquí por
24 favor señores Concejales y Avalúos y Catastros, es, si es
25 que se hace el ajuste de estos valores, de los materiales,
26 lo que implica eso es que el constructor va a pagar menos
27 plusvalía como impuesto al municipio, es decir va a
28 recaudar menos, entonces entiendo que probablemente haya
29 una actualización de precios de materiales que sea justo
30 considerar, sin embargo de aquello hay que hacer la
31 simulación para ver a qué montos se está planteando,
32 entiendo yo, ajustar los valores de los materiales de
33 construcción y ver en función de esos valores y que se
34 puedan hacer escenarios, cuánto deja de percibir la

1 municipalidad, porque obviamente al incrementar eso en la
2 fórmula va a reducir el impuesto a ser cobrado, a quienes
3 generan desarrollos de tipo como ya ha indicado el Ing.
4 Ordóñez, creo que para tomar una decisión respecto de los
5 valores de la tabla de materiales, hay que ver los valores
6 que deja de percibir la municipalidad respecto de estos
7 incrementos y su efecto en la fórmula, entiendo que entendí
8 bien.

9

10 ING. JAVIER ORDÓÑEZ, SILLA VACÍA: efectivamente, en los
11 costos de construcción que estaban en la tabla aprobada, ya
12 se consideró eso, yo me refería a que cuando uno hace la
13 cesión obligatoria de suelo, cuando está en proceso de
14 fraccionamiento, pasa entre el 20, el 25, el 30% máximo,
15 eso a la ciudad, entonces el resultante que le queda a
16 usted debería ser prorrateado por el valor del suelo que le
17 queda, está oficiado, para que lo puedan analizar, para que
18 se lo pueda estudiar.

19

20 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo. Concejal Bermúdez por favor.

21

22 DR. XAVIER BERMÚDEZ: gracias Alcalde o sea que el valor del
23 impuesto creado, si cabe el término, ya no sería por los
24 cien, sino tendría que ser por los 75, por las obras y toda
25 la cesión que se entrega en la lotización, a eso me
26 refiero, si entendí bien.

27

28 ING. JAVIER ORDÓÑEZ, SILLA VACÍA: como se hace la cesión,
29 el área que queda para el proyecto es menor, porque usted
30 está cediendo el porcentaje obligatorio.

31

32 DR. XAVIER BERMÚDEZ: y sobre esa superficie se tiene que
33 calcular.

1 ING. JAVIER ORDÓÑEZ, SILLA VACÍA: sobre eso se calcula el
2 valor del suelo, se prorratea.

3
4 SEÑOR ALCALDE: que se pueda hacer el cálculo como tal,
5 porque quizás desde el otro lado, el hecho de la cesión de
6 suelo da área verde y al tener área verde se vende mejor el
7 departamento y eso también implica una ganancia y
8 obviamente un valor más alto, entonces hay que compensar y
9 poder llegar a un equilibrio, si bien se está planteando
10 que no se cobre sobre todo el suelo, pero al no cobrar
11 sobre ese suelo, no es que está perdiendo el terreno, más
12 bien está ganando, desde mi criterio, porque al tener área
13 verde o juegos o vías o mejores accesos lo que hace es dar
14 más plusvalía más bien y mayor utilidad a quien está
15 elaborando un desarrollo inmobiliario, no está perdiendo en
16 mi criterio y lo digo con toda la frontalidad, más bien
17 gana, porque como estar hecho cajas de fósforo por la
18 cesión de suelo, puede haber mayor espacio y por lo tanto
19 mayor costo del metro cuadrado al cual se pueda vender en
20 mejores condiciones, que obviamente si es que alguien puede
21 comprarlo, podría pagar para tener esa facilidad, de todas
22 maneras yo creo que todos los planteamientos son
23 bienvenidos, que se pueda hacer ese informe sobre todo
24 técnico para poder discutirlo en el taller también, pero
25 hay esas dos posiciones al menos que se me viene este
26 momento a la cabeza, quizás hayan otras más que podría ser,
27 esa cesión de suelo ya es público, eso por norma pasa a ser
28 de uso público que normalmente son vías o parques o áreas
29 de casas comunales que es lo que normalmente los
30 desarrolladores dan ese fin en esta normativa nacional de
31 cesión de suelo que tiene que hacerse cuando se urbanice el
32 terreno, si es que existe alguna consideración adicional
33 sobre el capítulo IV, se aprobaría en ese sentido señor
34 Secretario. Avanzamos al capítulo V por favor.

1 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración el capítulo V. Tarifas
2 del impuesto predial urbano y rural. Con un artículo.

3

4 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 23. No sé si es
5 que aquí nos pueden indicar si aquí es el otro factor que
6 se tiene que considerar en las fórmulas. Arq. Pauta.

7

8 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
9 revisado señor Alcalde el proyecto de ordenanza en relación
10 a estas tarifas del impuesto predial urbano, voy a dar mi
11 opinión, difiere al planteamiento que nosotros hicimos, que
12 se fije un sistema tarifario que considere las tasas de
13 terreno, que hemos podido explicar y ojalá lo hayamos hecho
14 de manera muy clara, de manera tal que a mayor tasa de
15 rentas el tanto por mil del impuesto al predio urbano vaya
16 variando hasta llegar de todas maneras a los techos de
17 partir del 0.25 que es el más bajo, hasta el 2 por 1 mil,
18 reconociendo que la ley da hasta el 5 por 1 mil, no estamos
19 llegando ni al 50% de la banda que establece el COOTAD, en
20 la práctica que ha tenido el Concejo Cantonal en los
21 últimos años, quizás más de 10 años, ha sido cobrar, fijar
22 un sistema tarifario en donde solo se considera el avalúo
23 de la propiedad y no las tasas de renta que hoy hemos
24 podido explicar, entonces lo que ya comenté, tal como ha
25 aplicado el Concejo Cantonal, para los predios cuyos
26 avalúos sean menores a 500 salarios básicos unificados, se
27 cobrará el 0.25 x 1000 de tarifa del impuesto al predio, de
28 allí conforme se incrementa el avalúo, va subiendo ese 0.25
29 hasta llegar a 1.5, cuando el avalúo del predio llega hasta
30 10 mil salarios básicos unificados, tenemos una línea
31 horizontal, luego una línea inclinada y finalmente dice, el
32 sistema que ha estado vigente, a partir de los predios que
33 tengan avalúos mayores a 10 mil salarios básicos
34 unificados, se aplicará el 1.5 x 1000, la figura es una

1 especie de ese, del 0.25 hasta 500 salarios básicos
2 unificados, hay una línea inclinada que va incrementando la
3 tarifa conforme aumenta el avalúo del predio hasta cuando
4 el predio llega a tener 10 mil salarios básicos unificados
5 y después se vuelve horizontal, del 1.5 x 1000 para todos
6 los predios que tengan avalúos mayores a 10 mil salarios
7 básicos unificados, esto como se ve, no considera las tasas
8 de renta de las que hemos hablado hoy aquí, lo que
9 planteamos es un sistema mucho más proporcional, la idea
10 que si los predios generan más, tienen más tasas de renta,
11 el impuesto al predio urbano varía en función de esas tasas
12 de renta, es más proporcional el impuesto al predio urbano,
13 de hecho que estamos respetando los límites de 0.25 hasta
14 el 2 x 1000, no es que estamos planteando incrementar la
15 tarifa que generalmente ha cobrado la municipalidad y
16 también señor Alcalde, señoras y señores Concejales, no me
17 parece justo que la misma tarifa se aplique para predios
18 urbanos y para predios rurales, si yo tengo un predio
19 urbano de 200 mil dólares, pago la misma tarifa de
20 impuestos que si tengo un predio rural de 200 mil dólares,
21 allí el propio espíritu del COOTAD fija la banda para los
22 predios urbanos va de 0.25 al 5 x 1000, pero la banda para
23 los predios rurales me parece que va de 0.25 a 3 x 1000,
24 entonces allí hay una clara intención del legislador, en el
25 sentido que la banda impositiva para los predios rurales ha
26 de ser menor, los predios urbanos deben tributar más, una
27 cosa es tener una inversión de 200 mil dólares en la
28 ciudad, en Cuenca urbano y otra cosa es tener 200 mil
29 dólares de inversión inmobiliaria en Cuenca rural, no creo
30 señor Alcalde, salvando siempre su mejor criterio y el de
31 las señoras y señores Concejales, que la tarifa sea la
32 misma, ahí sí el principio de equidad me parece que no está
33 siendo bien manejado, en mi opinión con todo respeto,
34 debería tenerse una banda impositiva para los predios

1 urbanos y otra banda impositiva para los predios rurales,
2 son dos situaciones totalmente diferentes, mientras los
3 predios urbanos en una economía como la de Cuenca, hemos
4 podido mostrar esas rentas del suelo, la realidad en el
5 área rural es totalmente diferente, es otra lógica, es otra
6 condición, entonces me parece que más bien debemos pensar
7 que el impuesto al predio urbano debe subsidiar obras,
8 financiar obras, que beneficien a las áreas rurales, en una
9 idea de equidad, de buscar romper los desequilibrios
10 territoriales que en la economía todavía subsiste, señor
11 Alcalde, señoras y señores Concejales.

12

13 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo. Gracias Arq. Pauta, quizás, no
14 sé si los compañeros Concejales coinciden con el criterio
15 que se pueda traer la simulación, porque entiendo lo que la
16 comisión ha resuelto es que se aplique la fórmula que
17 tradicionalmente se ha venido haciendo, con lo que ya
18 explicó el Arq. Pauta, sin embargo la consultoría plantea
19 otro mecanismo, con lo que ya ha estado explicado, creo que
20 sería interesante ver las dos simulaciones, con los rangos
21 y con la tradicional y en base a eso podríamos comparar y
22 ya la decisión de ratificar quizás la fórmula tradicional o
23 la que nos plantea la consultoría que obviamente es un
24 resultado del trabajo que se ha hecho, entonces entenderé
25 yo que se puedan hacer las simulaciones de la fórmula
26 incluida y también de lo que se sugirió en la consultoría
27 como tal, no sé si Avalúos y Catastros tiene claro este
28 tema. Por favor arquitecto.

29

30 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
31 señor Alcalde vamos a establecer esa diferenciación, un
32 método que está establecido por parte del equipo consultor,
33 pero que se refiere específicamente al suelo urbano, sin
34 embargo en norma está previsto cómo proceder para el

1 cálculo de la tarifa cuando se dan los casos que se llama
2 acumulados, que cuando un ciudadano tiene no solo predios
3 urbanos, sino también en la parte rural, entonces allí hay
4 artículos en norma que hay que considerarlos y que por eso
5 es que se está plasmando en esta propuesta de ordenanza la
6 otra metodología, más bien para poder explicar aquello el
7 compañero jurídico les va a poder precisar un poco más a
8 fondo para que tengan pleno conocimiento y ver la
9 viabilidad de la mejor opción que podamos plasmar.

10

11 TÉCNICO JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y
12 CATASTROS: señor Alcalde esa situación abarca o está
13 establecida en los artículos 518 y 505 del COOTAD, si bien
14 existen establecidas bandas impositivas para los predios
15 urbanos y para los predios rurales, sin embargo el artículo
16 518 y 505 del COOTAD obligan al GAD municipal a que cuando
17 existan valores acumulados, es decir si un ciudadano tiene
18 predios, tanto en la zona urbana como en la zona rural, la
19 establece u ordena que se deba generar un avalúo acumulado,
20 es decir sumar los avalúos de todos los predios que tenga
21 el ciudadano en el cantón y a este valor acumulado, se
22 aplique de manera directa la tarifa que el Concejo Cantonal
23 establezca, es por esa razón señor Alcalde que en el
24 proyecto encontramos plasmado el proceso de cálculo de
25 tarifas que ha venido realizando el GAD municipal en
26 bienios anteriores, por esta orden establecida en los
27 artículos.

28

29 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, está claro, consulto más bien al
30 Arq. Pauta si es que esa consideración de ley hay como
31 hacerlas en las fórmulas de planteamiento de la
32 consultoría, que se haga el tema acumulado de resumen,
33 quien más terrenos tiene, pague más.

1 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
2 me parece, respetando el enfoque, pero habría que
3 profundizar más, pero por lo menos nuestra apreciación es
4 la siguiente, el COOTAD en la sección tres del título
5 nueve, regula el impuesto al predio urbano, en la sección
6 dos, regula el impuesto al predio urbano y dice que cuando
7 una persona posea o tenga más de un predio en el cantón,
8 pero se refiere a predio urbano en el cantón, se sumarán
9 los avalúos y se aplicará la tarifa que corresponda, pero
10 de los predios urbanos y me parece que cuando en la sección
11 tres, habla del predio rústico, también dice, establece la
12 banda impositiva y dice, que cuando un propietario tenga
13 más de un predio rural en el cantón, se sumarán los avalúos
14 y se liquidará el impuesto, aplicando la tarifa que
15 corresponda, a los predios rurales, de manera tal, que si
16 una persona tiene dos predios en la ciudad de Cuenca y tres
17 predios rurales, debe recibir dos títulos de crédito, el
18 uno por el impuesto al predio urbano y la liquidación que
19 corresponde de adicionar el valor de los dos predios
20 urbanos y aplicar la tarifa que corresponda y en el caso de
21 los predios rurales debe recibir otro título de crédito por
22 la acumulación de predios rurales, lo que no me parece bien
23 señor Alcalde es que se adicione predios urbanos y rurales
24 en un solo total y se aplique una sola tarifa, porque allí
25 se pierde la idea que las tarifas en las áreas urbanas
26 deben ser distintas de las áreas rurales, insisto señor
27 Alcalde, salvando siempre su mejor criterio y del Concejo
28 Cantonal.

29

30 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo. Concejal Palacio por favor.

31

32 MGST. WÓLFRAM PALACIO: gracias señor Alcalde,
33 efectivamente, coincidiendo con el Arq. Pauta, en la manera
34 en la que está redactado el segundo párrafo del artículo

1 23, hace exactamente lo que dice el arquitecto, porque
2 dice, *Para el caso de propietarios que tengan registrados*
3 *varios predios en el cantón Cuenca, se sumarán los valores*
4 *de todos los predios que tenga registrado el contribuyente*
5 *a su nombre, y, a éste avalúo acumulado se aplicará la*
6 *tarifa, independientemente de que los predios se encuentren*
7 *ubicados en el suelo urbano o en el suelo rural, entonces*
8 *estaría de acuerdo con el Arq. Pauta señor Alcalde.*

9
10 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, consulto a la Cámara si es que
11 se solicitan las simulaciones tal como ha sido planteado,
12 que pone en un solo saco como se ha indicado y haciendo la
13 separación de la sumatoria de urbanos y la sumatoria de
14 rurales, entiendo que habrán contados casos que hayan esas
15 salvedades, pero hay que regular para ello y podríamos ver
16 la simulación de los casos, consulto a Avalúos y Catastros
17 si estamos claros en las simulaciones que se están
18 solicitando, tal cual como han sido planteados y tal como
19 se ha indicado en la separación de urbanos y rurales y sus
20 acumulaciones de ser el caso. Está claro.

21
22 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
23 está claro señor Alcalde.

24
25 SEÑOR ALCALDE: gracias, consulto si sobre esta sección
26 alguien más solicita algo. Concejal Vidal por favor.

27
28 TNLGO. XAVIER VIDAL: señor Alcalde, señoras y señores
29 Concejales buenas tardes, quisiera que se pueda tomar en
30 cuenta y considerar lo siguiente, en el artículo 503 del
31 COOTAD, nos habla sobre deducciones tributarias, *Los*
32 *propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que*
33 *graven al predio con motivo de su adquisición, construcción*
34 *o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen*

1 *las deducciones correspondientes, según las siguientes*
2 *normas, la pregunta es, entra esto aquí, se puede*
3 *considerar también arquitecto para poder tener claro el*
4 *tema, por favor.*

5

6 SEÑOR ALCALDE: señor Procurador Síndico o el señor
7 Consultor o Avalúos y Catastros.

8

9 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde eso está
10 consignado en la ley, no hace falta que eso esté regulado
11 mediante ordenanza.

12

13 SEÑOR ALCALDE: es decir se estaría aplicando de manera
14 directa, evidentemente. No sé si señor Concejal considera
15 que no está lo suficientemente claro en la ordenanza,
16 aunque no debería estarlo, porque está en la ley o no sé
17 cuál es el planteamiento, la consulta es, si se está
18 aplicando.

19

20 TNLGO. XAVIER VIDAL: si se está aplicando, esa es la
21 consulta.

22

23 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, entonces más bien aquí sería un
24 informe que nos puedan indicar desde financiero si eso se
25 está aplicando y que evidentemente así tiene que ser, es lo
26 que se presume, pero quizás para la claridad de lo que se
27 ha solicitado por el Concejal Vidal. No sé si en ese
28 sentido estamos claros.

29

30 ING. JAVIER ORDÓÑEZ, SILLA VACÍA: señor Alcalde más bien
31 aplaudo que se reconozca que hay ley explícita superior que
32 está en el COOTAD sobre las excepciones para pago de
33 plusvalía y alcabalas, eso no se está cumpliendo aquí en
34 Cuenca, entonces más bien apelo para que con su disposición

1 se pueda revisar el tema y me refiero a qué, a proyectos de
2 vivienda de interés social e interés público que no deben
3 pagar predio urbano por los próximos cinco años, cuando
4 usted adquiere una vivienda a través de un crédito de
5 Mutualista, el usuario final no debe pagar alcabalas,
6 cuando justamente usted tiene un crédito hipotecario para
7 compra de vivienda, este valor debe ser cruzado contra el
8 impuesto al predio y hay una serie de excepciones que están
9 el COOTAD que no se están aplicando aquí, entonces más bien
10 aprovechamos para que eso pueda ser analizado, nosotros con
11 la Cámara de la Construcción enviamos un oficio explícito
12 citando toda esta normativa que a la final no se está
13 haciendo y la relación del pago también, estamos con
14 algunos temas, más bien apelo a su comentario para que esto
15 pueda ser revisado y pueda respetarse la ley nacional.

16
17 SEÑOR ALCALDE: solicitarle a la Dirección Financiera que
18 nos informe en el taller sobre estos temas que se indicaría
19 que no se está aplicando la norma, cuando debería
20 aplicarse, yo no podría pronunciarme porque no me consta,
21 pero si es que hay esa duda más bien solicitar que pueda
22 pedirse ese informe y hacerlo, nada más que nos informe
23 cómo está el tema. Consulto si es que sobre el capítulo IV,
24 alguna otra contribución. De no existir solicitud de
25 palabra, consulto si se aprueba en ese sentido, con las
26 simulaciones tanto planteadas, cuanto de la consultoría
27 para poder analizarla, más el informe que ha solicitado el
28 Ing. Ordóñez. Consulto si se aprueba con esas
29 consideraciones. Se aprueba señor Secretario, avancemos por
30 favor.

31
32 SEÑOR SECRETARIO: pongo a su consideración el Capítulo VI,
33 impuesto a los inmuebles no edificados en suelo urbano. Dos
34 artículos.

1 SEÑOR ALCALDE: sobre los artículos 24 y 25. Señora
2 Vicealcaldesa por favor.

3

4 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: gracias señor Alcalde, aquí tengo
5 una consulta para el equipo técnico y para los proponentes,
6 mi consulta es, si estamos hablando del impuesto a los
7 inmuebles no edificados en suelo urbano, también trata en
8 el articulado, en la cabecera cantonal de Cuenca, entonces
9 no sé si se debe incluir, en el artículo 24 está claro,
10 impuesto a los inmuebles no edificados en suelo urbano,
11 pero no sé o si estoy confundida por favor me corrigen, en
12 el artículo 25 debe ir el epígrafe, impuesto a los
13 inmuebles no edificados en suelo rural o cabecera cantonal
14 de Cuenca, que me respondan eso señor Alcalde y luego
15 seguiré en el uso de la palabra.

16

17 SEÑOR ALCALDE: si nos pueden aclarar ese tema, Arq. Pauta
18 por favor.

19

20 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
21 sí señor Alcalde, señora Vicealcaldesa, se refiere
22 exclusivamente a la cabecera cantonal, al área urbana de
23 Cuenca, la que está fijada por el límite urbano al que se
24 hace referencia en el artículo 25, porque ustedes tienen
25 que declarar zona de promoción inmediata, entonces, la
26 propuesta es que se declare bajo esa condición de zona de
27 promoción inmediata a la ciudad de Cuenca, entendido aquel
28 territorio que está definido por el límite urbano, que está
29 fijado en el plan de uso y gestión del suelo y que
30 corresponde exclusivamente a la cabecera cantonal, de hecho
31 a futuro podría pensarse en hacer extensivo el cobro de
32 este tributo a las cabeceras parroquiales rurales, si es
33 que fuere el caso, pero en principio la propuesta es
34 específicamente a la ciudad de Cuenca, al área urbana de

1 Cuenca, a la cabecera cantonal, cuyo límite está fijado en
2 la ordenanza que sanciona el plan de uso y gestión del
3 suelo, por las condiciones que ya hemos señalado, es
4 adicional a solar no edificado, es adicional, ya los
5 propietarios de predios, los de lotes, se llaman solares
6 porque se supone que un lote con obras de infraestructura,
7 con servicios, se convierte en solar, entonces un solar
8 debería estar edificado, originalmente, tanto en la Ley de
9 Régimen Municipal y ahora en el COOTAD, dispone, regula, el
10 cobro adicional del 2 x 1000 por solar no edificado, este
11 es un adicional a ese 2 x 1000 que se llama solar no
12 edificado en zona de promoción inmediata, 1 x 1000 cuando
13 es solar no edificado y 2 x 1000 si es que existen solares
14 con edificaciones obsoletas, en donde debe demolerse y
15 construirse una edificación nueva, pero ese es un tema que
16 puede quedar regulado pero que Avalúos y Catastros tendrá
17 que identificar qué predios tienen solares no edificados,
18 como ya comenté, lo importante será que ahora el Concejo
19 declare zona de promoción inmediata a la ciudad de Cuenca,
20 por los temas que ya hemos conversado, pero este impuesto
21 del 1 x 1000 adicional, se hará efectivo a partir del año
22 2025, porque así dice el COOTAD, se cobrará en el siguiente
23 año que se haya declarado zona de promoción inmediata.

24

25 SEÑOR ALCALDE: señora Vicealcaldesa, continúa en el uso de
26 la palabra.

27

28 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: muchas gracias, al seguir en el uso
29 de la palabra mi preocupación es que en el anexo No. 4, si
30 nos vamos al anexo No. 4, habla de factores de corrección o
31 ajustes del suelo para las propiedades de área rural, eso
32 está en el anexo 4, porque aquí dice, en el anexo No. 4 de
33 la ordenanza que regula el uso y gestión de suelo, entonces

1 ahí me confundía, no sé si es el anexo el que estamos
2 viendo, está en esta ordenanza o se refiere a otro.

3

4 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
5 se refiere señora Vicealcaldesa, al anexo No. 4 de la
6 ordenanza que regula el uso y aprovechamiento del suelo
7 urbano del cantón Cuenca y que sanciona el plan de uso y
8 gestión del suelo, no se refiere al anexo 4 de esta
9 ordenanza, quizás con esa aclaratoria señora Vicealcaldesa.

10

11 SEÑOR ALCALDE: en todo caso señoras y señores Concejales,
12 lo que se está planteando aquí por una sugerencia de la
13 consultoría, que el Concejo puede o no asumirla, es en el
14 hecho de que se grave un 1 x 1000 adicional a lo que ya
15 manda la norma, a los lotes que no están siendo edificados,
16 obviamente de acuerdo al COOTAD eso rige un año después y
17 de las zonas se declaren como de promoción, el
18 planteamiento es que a toda la ciudad se le declare como
19 promoción, con el fin, entiendo yo, que se pueda urbanizar
20 los lotes en las cabeceras urbanas y evitar de alguna
21 manera la expansión y los costos que eso genera, esa es la
22 filosofía y el concepto que está detrás, pero obviamente
23 esto pasa con la decisión económica al final del día, por
24 tanto yo planteo que se pueda indicar, que nos informen en
25 la simulación, cuántos predios baldíos existen al momento
26 en Cuenca, que se nos dé un número aproximado, pero que se
27 nos dé en el total y cuánto es el 1 x 1000 en rangos en
28 función de los avalúos de esos terrenos para que si esta
29 propuesta es acogida, sepamos con certeza desde el próximo
30 año, cuánto se gravaría en caso que el Concejo acepte, creo
31 que en el taller podremos definir si es que el artículo 25
32 se mantiene o se lo quita, de acuerdo a lo que obviamente
33 la mayoría indique, pero lo importante es saber en rangos
34 de avalúos de predios, cuánto significa un 1 x 1000

1 adicional que se estaría gravando, si es que se declara
2 como zona de promoción de acuerdo a lo que se ha explicado,
3 entiendo que quizás con esta explicación estamos claros
4 hacia dónde vamos y con la simulación que se requiere,
5 consulto a Avalúos y Catastros si estamos claros también en
6 lo que se ha solicitado.

7

8 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:
9 está claro señor Alcalde.

10

11 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo. Arq. Pauta.

12

13 ARQ. FERNANDO PAUTA, CONSULTOR DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL:
14 señor Alcalde, hay que entender, que cuando decimos gravar
15 a toda la ciudad, nos queremos referir a la ciudad que está
16 dentro, porque la verdadera ciudad también tiene
17 importantes territorios que están fuera del límite urbano,
18 son los territorios que están en expansión de Cuenca sobre
19 las parroquias rurales, no hay tiempo quizás por lo largo
20 de la sesión, poder señalarles cifras precisas por
21 parroquia, en el taller podemos indicarles las cifras
22 cuánto ha crecido Cuenca en relación a cada una de las
23 parroquias rurales, pero esa suma total está en el orden de
24 4 mil 800 hectáreas, es decir, la Cuenca real, la ciudad
25 real, son los 7 mil 200 que están fijados por el límite
26 urbano, más 4 mil 800 hectáreas de crecimiento de Cuenca
27 sobre las parroquias rurales, esto nos aclara porque de
28 otra manera podríamos pensar que estamos declarando zona de
29 promoción inmediata a toda la ciudad y no es así, estamos
30 declarando solo a aquella que está en ese territorio que
31 está fijado por el límite urbano, pero la ciudad tiene unas
32 5 mil hectáreas en todo su alrededor que configuran lo que
33 hoy es la ciudad.

34

1 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, está claro, consulto si con esas
2 solicitudes avanzamos. Se aprueba el capítulo VI. Avanzamos
3 a las disposiciones señor Secretario.

4

5 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración la Disposición
6 Transitoria Única.

7

8 SEÑOR ALCALDE: a consideración. Se aprueba señor
9 Secretario, siguiente.

10

11 SEÑOR SECRETARIO: de igual manera la Disposición
12 Derogatoria.

13

14 SEÑOR ALCALDE: Concejal Abril por favor.

15

16 MGST. IVÁN ABRIL: en la Disposición Transitoria hay una
17 temporalidad, perdón, leí mal, está bien.

18

19 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, está aprobada la transitoria,
20 entiendo que estamos a consideración señor Secretario de la
21 Derogatoria. Se aprueba tal como está indicada. Disposición
22 Final. Señora Vicealcaldesa por favor.

23

24 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: gracias señor Alcalde, creo que es
25 importante acoger la recomendación del Procurador Síndico
26 en el cual mociona, propone, que la presente ordenanza
27 entrará en vigencia a partir de su publicación en el
28 Registro Oficial y en la página web del GAD municipal del
29 cantón Cuenca y será aplicable a partir del 1 de enero del
30 2024, mocionaría eso, que se pueda acoger la recomendación
31 señor Alcalde.

32

33 SEÑOR ALCALDE: acogiendo ese tema, la Disposición Final. Se
34 aprueba señor Secretario, proclame los resultados.

1 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde debo informarle que existe
2 un glosario de términos que contiene quince definiciones
3 que sugiero sea incluido dentro del articulado del presente
4 proyecto de ordenanza.

5
6 SEÑOR ALCALDE: que se norme dentro del proyecto la
7 inclusión del anexo séptimo que es el glosario, en caso que
8 no esté explicitado en algún lugar a los compañeros
9 proponentes. Señor Secretario con esa indicación.

10
11 SEÑOR SECRETARIO: se aprueba en primer debate la *ORDENANZA*
12 *DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y*
13 *RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS*
14 *DE LAS EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE*
15 *CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE*
16 *REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025.*

17
18 SEÑOR ALCALDE: se aprueba en primera, con el taller y todas
19 las simulaciones que oportunamente serán convocados las
20 señoras y señores Concejales, para poder revisar el mismo.

21
22 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
23 **3 DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: APROBAR EN PRIMER DEBATE EL**
24 **PROYECTO DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL**
25 **VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS**
26 **VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS**
27 **FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL**
28 **IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025", CON**
29 **LAS OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS REALIZADAS POR LAS Y LOS**
30 **SEÑORES CONCEJALES DURANTE LA SESIÓN Y DEL CIUDADANO QUE**
31 **HACE USO DE LA SILLA VACÍA, CON SUS RESPECTIVOS ANEXOS;**
32 **ADEMÁS DEBERÁ REALIZARSE UN TALLER PREVIO AL SEGUNDO**
33 **DEBATE.**

34

1 Termina la sesión a las 19H45.

2

3

4

5

6

7

8 PhD. Cristian Zamora Matute, Mgst. Vicente Astudillo Saquicela,

9 **ALCALDE DE CUENCA.**

SECRETARIO DEL CONCEJO

10

MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA.