

1 **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL**
 2 **CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL JUEVES DIECIOCHO DE DICIEMBRE**
 3 **DEL DOS MIL VEINTE Y CINCO.**

4

5 En la ciudad de Cuenca, el jueves dieciocho de diciembre
 6 del dos mil veinte y cinco, a las quince horas con veinte
 7 minutos, se instala la Sesión Extraordinaria 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. Ing. Manuel Alvarado Iñamagua;
- 14 3. Tnlga. Jenny Bermeo Mejía;
- 15 4. Mgst. Román Carabajo Alvear;
- 16 5. Mgst. Diana González Arteaga;
- 17 6. Mgst. Federico Guzmán Paute;
- 18 7. Dra. Rocío Juca Salazar;
- 19 8. Lcda. Marisol Peñaloza Bacuilima;
- 20 9. Econ. Valentina Montenegro Monsalve, (Concejala
21 suplente del Mgst. José Fajardo Sánchez);
- 22 10. Mgst. Wolfram Palacio Baus, (Concejal suplente de la
23 Mgst. Gabriela Brito Andrade);
- 24 11. Sic. Catalina Reyes Vázquez, (Concejala suplente del
25 Ing. Jimmy Flores Galán);

26

27 Actúa el Secretario del Concejo Municipal del cantón
 28 Cuenca, Mgst. Vicente Astudillo Saquicela.

29

30 Actúa el Procurador Síndico Municipal, Dr. Juan Fernando
 31 Ramírez Cardoso.

32

33 **Asisten los funcionarios municipales: DIRECTORES:**

- 1 - Sr. Marco Guerrero, delegado del Director General
- 2 Administrativo,
- 3 - Mgst. Hugo Xavier Aguirre Vargas, Director General de
- 4 Áreas Históricas y Patrimoniales,
- 5 - Mgst. Paolo Ortega Mendieta, Director General de Avalúos
- 6 y Catastros,
- 7 - Mgst. Carlos Orellana Barros, Director General Comisión
- 8 de Gestión Ambiental,
- 9 - Mgst. María del Carmen Montesdeoca, Director General de
- 10 Compras Públicas,
- 11 - Lcda. Daniela Orellana Ordoñez, Directora General de
- 12 Comunicación Social,
- 13 - Arq. Gina Dávila Ponton, Director General de Control
- 14 Municipal,
- 15 - Mgst. José Corral Corral, Director General Cultura,
- 16 Recreación y Conocimiento,
- 17 - Mgst. Xavier Mendez, Director General de Desarrollo
- 18 Estratégico Institucional,
- 19 - Lcdo. Jayron Valdez, delegado de la Directora General
- 20 Desarrollo Económico Social y Productivo,
- 21 - Mgst. Pamela Abril Vásquez, Directora General
- 22 Financiera,
- 23 - Mgst. Gabriela Peralta, delegada del Director General de
- 24 Control de Riesgos,
- 25 - Abg. Juan Pablo Vélez, delegado de la Guardia Ciudadana,
- 26 - Mgst. Diego Cedillo, Director General Mercados y
- 27 Comercio Autónomo,
- 28 - Mgst. Pablo Carvallo, Director General de Gestión de
- 29 Movilidad,
- 30 - Mgst. Mónica Vargas, Directora General Participación y
- 31 Gobernabilidad,
- 32 - Ph.D Santiago Vanegas Peña, Director General de
- 33 Planificación Territorial,
- 34 - Dr. Juan Fernando Ramírez, Procurador Síndico Municipal,

- 1 - Mgst. Juan Felipe Ochoa, Director General de Relaciones
- 2 Internacionales,
- 3 - Abg. Paola Ochoa, delegada de la Directora General de
- 4 Talento Humano,
- 5 - Ing. Esteban Garzón, delegada del Director General de
- 6 Tecnologías, Información y Comunicaciones,
- 7 - Mgst. Haydee López Lozano, Directora General Proyecto
- 8 Tranvía,
- 9 - Lcdo. Felipe Méndez Salamea, Coordinador Junta Cantonal
- 10 de Protección de los Derechos,
- 11 - Mgst. María Fernanda Carrasco, Coordinadora de Seguridad
- 12 y Salud en el Trabajo,
- 13 - Ing. Daniel García Pineda, Coordinador de
- 14 Descentralización y Delegación de Competencias,

15

16 **GERENTES:**

- 17 - Abg. Roxana Cordero, delegada de la Gerente General EDEC
- 18 EP.,
- 19 - Abg. Juan Orellana, delegado del Gerente General EMOV
- 20 EP.,
- 21 - Mgst. Joaquín Peña Bernal, Gerente General EMUVI EP.,
- 22 - Mgst. María Verónica Polo Avilés, Gerente General de
- 23 ETAPA EP.,

24

25 **COORDINADORES:**

- 26 - Dra. Mary Cabrera Paredes, Coordinadora General de
- 27 Desarrollo Humano,
- 28 - Ph.D. Santiago Vanegas Peña, Coordinador General de
- 29 Planificación y Gobernanza,

30

31 **ADSCRITAS:**

- 32 - Ing. Diego Noboa, delegado del Director Ejecutivo de
- 33 Acción Social Municipal,
- 34 - Mgst. Jesús Bermeo, delegado del Director Ejecutivo de
- 35 la Fundación Municipal Bienal,

- 1 - Ph.D. Manuel Campoverde Cisneros, delegado del Director
- 2 Ejecutivo del Consejo Cantonal de Salud,
- 3 - Mgst. Sebastián Calderón Benenaula, Secretario Ejecutivo
- 4 del Consejo Cantonal de Protección de Derechos,
- 5 - Mgst. Silvia Peña, delegada de la Gerente de la
- 6 Fundación El Barranco,
- 7 - Mgst. Lorena Guillén, Directora Ejecutiva de la
- 8 Fundación Turismo para Cuenca, Enc.,

9

10 SEÑOR ALCALDE: buenas tardes con las señoras, señores
11 Concejales, con todos los presentes, la ciudadanía, quiero
12 pedirle señor Secretario, sírvase dar lectura a la
13 convocatoria del día de hoy.

14

15 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde, señoras y señores
16 Concejales, y a todos los presentes muy buenas tardes,
17 dando cumplimiento a lo dispuesto por su autoridad señor
18 Alcalde, de lectura a la convocatoria del día de hoy.

19

20 Por disposición del señor Alcalde Cristian Zamora Matute
21 Ph.D., convoco a usted a la sesión extraordinaria del
22 Concejo Municipal a celebrarse el día jueves 18 de
23 diciembre del 2025, a las 15:10 horas en la Sala de
24 Sesiones de la Corporación Edilicia ubicada en las calles
25 Mariscal Sucre y Benigno Malo tercer piso. Se adjunta el
26 orden del día entregado y firmado esta convocatoria por la
27 Secretaria General el día martes 16 de diciembre del 2025.

28

29 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, sírvase constatar
30 el quórum.

31

32 SEÑOR SECRETARIO: informo de igual manera señor Alcalde que
33 nos encontramos en quórum reglamentario.

34

1 Constatado el quórum con la presencia de 11 señoras y
2 señores Concejales, da inicio la sesión.

3

4 SEÑOR ALCALDE: perfecto, punto uno.

5

6 SEÑOR SECRETARIO: con su venia Alcalde doy lectura al
7 primer punto del orden de hoy.

8

9 **1.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN**
10 **ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL CELEBRADA EL DÍA JUEVES 13**
11 **DE NOVIEMBRE DE 2025.**

12

13 SEÑOR ALCALDE: como estilamos en primer lugar voy a
14 consultar sobre ajustes al acta, de no haber ajustes al
15 acta, consulto si es que alguien desea votar por alguna
16 razón en blanco sobre la misma, con los tres votos que se
17 registran señor Secretario se aprueba el acta sin
18 modificaciones, punto dos.

19

20 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
21 **1 DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: "DAR POR CONOCIDA Y APROBADA**
22 **EL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL**
23 **CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL DÍA JUEVES 13 DE NOVIEMBRE DE**
24 **2025". CON LOS VOTOS EN BLANCO DE LOS SEÑORES CONCEJALES,**
25 **ING. MANUEL ALVARADO, ECON. VALENTINA MONTENEGRO Y MGST.**
26 **WOLFRAM PALACIO, POR NO HABER ESTADO PRESENTES EN DICHA**
27 **SESIÓN.**

28

29 **2.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN**
30 **EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL CELEBRADA EL DÍA**
31 **VIERNES 21 DE NOVIEMBRE DE 2025.**

32

33 SEÑOR ALCALDE: pongo a consideración el contenido del acta
34 del veintiuno de noviembre, si es que hay ajustes a la
35 misma, pongo a consideración la aprobación de la misma si

alguien desea votar en blanco, por favor sírvase levantar la mano este momento, se adhiere la Concejala Juca y con los tres votos en blanco señor Secretario, se aprueba y avanzamos por favor.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO 2 DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: "DAR POR CONOCIDA Y APROBADA EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL DÍA VIERNES 21 DE NOVIEMBRE DE 2025". CON LOS VOTOS EN BLANCO DE LOS SEÑORES CONCEJALES, ING. MANUEL ALVARADO, DRA. ROCÍO JUCA, ECON. VALENTINA MONTENEGRO Y MGST. WOLFRAM PALACIO, POR NO HABER ESTADO PRESENTES EN DICHA SESIÓN.

3.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL CELEBRADA EL DÍA MARTES 25 DE NOVIEMBRE DE 2025.

SEÑOR ALCALDE: a consideración el contenido del acta del 25 de noviembre, al no haber sugerencias de modificación, consulto sobre la votación de la misma si alguien desea votar en blanco sírvase por favor levantar la mano, únicamente con el voto del Concejal Palacio, se aprueba sin modificaciones, siguiente punto por favor.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO 3 DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: "DAR POR CONOCIDA Y APROBADA EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL DÍA MARTES 25 DE NOVIEMBRE DE 2025". CON EL VOTO EN BLANCO DEL SEÑOR CONCEJAL, MGST. WOLFRAM PALACIO, POR NO HABER ESTADO PRESENTES EN DICHA SESIÓN.

SE INTEGRA A LA SESIÓN: LA CONCEJALA LCDA. KATHERINE SOLIZ A LAS 15H23.

4.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL CELEBRADA EL DÍA MARTES 2 DE DICIEMBRE DE 2025.

SEÑOR ALCALDE: a consideración el contenido del acta del 2 de diciembre por favor, no hay solicitudes de palabra consideración la votación del acta, quien desea votar en blanco por favor sírvase levantar la mano, con la votación de las tres señoras y señores Concejales, señor Secretario, se aprobaría sin modificaciones, siguiente punto por favor.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO 4 DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: "DAR POR CONOCIDA Y APROBADA EL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA CELEBRADA EL DÍA MARTES 2 DE DICIEMBRE DE 2025". CON LOS VOTOS EN BLANCO DE LOS SEÑORES CONCEJALES, MGST. ROMÁN CARABAJO, ECON. VALENTINA MONTENEGRO Y LCDA. KATHERINE SOLIZ, POR NO HABER ESTADO PRESENTES EN DICHA SESIÓN.

5.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y CATEGORÍA DEL BIEN DE "USO PÚBLICO" A "BIEN DE DOMINIO PRIVADO" Y LA VENTA DEL REMANENTE MUNICIPAL A FAVOR DEL SEÑOR JUAN DANIEL SAQUICELA PULLA, ÚNICO COLINDANTE INTERESADO EN LA COMPRA DEL REMANENTE Y PROPIETARIO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 07-05-181-001-000 - LOTE 1, UBICADO ENTRE LA CALLE DE LA SÁBILA Y CALLE SIN NOMBRE, PERTENECIENTE A LA PARROQUIA SAN SEBASTIÁN. SE CONOCERÁ: OFICIO NRO. PS-2544-2025, SUSCRITO POR EL DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ, PROCURADOR SINDICO, OFICIO NRO. MC-CAC-2025-0054-O, SUSCRITO POR LA DRA. ROCÍO JUCA SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y ESTADÍSTICAS; Y MÁS, DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL REFERIDO PUNTO.

1 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario le voy a pedir al
2 señor director que pueda hacer por favor la explicación de
3 este trámite de cambio de uso de suelo, señor director por
4 favor.

5

6 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: muy buenas tardes
7 señor Alcalde, señoras, señores Concejales, miembros de la
8 Corporación Municipal y ciudadanía que nos acompaña, se
9 pone a consideración del Concejo Cantonal el trámite de
10 cambio de uso de suelo y categoría de bien de dominio
11 público a bien de dominio privado de la venta de remanente
12 municipal a favor del administrado Juan David Saquicela
13 Pulla, para ello el expediente ha sido tratado y puesto en
14 conocimiento y aprobación de la Comisión General de Avalúos
15 y Catastros en el acta número ocho de la sesión celebrada
16 el día lunes veintitrés de junio del dos mil veinticinco.

17

18 En el punto número ocho de la orden del día, al tratarse
19 por parte de la comisión se conoce y se resuelve dar por
20 aprobado el trámite de cambio de uso de suelo y venta de
21 área municipal a favor del administrado indicado y poner
22 trasladar al Concejo Cantonal para su tratamiento y
23 aprobación, en función de aquello se cuenta con la
24 solicitud expresa por parte del administrado para la compra
25 de dicho remanente municipal, los documentos habilitantes
26 que conforman el expediente son el historial del Registro
27 de la Propiedad, las escrituras públicas del predio
28 colindante, el levantamiento planimétrico del mismo, el
29 oficio DGPT-0061-2025 que es el informe de factibilidad que
30 lo otorga que no se oponga a la planificación territorial
31 por parte de la Dirección General de Planificación del GAD
32 Municipal, el Memorándum MEMO-DGAC-0449-2025 que constituye
33 el informe técnico de individualización y valoración del
34 remanente municipal y así también el Memorándum MEMO-DGAC-

1 0465-2025 que constituye el informe jurídico igual de la
2 misma dependencia municipal.

3

4 Podemos observar en pantalla el procedimiento y las
5 acciones de inspección in situ desarrolladas con los
6 miembros de la comisión, constatando los documentos
7 habilitantes y sobre todo verificando el terreno, las
8 condiciones físicas previo la venta de este remanente
9 municipal, se ha procedido con la elaboración de la ficha
10 de individualización del mismo, como vemos en pantalla se
11 refiere a este predio que se marca sus linderos en celeste,
12 el remanente municipal objeto del presente punto de la
13 orden del día es esta área marcada en tomate para la cual
14 la misma está inconforme, esta línea negra gruesa que es la
15 planificación que se marca en dicho sector. Para ello una
16 vez elaborado dicha ficha de individualización se ha
17 determinado el área remanente que es de diez coma noventa y
18 cinco metros cuadrados y de la misma manera se ha
19 establecido su valoración determinado por el avalúo del
20 metro cuadrado del predio colindante y multiplicado por
21 dicha área, el valor a considerar es de dos mil
22 cuatrocientos ochenta y dos con sesenta y nueve centavos
23 puesto a consideración del Seno del Concejo.

24

25 SEÑOR ALCALDE: gracias señor director, consulto si hay
26 alguna inquietud adicional, señora Presidenta de la
27 Comisión por favor.

28

29 DRA. ROCÍO JUCA: gracias, muy buenas tardes señor Alcalde,
30 señoras y señores Concejales a todas quienes conforman la
31 Corporación Municipal a la ciudadanía cuencana,
32 efectivamente como bien informó el señor Director y
33 Secretario de la Comisión de Avalúos y Catastros, en
34 atención a los informes técnicos y jurídicos emitidos por
35 la misma dirección en concordancia con el informe favorable

1 de Sindicatura mediante oficio número PS-2544-2025 así
2 como el acta de inspección in situ de la Comisión de
3 Avalúos, Catastros y Estadísticas, confirman claramente que
4 el predio con clave catastral 07-05-181-001-000 Lote 1 es
5 el único colindante con el área de remanente municipal, es
6 por ello que mociono aprobar el cambio de uso de suelo y la
7 categoría del bien de uso público a bien de dominio privado
8 y autorizar la venta al remanente municipal de 20.44 metros
9 cuadrados a favor del señor Juan Daniel Saquicela Pulla por
10 el valor antes indicado para su unificación con el predio
11 colindante, hasta allí mi intervención señor Alcalde.

12

13 SEÑOR ALCALDE: gracias Concejala Roció Juca, hay una moción
14 planteada consulto sobre la misma, se aprueba señor
15 Secretario, siguiente punto por favor.

16

17 SEÑOR SECRETARIO: en consecuencia se aprueba el quinto
18 punto del orden de hoy, continuamos de lectura al sexto
19 punto del orden.

20

21 **SE INTEGRAN A LA SESIÓN:** LA CONCEJALA DRA. MÓNICA PESANTEZ
22 Y EL CONCEJAL SR. GUSTAVO VALENCIA A LAS 15H43.

23

24 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**
25 **5 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y APROBAR EL**
26 **CAMBIO DE USO DE SUELO Y CATEGORÍA DEL BIEN DE "USO**
27 **PÚBLICO" A "BIEN DE DOMINIO PRIVADO" Y LA VENTA DEL**
28 **REMANENTE MUNICIPAL A FAVOR DEL SEÑOR JUAN DANIEL SAQUICELA**
29 **PULLA, ÚNICO COLINDANTE INTERESADO EN LA COMPRA DEL**
30 **REMANENTE Y PROPIETARIO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 07-**
31 **05-181-001-000 - LOTE 1, UBICADO ENTRE LA CALLE DE LA**
32 **SÁBILA Y CALLE SIN NOMBRE, PERTENECIENTE A LA PARROQUIA SAN**
33 **SEBASTIÁN. ACOGIENDO FAVORABLEMENTE LOS: OFICIO NRO. PS-**
34 **2544-2025, SUSCRITO POR EL DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ,**
35 **PROCURADOR SINDICO, OFICIO NRO. MC-CAC-2025-0054-O,**

SUSCRITO POR LA DRA. ROCIO JUCA SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y ESTADÍSTICAS; Y MÁS, DOCUMENTOS DEL REFERIDO PUNTO. CON EL SIGUIENTE DETALLE:

DATOS DEL PREDIO COLINDANTE

<u>PROPIETARIO</u>	<u>JUAN DANIEL SAQUICELA PULLA</u>
<u>UBICACIÓN</u>	<u>Calle Sin Nombre y Calle De La Sábila</u>
<u>PARROQUIA</u>	<u>San Sebastián</u>
<u>CLAVE CATASTRAL</u>	<u>07-05-181-001-000 (Lote 1)</u>

ÁREA Y LINDEROS ESCRITURA ORIGINAL (Lote 1)
(A foja 4 del expediente administrativo)

<u>ÁREA</u>	<u>403,38 m²</u>
<u>NORTE</u>	<u>Con vía</u>
<u>SUR</u>	<u>29,45 m con Lote 2</u>
<u>ESTE</u>	<u>Con vía</u>
<u>OESTE</u>	<u>11,73 m con Manuel Condo, Margarita Luna</u>

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN RESOLUCIÓN Nro. SGT-6710-2024
(A foja 37 del expediente administrativo)

<u>ÁREA</u>	<u>396,62 m²</u>
<u>NORTE</u>	<u>Antes y ahora vía, desde P1 hasta P2 en 23,43 m y desde P2 hasta P3 en 12,24 m</u>
<u>SUR</u>	<u>Antes Lote número dos, ahora con Lote número dos de Carmen Hortencia Ramón Montaleza desde P4 hasta P5 en 29,45 m.</u>
<u>ESTE</u>	<u>Antes y ahora con vía, desde P3 hasta P4 en 7,03 m</u>
<u>OESTE</u>	<u>Antes propiedad de Manuel Condo y Margarita Luna, ahora con Nancy Fabiola Condo Morocho desde P5 hasta P1 en 11,73 m.</u>

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
(A foja 39 del expediente administrativo)

ÁREA	396,62 m²
NORTE	Desde P1 hasta P2 en 23,43 m + desde P2 hasta P3 en 12,03 m con Calle Sin Nombre + desde P3 hasta P4 en 0,21 m con remanente municipal
SUR	Desde P5 hasta P6 en 29,45 m con predio de propiedad de Carmen Hortencia Ramón Montaleza, clave catastral 07-05-181-041-000 - Lote 2
ESTE	Desde P4 hasta P5 en 7,03 m con remanente municipal
OESTE	Desde P6 hasta P7 en 10,62 m + desde P7 hasta P1 en 1,11 m con predio de propiedad de Nancy Fabiola Condo Morocho, clave catastral 07-05-181-037-000

1

2 **ÁREA Y LINDEROS DEL REMANENTE**

ÁREA	10,95 m²
NORTE	Desde P3 hasta P9 en 5,29 m con Calle De La Sábila
SUR	Desde P5 hasta P10 en 2,04 m con remanente municipal
ESTE	Desde P9 hasta P10 en 1,85 m con Calle De La Sábila
OESTE	Desde P3 hasta P4 en 0,21 m + desde P4 hasta P5 en 7,03 m con predio de propiedad de Juan Daniel Saquicela Pulla, clave catastral 07-05-181-001-000 (Lote 1)

3

4 **ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO INCLUIDO EL REMANENTE**

ÁREA	396,62 m² + 10,95 m² = 407,57 m²
NORTE	Desde P1 hasta P2 en 23,43 m. + desde P2 hasta P3 en 12,03 m con Calle Sin Nombre y desde P3 hasta P9 en 5,29 m con Calle De La Sábila
SUR	Desde P5 hasta P6 en 29,45 m con predio de propiedad de Carmen Hortencia Ramón Montaleza, clave catastral 07-05-181-041-000 - Lote 2 y desde P5 hasta P10 en 2,04 m con remanente municipal
ESTE	Desde P9 hasta P10 en 1,85 m con Calle De La Sábila
OESTE	Desde P6 hasta P7 en 10,62 m + desde P7 hasta P1 en

	<u>1,11 m con predio de propiedad de Nancy Fabiola Condo Morocho, clave catastral 07-05-181-037-000</u>
--	---

1

2 AVALÚO DEL REMANENTE A SER ADJUDICADO

<u>ÁREA DE REMANENTE</u>	<u>10,95 m²</u>
<u>AVALÚO DEL PREDIO COLINDANTE</u>	
<u>(TERRENO)</u>	<u>\$ 89.925,92 USD</u>
<u>ÁREA EN EL SISTEMA ORACLE</u>	
<u>(TERRENO)</u>	<u>396,62 m²</u>
<u>VALOR POR M2 (TERRENO)</u>	<u>\$ 89.925,92 USD / 396,62 m²</u>
	<u>= \$ 226,73 USD</u>
<u>VALOR A CANCELAR AL GAD</u>	<u>\$ 226,73 USD x 10,95 m² = \$</u>
<u>MUNICIPAL DE CUENCA</u>	<u>2.482,69 USD</u>

3

4 El avalúo ha sido calculado en base a la "ORDENANZA DE
 5 APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE
 6 LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS
 7 FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y
 8 EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO
 9 2024-2025".

10

11 6.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL CAMBIO DE USO DE
 12 SUELO Y CATEGORÍA DEL BIEN DE "USO PÚBLICO" A "BIEN DE
 13 DOMINIO PRIVADO" Y LA VENTA DEL REMANENTE MUNICIPAL A FAVOR
 14 DE LOS SEÑORES GLORIA ESPERANZA GUEVARA GUEVARA Y GABRIEL
 15 GERARDO GARCÍA GALINDO, CÓNYUGES Y ÚNICOS COLINDANTES
 16 INTERESADOS EN LA COMPRA DEL REMANENTE ADYACENTE AL PREDIO
 17 DE SU PROPIEDAD, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 07-05-
 18 048-031-000, UBICADO EN LA CALLE DE LA MENTA, CALLE DE LAS
 19 AMAPOLAS Y CALLE SIN NOMBRE, PERTENECIENTE A LA PARROQUIA
 20 SAN SEBASTIÁN. SE CONOCERÁ: OFICIO NRO. PS-2661-2025,
 21 SUSCRITO POR EL DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ, PROCURADOR
 22 SINDICO, OFICIO NRO. MC-CAC-2025-0053-O, SUSCRITO POR LA
 23 DRA. ROCÍO JUCA SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE

1 **AVALÚOS, CATASTROS Y ESTADÍSTICAS; Y MÁS, DOCUMENTOS DE**
 2 **SOPORTE DEL REFERIDO PUNTO.**

3

4 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, de igual manera
 5 señor director sírvase por favor hacer exposición.

6

7 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: dando atención a
 8 este trámite puesto a consideración del Concejo la
 9 solicitud por parte de los administrados Gloria Esperanza
 10 Guevara Guevara y Gabriel Gerardo García Galindo, para ello
 11 dicho expediente de igual manera ha sido puesto en
 12 conocimiento y aprobación de la Comisión General de Avalúos
 13 y Catastros y mediante acta número ocho de la sesión
 14 celebrada el día lunes veintitrés de junio del dos mil
 15 veinticinco, en el punto número nueve de la orden del día,
 16 la comisión miembros integrantes de la misma, pues hacen la
 17 revisión y por ende dan por conocido y aprobado el trámite
 18 de cambio de uso de suelo y venta de Área Municipal para
 19 remitir al Concejo Cantonal del GAD Municipal del cantón
 20 Cuenca para su tratamiento y aprobación, para ello se
 21 cuenta con la solicitud expresa por parte de los
 22 administrados que son propietarios del predio con clave 07-
 23 05-048-031-000 y los documentos habilitantes que conforman
 24 el expediente constituye el historial del Registro de la
 25 Propiedad, las escrituras públicas de dicho predio, el
 26 levantamiento planimétrico del mismo, el oficio de GPT-
 27 0062-2025 que es el informe de factibilidad por parte de la
 28 Dirección General de Planificación del GAD municipal y los
 29 memorándums MEMO-DGAC-1091-2025, así como el MEMO-DGAC-1200
 30 -2025 que constituyen el informe técnico y jurídico
 31 respectivamente emitido por parte de la Dirección General
 32 de Avalúos y Catastros.

33

34 Para ello igual vemos en pantalla la inspección in situ
 35 cumplida con los miembros de la comisión y sobre todo la

1 verificación de dicha área de remanente municipal, por
2 ende se ha procedido a la elaboración de la ficha de
3 individualización tanto del predio como del área objeto de
4 tratamiento en este punto de igual manera es marcado en
5 naranja la imagen es un área muy pequeña que es la que
6 estoy señalando ahora con el puntero y que básicamente
7 determina apenas un metraje que se ha establecido de dos
8 con noventa y nueve metros cuadrados, una vez definido el
9 área de remanente como tal y por ende su valoración, el
10 valor del mismo corresponde a cuatrocientos setenta y
11 cuatro dólares con treinta centavos, puesto a consideración
12 del Concejo Cantonal.

13

14 SEÑOR ALCALDE: señora Presidenta de la Comisión por favor.

15

16 DRA. ROCÍO JUCA: gracias señor Alcalde, en atención a los
17 informes técnicos y jurídicos emitidos por la Dirección de
18 Avalúos y Catastros en concordancia con el informe de la
19 Procuraduría Síndica mediante oficio número PS-2661-2025 y
20 lo resuelto por la Comisión de Avalúos y Catastros mediante
21 acta número ocho, que confirman que los señores Gloria
22 Esperanza Guevara Guevara y Gabriel Gerardo García Galindo
23 son los únicos colindantes con el área de remanente
24 municipal en desuso es por ello que mociono aprobar el
25 cambio de uso de suelo y categoría de bien de uso público a
26 bien de dominio privado y autorizar la venta y adjudicación
27 forzosa del área remanente municipal a favor de los
28 referidos cónyuges para que sea integrada al predio de su
29 propiedad, hasta allí mi intervención.

30

31 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Concejala, hay una moción
32 planteada consulto si hay algún tema adicional de
33 explicación que se pueda requerir en la moción de
34 aprobación consulto, se aprueba señor Secretario, avanzamos
35 por favor.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO
6 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y APROBAR EL
CAMBIO DE USO DE SUELO Y CATEGORÍA DEL BIEN DE "USO
PÚBLICO" A "BIEN DE DOMINIO PRIVADO" Y LA VENTA DEL
REMANENTE MUNICIPAL A FAVOR DE LOS SEÑORES GLORIA ESPERANZA
GUEVARA GUEVARA Y GABRIEL GERARDO GARCÍA GALINDO, CÓNYUGES
Y ÚNICOS COLINDANTES INTERESADOS EN LA COMPRA DEL REMANENTE
ADYACENTE AL PREDIO DE SU PROPIEDAD, IDENTIFICADO CON CLAVE
CATASTRAL 07-05-048-031-000, UBICADO EN LA CALLE DE LA
MENTA, CALLE DE LAS AMAPOLAS Y CALLE SIN NOMBRE,
PERTENECIENTE A LA PARROQUIA SAN SEBASTIÁN. ACOGIENDO
FAVORABLEMENTE LOS: OFICIO NRO. PS-2661-2025, SUSCRITO POR
EL DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ, PROCURADOR SINDICO, OFICIO
NRO. MC-CAC-2025-0053-O, SUSCRITO POR LA DRA. ROCIO JUCA
SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y
ESTADÍSTICAS; Y MÁS, DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL REFERIDO
PUNTO. CON EL SIGUIENTE DETALLE:

DATOS DEL PREDIO COLINDANTE

<u>PROPIETARIOS</u>	<u>GLORIA ESPERANZA GUEVARA GUEVARA y GABRIEL</u> <u>GERARDO GARCÍA GALINDO</u>
<u>UBICACIÓN</u>	<u>Calle De la Menta y la Calle De las Amapolas</u>
<u>PARROQUIA</u>	<u>San Sebastián</u>
<u>CLAVE</u> <u>CATASTRAL</u>	<u>07-05-048-031-000</u>

ÁREA Y LINDEROS ESCRITURAS

<u>ÁREA</u>	<u>583,00 m2 aproximadamente</u>
<u>NORTE</u>	<u>Propiedad de Beatriz García en 22,00 m</u>
<u>SUR</u>	<u>Camino público en 21,10 m</u>
<u>ESTE</u>	<u>Calle pública en 24,80 m</u>
<u>OESTE</u>	<u>Propiedad de María F. García en 33,00 m</u>

1

—

2

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN RESOLUCIÓN Nro. DGAC-069-2022 Y

3

REFORMADA CON RESOLUCIÓN Nro. IMC-DGAC-2024-0264-R

<u>ÁREA</u>	Antes: 583 m2 aproximadamente
	Ahora: 818,01 m2
<u>NORTE</u>	Antes: Propiedad de Beatriz García en 22,00 m
	Ahora: Con Inés Beatriz García Galindo desde P1 hasta P2 en 29,04 m
<u>SUR</u>	Antes: Camino Público en 21,10 m
	Ahora: Con Calle Sin Nombre desde P3 hasta P4 en 5,62m, desde P4 hasta P5 en 12,70m y desde P5 hasta P6 en 4,75 m, con calle De la Menta desde P6 hasta P7 en 2,29m, desde P7 hasta P8 en 10,51 m y desde P8 hasta P9 en 0,23 m
<u>ESTE</u>	Antes: Calle pública en 24,80 m
	Ahora: Con Calle De Las Amapolas desde P2 hasta P3 en 24,93 m
<u>OESTE</u>	Antes: Propiedad de María F. García en 33,00 m
	Ahora: Con Calle Sin Nombre desde P9 hasta P1 en 20,35 m

4

—

5

Cabe indicar que en la escritura consta como Parroquia

6

Sayausí, pero actualmente corresponde a la Parroquia San

7

Sebastián.

8

Cabe indicar que por el lado Oeste, antes colindaba con la

9

señora María F. García, ahora colinda con una calle

10

pública.

11

12

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

<u>ÁREA</u>	818,01 m2
<u>NORTE</u>	Desde P1 hasta P2 en 28,24 m + desde P2 hasta P3 en 0,80 m con el predio de clave catastral 07-05-048-030-000 de propiedad de Inés Beatriz García Galindo
<u>SUR</u>	Desde P4 hasta P5 en 5,62 m + desde P5 hasta P6 en

	<u>12,70 m + desde P6 hasta P7 en 4,75 m con Calle Sin Nombre y desde P7 hasta P8 en 2,29 m con Calle De La Menta + desde P8 hasta P9 en 10,51 + desde P9 hasta P10 en 0,23 m con remanente municipal</u>
<u>ESTE</u>	<u>Desde P3 hasta P4 en 24,93 m con Calle De Las Amapolas</u>
<u>OESTE</u>	<u>Desde P1 hasta P10 en 20,35 m con Calle Sin Nombre</u>

1

—

2

ÁREA Y LINDEROS DEL REMANENTE

<u>ÁREA</u>	<u>2,99 m²</u>
<u>NORTE</u>	<u>Desde P9 hasta P10 en 0,23 m con el predio de clave catastral 07-05-048-031-000 de propiedad de Gabriel Gerardo García Galindo + desde P10 hasta P11 en 0,35 m con Calle Sin Nombre</u>
<u>SUR</u>	<u>Por la configuración del remanente, carece de lindero SUR</u>
<u>ESTE</u>	<u>Desde P8 hasta P9 en 10,51 m con el predio de clave catastral 07-05-048-031-000 de propiedad de Gabriel Gerardo García Galindo</u>
<u>OESTE</u>	<u>Desde P8 hasta P12 en 1,63 m + desde P12 hasta P11 en 8,77 m con Calle De la Menta</u>

3

—

4

ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO INCLUIDO EL REMANENTE

<u>ÁREA</u>	<u>818,01 m² + 2,99 m² = 821,00 m²</u>
<u>NORTE</u>	<u>Desde P1 hasta P2 en 28,24 m + desde P2 hasta P3 en 0,80 m con el predio de clave catastral 07-05-048-030-000 de propiedad de Inés Beatriz García Galindo</u>
<u>SUR</u>	<u>Desde P4 hasta P5 en 5,62 m + desde P5 hasta P6 en 12,70 m + desde P6 hasta P7 en 4,75 m con Calle Sin Nombre y desde P7 hasta P8 en 2,29 m + desde P8 hasta P12 en 1,63 m + desde P12 hasta P11 en 8,77 m con Calle De La Menta</u>
<u>ESTE</u>	<u>Desde P3 hasta P4 en 24,93 m con Calle De Las</u>

	<u>Amapolas</u>
<u>OESTE</u>	<u>Desde P1 hasta P10 en 20,35 m + desde P10 hasta P11</u>
	<u>en 0,35 m con Calle Sin Nombre</u>

1

—

2

AVALÚO DEL REMANENTE A SER ADJUDICADO

<u>ÁREA DE REMANENTE</u>	<u>2,99 m2</u>
<u>AVALÚO DEL PREDIO COLINDANTE</u>	
<u>(TERRENO)</u>	<u>\$ 129.756,84 USD</u>
<u>ÁREA EN EL SISTEMA ORACLE</u>	
<u>(TERRENO)</u>	<u>818,01 m2</u>
<u>VALOR POR M2 (TERRENO)</u>	<u>\$ 129.756,84 USD / 818,01 m2</u>
	<u>= \$ 158,63 USD</u>
<u>VALOR A CANCELAR AL GAD</u>	<u>\$ 158,63 USD x 2,99 m2 = \$</u>
<u>MUNICIPAL DE CUENCA</u>	<u>474,30 USD</u>

3

—

4

El avalúo ha sido calculado en base a la "ORDENANZA DE
APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE
LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS
FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y
EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO
2024-2025", que se encuentra vigente a la presente fecha.

10

7.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL CAMBIO DE USO DE
 SUELO Y CATEGORÍA DEL BIEN DE "USO PÚBLICO" A "BIEN DE
 DOMINIO PRIVADO" Y LA VENTA DEL REMANENTE MUNICIPAL A FAVOR
 DE LOS CÓNYUGES PATRICIA FERNANDA CARCHI FLORES Y JOSE
 MESIAS GUAMAN DELGADO, ÚNICOS COLINDANTES INTERESADOS EN LA
 COMPRA DEL REMANENTE Y PROPIETARIOS DEL PREDIO CON CLAVE
 CATASTRAL 17-01-013-004-000, UBICADO ENTRE EN LA CALLE
 CULTURA QUILLASINGA, PERTENECIENTE A LA PARROQUIA
 MACHÁNGARA. SE CONOCERÁ: OFICIO NRO. PS-2780-2025, SUSCRITO
 POR EL DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ, PROCURADOR SINDICO,
 OFICIO NRO. MC-CAC-2025-0048-O, SUSCRITO POR LA DRA. ROCÍO
 JUCA SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS,

1 **CATASTROS Y ESTADÍSTICAS; Y MÁS, DOCUMENTOS DE SOPORTE**
 2 **DEL REFERIDO PUNTO**

3

4 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, señor director,
 5 por favor.

6

7 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: en este caso de
 8 igual manera el expediente ha sido puesto en conocimiento,
 9 tratamiento y aprobación en la Comisión General de Avalúos
 10 y Catastros, mediante el acta número ocho de la sesión
 11 celebrada el día lunes veintiuno de julio del 2025, en el
 12 punto número seis de la orden del día, por decisión unánime
 13 los miembros de la comisión aprueban, dan por conocido y
 14 aprobado el trámite de cambio de uso de suelo y venta de
 15 área municipal, para remitir el mismo al Seno del Concejo
 16 Cantonal, para ello se cuenta con la solicitud expresa por
 17 parte de los administrados Patricia Fernanda Carchi Flores
 18 y José Mesías Guamán Delgado, propietarios del predio
 19 colindante con clave catastral 17-01-013-004-000.

20

21 Los documentos habilitantes que igual integran el
 22 expediente es el historial del Registro de la Propiedad,
 23 escrituras públicas, levantamiento planimétrico del predio,
 24 oficio de GPT-1305-2025 que es el informe de factibilidad
 25 de la Dirección General de Planificación, así como los
 26 memorándums MEMO-DGAC-1644-2025 y MEMO-DGAC-1711-2025 que
 27 corresponden al informe técnico y jurídico respectivamente,
 28 emitido por la Dirección General de Avalúos y Catastros.

29

30 En ese sentido se ha cumplido de igual manera con la
 31 inspección y verificación del sitio del área remanente
 32 objeto de tratamiento en este punto con los miembros de la
 33 comisión y los técnicos vinculados a dicho trámite, en ese
 34 sentido, se ha elaborado la ficha de individualización que
 35 corresponde al área marcada en naranja que vemos igual en

pantalla y que la misma ha sido determinado tanto el metraje del terreno colindante así como del área de remanente como tal conforme la planificación de la vía ahí citada, calle Cultura Quillasinga. En función de aquello, el área del remanente es de 17.34 metros cuadrados y para ello se ha procedido a la determinación de su valor por lo cual conforme el valor del suelo corresponde a un valor de tres mil ochenta y cuatro con setenta y nueve centavos, puesto a consideración del Concejo Cantonal.

SEÑOR ALCALDE: Concejal Juca por favor.

DRA. ROCÍO JUCA: gracias señor Alcalde, en el mismo sentido en atención a los informes técnicos y jurídicos que reposan en el expediente administrativo, así como el dictamen favorable de la Procuraduría Síndica y la resolución de la Comisión de Avalúos y Catastros de fecha veintiuno de julio de dos mil veinticinco, que confirman que los administrados son los únicos colindantes del área municipal en desuso, moción o aprobar el cambio de categoría del bien de uso público a bien de dominio privado y autorizar la venta y adjudicación forzosa del remanente municipal a favor de los cónyuges Patricia Fernanda Carchi Flores y José Mesías Guamán Delgado, debiendo integrarse dicha área al predio con clave catastral 17-01-013-004-000 conforme la normativa vigente, hasta aquí mi intervención señor Alcalde.

SEÑOR ALCALDE: gracias señora Concejala consulto si hay algún tema adicional de explicación que se requiera, hay una moción secundada de aprobación, consulto, se aprueba señor Secretario, siguiente punto por favor.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO 7 DEL ORDEN DEL DÍA RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y APROBAR EL CAMBIO DE USO DE SUELO Y CATEGORÍA DEL BIEN DE "USO

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

PÚBLICO" A "BIEN DE DOMINIO PRIVADO" Y LA VENTA DEL
REMANENTE MUNICIPAL A FAVOR DE LOS CÓNYUGES PATRICIA
FERNANDA CARCHI FLORES Y JOSE MESIAS GUAMAN DELGADO, ÚNICOS
COLINDANTES INTERESADOS EN LA COMPRA DEL REMANENTE Y
PROPIETARIOS DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 17-01-013-004-
000, UBICADO ENTRE EN LA CALLE CULTURA QUILLASINGA,
PERTENECIENTE A LA PARROQUIA MACHÁNGARA. ACOGIENDO
FAVORABLEMENTE: OFICIO NRO. PS-2780-2025, SUSCRITO POR EL
DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ, PROCURADOR SINDICO, OFICIO NRO.
MC-CAC-2025-0048-O, SUSCRITO POR LA DRA. ROCIO JUCA
SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y
ESTADÍSTICAS; Y MÁS, DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL REFERIDO
PUNTO.

14

15

16

DATOS	DEL	PREDIO	COLINDANTE
-------	-----	--------	------------

—

<u>PROPIETARIOS</u>	<u>PATRICIA FERNANDA CARCHI FLORES y JOSE</u> <u>MESIAS</u> <u>GUAMAN DELGADO</u>
<u>UBICACIÓN</u>	<u>Calle Cultura Quillasinga</u>
<u>PARROQUIA</u>	<u>Machángara</u>
<u>CLAVE</u> <u>CATASTRAL</u>	<u>17-01-013-004-000</u>

17

18

19

20

—
ÁREA Y LINDEROS ESCRITURAS Y OFICIO Nro. SGT-5364-2024
(A foja 26 a 29 del expediente administrativo)
—

—

<u>ÁREA</u>	<u>1.822,73 m2</u>
<u>NORTE</u>	<u>Antes canal de riego Challuabamba, ahora con Alvarado</u> <u>Argudo Fredi Armando, en 7,05 m desde P1 hasta P2, en</u> <u>8,77 m, desde P2 hasta P3, y en 27,07 m desde P3</u> <u>hasta P4; antes canal de riego Challuabamba, ahora</u> <u>con Vintimilla Crespo Jorge Benigno, en 5,07 m, desde</u> <u>P4 hasta P5, en 10,22 m desde P5 hasta P6, en 4,95 m,</u>

	desde P6 hasta P7, en 6,60 m, desde P7 hasta P8 y en 6,57 m desde P8 a P9
<u>SUR</u>	Antes Lote 7 Cooperativa Amancay, ahora Promotora de Proyectos Inmobiliarios "PROMOIN" en 38,01 m desde P13 hasta P14; y antes y ahora con Calle de Acceso Servidumbre Privada a favor de la Sra. Rosa González en 6,00 m, desde P14 hasta P15
<u>ESTE</u>	Antes quebrada el Salado ahora Calle Cultura Quillasinga en 18,42 m, desde P9 hasta P10, en 2,80 m desde P10 hasta P11, en 1,86 m desde P11 hasta P12 y en 7,09 m desde P12 hasta P13
<u>OESTE</u>	Antes con terrenos de N.N. ahora con Maldonado Alvarado Diana Karina en 17,97 m, desde P15 hasta P16 y antes con terrenos de N.N. ahora con Maldonado Alvarado Diana Karina en 23,22 m desde P16 hasta P1

1

—

2

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
(A foja 57 del expediente administrativo)

4

—

<u>AREA</u>	1.822,73 m ²
<u>NORTE</u>	Desde P1 hasta P2 en 15,80 m + desde P2 hasta P3 en 27,07 m con predio de clave catastral 17-01-013-013-000 de propiedad de Alvarado Argudo Fredi Armando y desde P3 hasta P4 en 5,07 m + desde P4 hasta P5 en 10,22 m + desde P5 hasta P6 en 4,95 m + desde P6 hasta P7 en 6,60 m + desde P7 hasta P8 en 6,57 m con predio de clave catastral 17-01-013-015-000 de propiedad de Vintimilla Crespo Jorge Benigno
<u>SUR</u>	Desde P14 hasta P15 en 0,06 m + P15 hasta P16 en 37,95 m con predio de clave catastral 17-01-013-005-000 de propiedad de Promotora de Proyectos Inmobiliarios "PROMOIN" y desde P16 hasta P17 en 6,00 m con Calle Sin Nombre
<u>—</u>	Desde P8 hasta P9 en 3,14 m con predio de clave

<u>ESTE</u>	catastral 17-01-013-015-000 de propiedad de
	Vintimilla Crespo Jorge Benigno + desde P9 hasta P10
	en 13,56 m con remanente municipal + desde P10 hasta
	P11 en 1,72 m + desde P11 hasta P12 en 2,80 m + desde
<u>OESTE</u>	P12 hasta P13 en 1,86 m + desde P13 hasta P14 en 7,09
	m con Calle Cultura Quillasinga
	Desde P17 hasta P18 en 17,97 m + desde P18 hasta P1
	en 23,22 m con predio de clave catastral 17-01-013-
<u>Karina</u>	006-000 de propiedad de Maldonado Alvarado Diana

1

—

2 ÁREA Y LINDEROS DEL REMANENTE

<u>ÁREA</u>	17,34 m ²
<u>NORTE</u>	Desde P9 hasta P19 en 3,16 m con predio de clave
	catastral 17-01-013-015-000 de propiedad de
<u>SUR</u>	Vintimilla Crespo Jorge Benigno
	Por la configuración del remanente, carece de Lindero
<u>ESTE</u>	<u>SUR</u>
	Desde P19 hasta P11 en 11,99 m con Calle Cultura
<u>OESTE</u>	<u>Quillasinga</u>
	Desde P9 hasta P10 en 13,56 m con predio de clave
<u>Mesías Guamán Delgado</u>	catastral 17-01-013-004-000 de propiedad de José

3

—

4 ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO INCLUIDO EL REMANENTE

<u>ÁREA</u>	1.822,73 m ² + 17,34 m ² = 1.840,07 m ²
<u>NORTE</u>	Desde P1 hasta P2 en 15,80 m + desde P2 hasta P3 en
	27,07 m con predio de clave catastral 17-01-013-013-
	000 de propiedad de Alvarado Argudo Fredi Armando y
	desde P3 hasta P4 en 5,07 m + desde P4 hasta P5 en
<u>—</u>	10,22 m + desde P5 hasta P6 en 4,95 m + desde P6
	hasta P7 en 6,60 m + desde P7 hasta P8 en 6,57 m con
	predio de clave catastral 17-01-013-015-000 de
	propiedad de Vintimilla Crespo Jorge Benigno

<u>SUR</u>	Desde P14 hasta P15 en 0,06 m + P15 hasta P16 en 37,95 m con predio de clave catastral 17-01-013-005-000 de propiedad de Promotora de Proyectos Inmobiliarios "PROMOIN" y desde P16 hasta P17 en 6,00 m con Calle Sin Nombre
<u>ESTE</u>	Desde P8 hasta P9 en 3,14 m + desde P9 hasta P19 en 3,16 m con predio de clave catastral 17-01-013-015-000 de propiedad de Vintimilla Crespo Jorge Benigno + desde P19 hasta P11 en 11,99 m + desde P10 hasta P11 en 1,72 m + desde P11 hasta P12 en 2,80 m + desde P12 hasta P13 en 1,86 m + desde P13 hasta P14 en 7,09 m con Calle Cultura Quillasinga
<u>OESTE</u>	Desde P17 hasta P18 en 17,97 m + desde P18 hasta P1 en 23,22 m con predio de clave catastral 17-01-013-006-000 de propiedad de Maldonado Alvarado Diana Karina

1

—

2 AVALÚO DEL REMANENTE A SER ADJUDICADO

3

—

<u>ÁREA DE REMANENTE</u>	<u>17,34 m2</u>
<u>AVALÚO DEL PREDIO COLINDANTE (TERRENO)</u>	<u>\$ 324.271,49 USD</u>
<u>ÁREA EN EL SISTEMA ORACLE (TERRENO)</u>	<u>1.822,73 m2</u>
<u>VALOR POR M2 (TERRENO)</u>	<u>\$ 324.271,49 USD / 1.822,73 m2 = \$ 177,90 USD</u>
<u>VALORACIÓN DE REMANENTE MUNICIPAL (TERRENO)</u>	<u>\$ 177,90 USD x 17,34 m2 = \$ 3.084,79 USD</u>

4

—

5 "El avalúo ha sido calculado en base a la "ORDENANZA DE
 6 APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, DE
 7 LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS
 8 FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y

1 EDIFICACIONES Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO
2 2024-2025".
3

4 8.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN, EN PRIMER DEBATE, DEL
5 PROYECTO DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL
6 VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS
7 VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS
8 FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL
9 IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027". SE
10 CONOCERÁ: OFICIO NRO. 4201 SUSCRITO POR EL SEÑOR ALCALDE
11 DE CUENCA, CRISTIAN ZAMORA MATUTE PH.D. OFICIO NRO. PS-
12 2997-2025 SUSCRITO POR EL DR. JUAN FERNANDO RAMÍREZ,
13 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, OFICIO NRO. 3998, SUSCRITO
14 POR EL MGST. VICENTE ASTUDILLO SAQUICELA, SECRETARIO DEL
15 CONCEJO CANTONAL DE CUENCA, TEXTO BORRADOR; Y MÁS,
16 DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL REFERIDO PUNTO.

17
18 SEÑOR ALCALDE: gracias, señor Secretario, vamos a tratar,
19 señores, señores Concejales, la ordenanza que por ley
20 corresponde tratar cada dos años a todos los Concejos
21 Cantonales del país, los doscientos veintidós y en ese
22 sentido, nada más para poner un tema en contexto la ley
23 obliga, obliga, manda, no hay opción de ajustar estos
24 valores en todo el territorio nacional, lo que la ley sí
25 nos permite es que nos da un rango en el cual precisamente
26 podemos hacer ese ajuste al valor del suelo del avalúo y
27 obviamente el cálculo del impuesto predial que se deriva de
28 aquello, como ustedes conocen la ley prevé del 0.25 por mil
29 hasta el tres por ciento de alza en el territorio rural y
30 hasta el cinco por ciento en el territorio urbano, estoy
31 bien por mil si en ese sentido como yo les había comentado
32 y la comisión ha trabajado a quienes les agradezco, es de
33 que se pueda ajustar el valor más bajo, más bajo, más bajo
34 en el rango que la ley prevé el alza no hay cómo mantener
35 igual no hay cómo bajar hay que alzar por ley en los temas

1 y esto lo recalco porque cuando algunas personas en su
2 justo derecho votan en contra, no se puede votar en contra
3 de ley expresa, la ley nos manda esto a todos los
4 Concejales y a todos los Alcaldes del país.

5

6 En ese sentido, previo a entrar a la ordenanza como tal y
7 darle la palabra a la señora presidenta de la comisión, yo
8 quisiera, compañeros y compañeras Concejales que se puedan
9 remitir y pedirle a la Secretaría que les pueda pasar estos
10 documentos a las señoras y señores Concejales Alternos que
11 están actuando en este momento pero les he pasado, señoras
12 y señores Concejales la simulación de lo que sería el pago
13 del predio al final del día con el ajuste mínimo que está
14 planteado en todo lo que es la redacción de esta ordenanza
15 como tal, creo que para una comprensión mucho más fácil de
16 nosotros que no somos técnicos en esta área lo que nos
17 interesa conocer es cuál es el valor al final del día en la
18 sábana catastral de lo que se ha pagado en el impuesto en
19 el año dos mil veinticinco y de lo que se pagaría en el año
20 dos mil veintiséis, mientras les pasan los dos documentos
21 señor Secretario que está también o si no a Paolo los dos
22 archivos PDF, tanto del suelo rural cuanto del suelo
23 urbano, que se les haga también extensivos a los Concejales
24 Alternos que están en este momento, de ahí ya he puesto en
25 el Concejo Cantonal la información pertinente para que
26 ustedes puedan ver que prácticamente en un amplísimo
27 porcentaje, cerca del noventa por ciento más o menos de los
28 predios, los valores se mantienen, qué pasa con el resto,
29 ya nos van a explicar en detalle. hay algunos valores en
30 predios que sí van a variar y eso corresponde básicamente a
31 predios que se han construido a lo largo del año, entonces
32 claro y del año anterior también porque esto es bienio no
33 nos olvidemos, si es que hay un terreno que estaba vacío y
34 a lo largo de estos dos últimos años se ha construido y se
35 ha declarado y se ha obviamente registrado en la

1 Municipalidad, ese impuesto predial sí va a variar,
 2 porque obviamente ya no es únicamente el valor del suelo,
 3 sino se suma el valor también de la construcción como tal,
 4 ahí sí habrá digamos algún tema de incremento más allá de
 5 centavos o valores muy pequeños que ustedes seguramente
 6 están corroborando con la información que les he pasado y
 7 que la vamos a proyectar para que sea de conocimiento
 8 también de la ciudadanía a través de esta sesión
 9 transmitida en ese sentido eso es en términos generales, yo
 10 creería que más bien nos enfoquemos en el proceso que ya le
 11 voy a dar la palabra a la presidenta de la Comisión, en la
 12 explicación general de la ordenanza y obviamente en el
 13 resultado del valor a pagar de la sábana y eso obviamente
 14 se traduce en el escrito que está planteado en la ordenanza
 15 como tal que como ustedes habrán revisado es prácticamente
 16 muy similar a todas las ordenanzas de bienio del suelo que
 17 prácticamente se vienen aprobando por norma cada dos años
 18 en este Concejo y en todos los Concejos del país, Concejala
 19 Juca, por favor.

20

21 DRA. ROCÍO JUCA: gracias señor Alcalde, como un pequeño
 22 resumen que lo he elaborado en razón del trabajo de la
 23 comisión y también de la Dirección de Avalúos y Catastros
 24 con el fin de que tengan un mayor o amplio conocimiento
 25 sobre todos los Concejales Alternos, dado que también se
 26 llevó a cabo un taller de socialización con los señores
 27 Ediles que conforman el Concejo Cantonal, si bien es cierto
 28 consideramos que la Ordenanza de Aprobación de los Planos
 29 de Valor del Suelo Urbano y Rural del Cantón Cuenca, de los
 30 valores de las tipologías de las edificaciones, sus
 31 factores y coeficientes de corrección y de las tarifas del
 32 impuesto predial que regirán para el bienio 2026-2027,
 33 cumple con lo establecido en los artículos 11-264-300-376
 34 de la Constitución de la República del Ecuador y los
 35 principios de progresividad, eficiencia, simplicidad

1 administrativa y retroactividad, equidad, transparencia,
2 competencias exclusivas como Gobierno Municipal, es
3 necesario que conozcamos todos que al hablar de los avalúos
4 de los predios tanto urbanos como rurales durante el año
5 dos mil veinticuatro, hemos tenido en dos mil veinticinco
6 solamente mil setecientos veintitrés administrados que
7 presentaron solicitudes de reavalúo, los cuales
8 prácticamente corresponden a un acumulado de menos del uno
9 por ciento del catastro, es importante hacer esa precisión
10 si cabe el término, por cuánto se redujo al número de
11 trecientos sesenta y dos solicitudes de reavalúo.

12

13 Bajo estas consideraciones observando los principios
14 normativos de tributación que contemplan la progresividad y
15 simplicidad administrativa, se contempla dar consecución de
16 la metodología de valoración y cálculo del impuesto vigente
17 y que su alcance trasciende hasta un nuevo periodo con una
18 ordenanza para el bienio 2026-2027, siguiendo lo
19 establecido en los artículos 504 y 517 del COOTAD, en donde
20 dispone que nosotros como Gobierno Municipal tenemos que
21 cumplir a cabalidad tanto para los predios urbanos y
22 rurales respectivamente con el incremento que es mínimo en
23 algunos casos y en otros con centavos señor Alcalde por
24 cuanto la norma con el coeficiente del cero punto
25 veinticinco por mil para el avalúo de la propiedad, terreno
26 y construcción acogiendo las recomendaciones del valor de
27 la propiedad observadas por la Sindicatura Municipal y así
28 también se propone un porcentaje máximo a contemplar para
29 efectos de la variación del impuesto predial, eso es
30 importante aclarar, por cuanto nosotros lo que hemos hecho
31 como comisión es y el equipo técnico señor Alcalde y
32 señoras y señores Concejales, es con el fin de no afectar
33 el bolsillo a nuestros administrados de no afectar el
34 bolsillo a nuestros cuencanos y cuencanas y es por ello
35 pues que han sido un trabajo de varios meses, no se lo ha

1 hecho a última hora, sino más bien el fin es cumplir con
2 lo que establece la norma supralegal, en este caso el
3 COOTAD y como no la Constitución en donde pues manda y
4 nosotros tenemos que cumplir a cabalidad, pero sí hay que
5 dejar clara la ciudadanía que aquí este trabajo se lo ha
6 hecho con mucha responsabilidad con el fin, vuelvo y
7 repito, de no afectar el bolsillo a la ciudadanía, está
8 bajo la consideración de reducir el impacto en la
9 ciudadanía respecto al impuesto del pago al predio y
10 transcurrido el siguiente bienio que es el 2026-2027, con
11 los avalúos y valores del impuesto prácticamente
12 constantes, es así, señor Alcalde, que al tratarse de un
13 tributo pues yo hago suya la ordenanza para que proceda
14 conforme dispone la ley y también debo reconocer el trabajo
15 de la Comisión y del equipo técnico, hasta allí mi
16 intervención.

17

18 SEÑOR ALCALDE: gracias señora presidenta, gracias por ese
19 trabajo que se ha hecho, efectivamente al ser un tema
20 tributario por norma tiene que ser asumida o tomada la
21 iniciativa normativa por parte del Alcalde, eso se lo ha
22 hecho en ese sentido y lo hago también a través de esta
23 sesión para poder dar cumplimiento a ese tema, si no hay
24 otra indicación adicional de las señoras, señores
25 Concejales, le voy a pedir al señor director que haga la
26 explicación de en dónde se hacen los ajustes que requerimos
27 y sobre todo proyectar y ver el tema de cómo se aplica la
28 fórmula, porque a veces resulta para la ciudadanía sobre
29 todo un poco complejo entender fórmulas o simulaciones pero
30 lo que al final del día entiendo yo que lo que será la
31 voluntad del Concejo es poder en el rango que nos da la ley
32 y vuelvo a repetirlo ajustar el mínimo posible que es el
33 cero veinticinco por mil, que es lo que manda la norma.

34

1 Entonces pasemos con la formalidad señor Secretario de la
2 explicación y luego de entender esta lógica, pasaremos ya a
3 la ordenanza como tal que es digamos el reflejo de los
4 cálculos que se van a presentar y se van a indicar ahora,
5 señor director por favor.

6

7 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: gracias, señor
8 Alcalde, bueno creo que tanto su persona como la señora
9 Presidenta de la Comisión de una manera muy objetiva han
10 señalado el objetivo y sobre todo el concepto planteado en
11 esta ordenanza para el bienio 26-27, voy a ser muy breve,
12 simplemente abordando las consideraciones puntuales para
13 justamente alcanzar ese objetivo es decir, reducir el
14 impacto en la ciudadanía y prácticamente trascender de la
15 manera como constante en la valoración de los predios, así
16 como en sus respectivos impuestos que determinan las
17 fórmulas de cálculo establecidas en esta ordenanza, me
18 permito señalar que el numérico general de predios a emitir
19 para el cantón Cuenca son trescientos cuarenta y siete mil
20 doscientos sesenta y siete, con el desglose tanto urbano
21 como rural como ustedes ven en pantalla, en función de
22 aquello la ordenanza define.

23

24 SEÑOR ALCALDE: señor director, nada más para ir haciendo
25 una comparación si se nos puede dar los números de los
26 predios anteriores para ver en cuánto ha crecido el
27 catastro y tener una idea de cómo ha ido creciendo esto, no
28 sé si tenemos a la mano estos valores.

29

30 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: la variación señor
31 Alcalde con respecto al bienio anterior, perdón en el año
32 anterior son exactamente cinco mil predios, a qué me
33 refiero, que durante el transcurso de un periodo se han
34 generado nuevos ingresos al catastro por cinco mil predios
35 más y en este sentido los precios que ahora tenemos en

1 pantalla es con corte diciembre del dos mil veinticinco y
 2 que es el numérico y por ende que ya acogen estos cinco mil
 3 predios que han sido ingresados al catastro en este último
 4 año, subsiguiente aquello me permito indicar que la
 5 ordenanza entonces en sus diferentes capítulos y artículos
 6 que así lo estructuran, define las dos instancias de
 7 valoración de la propiedad para el área urbana
 8 fundamentalmente en el suelo se define un precio unitario
 9 base por manzana, que quiere decir que el suelo está
 10 determinado por una valoración por cada metro cuadrado que
 11 tiene las manzanas del cantón Cuenca, que es lo que está a
 12 la izquierda la imagen que vemos en pantalla y se genera
 13 una valoración que incluso está representado mediante una
 14 semaforización mientras más cálido es el color pues
 15 obviamente el avalúo es mucho más alto y mientras más frío
 16 el color pues obviamente el avalúo es más bajo, aquello
 17 responde a la infraestructura pública que ha sido invertida
 18 y que va consolidando la zona urbana de la ciudad, mientras
 19 más inversión pública en carreteras, infraestructura,
 20 instalaciones, servicios eléctricos, dotación de redes,
 21 etcétera, pues obviamente aquellos predios están mejores
 22 servidos y por ende su avalúo es más alto.

23
 24 Con respecto al área rural más bien la ordenanza contempla
 25 la valoración por coberturas, que es el factor
 26 determinante, qué quiere decir, nosotros estamos en apego y
 27 en línea con un sistema nacional que lo define el ente
 28 rector, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, dicho
 29 ministerio y la plataforma catastral que el mismo GAD de
 30 Cuenca maneja en apego con esta cartera de estado,
 31 justamente establece de igual manera una valoración por
 32 cada una de estas coberturas que tenemos en cada uno de los
 33 predios del sector rural y con respecto a las
 34 edificaciones, básicamente la valoración está definida por
 35 una asignación de valor por metro cuadrado en las

1 tipologías de construcción, las tipologías se refieren a
2 las características que tiene una u otra edificación con
3 respecto a su cimentación, a su estructura, al tipo de
4 paredes, si son de ladrillo, de adobe, de hormigón armado,
5 etcétera, a la estructura de su cubierta, acabados e
6 instalaciones entonces en función de aquello desde el
7 bienio anterior y los anteriores subsiguientes están
8 determinados unas valoraciones por tipología para que en
9 función de aquello se asigne el valor de cada una de las
10 edificaciones. Lo señalaron esos datos muy relevantes que
11 con la ordenanza del bienio 24 y 25, el registro que
12 tenemos para el dos mil veinticuatro fue de mil setecientas
13 veintitrés revisión de reavalúo, que quiere decir, que el
14 administrado de alguna manera pidió que se revise, que se
15 rectifique de ser el caso el valor que se determinó en su
16 inmueble y en el dos mil veinticinco, trecientas sesenta y
17 dos solicitudes, a final de cuentas, eso determina que
18 menos del uno por ciento de todos los predios del cantón
19 han presentado una solicitud de que se revise y se corrija
20 de una manera puntual ese avalúo, es decir, la gran
21 generalidad, como vemos en pantalla, el noventa y nueve por
22 ciento y más de predios que tenemos en el cantón han
23 trascendido con el avalúo emitido y calculado conforme la
24 ordenanza que se manejó en el 24-25.

25

26 SEÑOR ALCALDE: aquí un tema, señores y señores Concejales
27 que quisiera hacerles notar como esto se trata cada dos
28 años en estos dos años ese es el número exacto de
29 solicitudes de reavalúo que se han ingresado a la
30 municipalidad y que al darles trámite evidentemente pueden
31 haber bajado o pueden haber subido dependiendo de la
32 solicitud que hayan hecho los administrados, eso significa
33 que en estos casos son en los que seguramente variará el
34 impuesto predial con relación a lo que pagaron, porque
35 evidentemente solicitaron un reavalúo, entonces cuando

1 solicitan un reavalúo va a moverse los valores y por lo
2 tanto no se va a mantener de igual manera para que
3 prácticamente el valor del predio sea el mismo valor, esto
4 lo aclaro porque siempre hay o sea la gran mayoría ustedes
5 están viendo no es ni un uno por ciento de hecho un cero
6 coma seis por ciento aproximadamente, que es lo que
7 realmente va a variar al alza o a la baja, yo no sé el
8 número exacto de predios que hayan solicitado, normalmente
9 es al alza, lo que normalmente en el setenta por ciento de
10 las solicitudes es para alza, entonces en esos casos que
11 ellos mismo han pedido un reavalúo y que se ha acabado
12 alzando, obviamente va a tener un impacto en el tema del
13 predio que dependiendo del avalúo general total también
14 será mínimo al final del día pero eso sí quería nada más
15 llamar la atención de este particular, que en esos casos sí
16 va a variar en los otros prácticamente se mantendrá en el
17 porcentual del cero punto veinticinco por mil, avancemos
18 por favor.

19

20 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: gracias, entonces,
21 en función de lo que se ha señalado, pues obviamente eso
22 nos permite identificar dos situaciones particulares, uno
23 que el alcance del estudio que se hizo para la
24 actualización y por ende el planteamiento de la ordenanza
25 24-25 de alguna manera no ha tenido un margen considerable
26 de observación más bien al contrario, la gran mayoría está
27 satisfecha y más que todo está en concordancia con la
28 valoración real que tenemos en los predios tanto urbanos
29 como rurales.

30

31 En función de aquello considerando los artículos en ley
32 sobre todo que cuando hablamos de régimen tributario se
33 considere la progresividad, es decir, que no podemos estar
34 estancados sino más bien siempre dar un avance bajo esa
35 consideración, bajo la consideración de que la

1 actualización de impuestos también debe de observarse ese
2 mismo concepto progresividad y considerando tanto el
3 artículo 504 como el 517 del COOTAD, como bien lo señalaron
4 anteriormente, nos establecen un coeficiente mínimo a
5 manejar para efectos de incluir como esta variación entre
6 el un bienio y el otro, como lo definen aquellos artículos
7 tanto para el área urbana como para el área rural es de
8 punto veinticinco por mil dicho coeficiente entonces el
9 planteamiento de este cuerpo normativo replica o mantiene
10 las fórmulas de calcular o determinar el valor para el
11 suelo y para las edificaciones tal cual como se manejó en
12 el bienio anterior, pero para trascender ya a 26 y 27 se
13 aplica un una variación de este coeficiente mínimo del
14 punto veinticinco por mil.

15

16 Hacemos un ejemplo muy didáctico como vemos en pantalla, si
17 un predio que su avalúo en el dos mil veinticinco era diez
18 mil dólares, al aplicar este coeficiente mínimo de punto
19 veinticinco por mil, su avalúo en el dos mil veintiséis va
20 a ser diez mil con dos punto cincuenta centavos, por ende
21 el pago al predio de ese mismo ejemplo incluso se mantiene
22 constante porque entenderán por decimales y redondeo ni
23 siquiera varía en centavos su valor de impuesto a pagar.

24

25 Escalamos a un siguiente ejemplo didáctico, un predio que
26 tenía un avalúo de cien mil dólares en el dos mil
27 veinticinco al aplicar este coeficiente mínimo ese avalúo
28 va a ser de cien mil con veinticinco dólares eso reflejado
29 con respecto al impuesto del año anterior que pagó treinta
30 y dos con cuarenta y tres, este año va a pagar treinta y
31 dos con cuarenta y ocho y por último un ejemplo de una
32 escala de un valor más alto en este caso un predio cuyo
33 avalúo en el dos mil veinticinco era un millón de dólares,
34 quiere decir que en el dos mil veintiséis su avalúo va a
35 ser un millón doscientos cincuenta dólares, respecto al

1 pago al predio su impuesto que pagó sobre mil quinientos
2 cuarenta y nueve con noventa y nueve, su pago al predio
3 para el dos mil veintiséis va a ser mil quinientos
4 cincuenta con cuarenta y siete, como bien lo señaló el
5 señor Alcalde si bien estos son ejemplos didácticos,
6 contamos con la sábana la corrida tanto del catastro urbano
7 como del catastro rural para poder identificar a detalle
8 esas variaciones y sobre todo su cálculo de impuesto que se
9 manejen dentro de los parámetros que está establecido en
10 dicha ordenanza en función de aquello manteniendo la forma
11 de calcular y de determinar sea el valor de suelo o sea el
12 valor de la edificación en la ordenanza al igual que la
13 anterior se plantea las disposiciones generales que
14 justamente permiten controlar o regular estos márgenes
15 impuestos, la disposición general primera a qué se refiere,
16 respecto al avalúo del predio a su valor terreno y
17 construcción la sumatoria de los dos avalúo total y a ese
18 factor adicionarle ese punto veinticinco por mil, mientras
19 que la disposición general segunda se refiere al porcentaje
20 de variación en el impuesto, es decir que una vez que hemos
21 calculado el avalúo de un predio el impuesto que arroja
22 dicho avalúo en este caso la ordenanza plantea que no
23 sobrepase el dos por ciento del impuesto que se pagó al año
24 anterior, como lo señalábamos en el afán de reducir impacto
25 y mantener prácticamente constante la transición de un
26 bienio al siguiente, en ese sentido la corrida o el
27 ejercicio sobre la totalidad de la sábana que hemos
28 ejecutado nos da los diferentes indicadores que vemos en
29 pantalla. por un lado en el área urbana ciento treinta y
30 nueve mil seiscientos sesenta y cuatro predios que
31 equivalen al ochenta y seis punto treinta y cuatro por
32 ciento, estos predios son los que se mantienen tributando
33 para el dos mil veintiséis hasta el dos por ciento, es
34 decir que no supera ese porcentaje y que están hasta el dos
35 por ciento con su valor de tributo ejecutado en función de

1 esta normativa diecisiete mil seiscientos setenta y nueve
2 predios que corresponde el diez punto noventa y tres por
3 ciento incluso son predios que tributan a la baja pero eso
4 responde ya a diferentes situaciones y las diferentes
5 variables que inciden para el cálculo del impuesto,
6 ejemplo, cuando un administrado ha tenido en el dos mil
7 veinticinco a inicios de dos mil veinticinco varios
8 predios, digamos un ejemplo diez terrenos pero si en el
9 transcurso del año pues lógicamente ha vendido dos o tres
10 de esos terrenos pues lógicamente su impuesto para el nuevo
11 año va a bajar porque el acumulado de predios que tiene
12 como propiedad pues obviamente han disminuido.

13

14 Otra situación es cuando un terreno nos solicita un
15 reavalúo y nos pide que sea a la baja o se determina más
16 que todo que sea a la baja, es decir que verificado las
17 condiciones reales de sitio se ha identificado y se ha
18 corregido cualquier factor en el cual determinó que su
19 avalúo bajó y por ende pues esto también repercute en su
20 impuesto de pago al predio, ustedes verán entonces el
21 ochenta y seis por ciento más el diez noventa y tres
22 estamos hablando prácticamente del noventa y siete por
23 ciento de predios que siguen estando por debajo del dos por
24 ciento del impuesto que se estaría emitiendo para el
25 siguiente año y el índice de cuatro mil cuatrocientos
26 quince predios que necesariamente van a tener por primera
27 vez generado su impuesto predial, a qué responde, a que
28 justamente son predios nuevos, es decir, cada uno de
29 predios que se van ingresando en el transcurso del año
30 viene un administrado y por primera vez ingresa al catastro
31 su terreno, por primera vez ingresa su edificación o
32 construcción que la registra, pues lógicamente eso sí va a
33 arrojar un cálculo que determine el avalúo real del mismo y
34 por ende el impuesto a pagar que en este caso representa el
35 dos punto setenta y tres por ciento. Esta corrida y estos

1 indicadores es un resumen de las estadísticas que arroja
 2 la corrida sobre la sábana urbana del cantón Cuenca con
 3 respecto igual a la sábana rural, hablamos de ciento
 4 ochenta y seis mil con cuatro predios, en ese sentido el
 5 setenta y cuatro por ciento, setenta y cuatro punto treinta
 6 y ocho por ciento de predios pagan hasta el dos por ciento
 7 y en la ruralidad incluso hay un porcentaje más alto de
 8 predios que tienden a la baja en su impuesto, en qué
 9 sentido, en este caso el diecisiete punto veintitrés por
 10 ciento de predios que están pagando menos, porque también
 11 en la parte rural es donde más solicitudes tenemos respecto
 12 a la revisión o verificación de coberturas y por ende de
 13 corrección de su avalúo como tal y por otro lado, de igual
 14 manera cómo incide el acumulado de los predios, es decir,
 15 de que el contribuyente se ha ido deshaciendo de predios
 16 que tenía a su nombre o si tiene cinco predios y a uno de
 17 ellos le actualiza el valor a menos, pues eso repercute a
 18 que el impuesto también baje y en el área rural tenemos un
 19 ingreso de quince mil seiscientos predios que representa el
 20 ocho punto treinta y nueve por ciento como ustedes también
 21 es un porcentaje más alto que el urbano, porque lógicamente
 22 mientras más se va expandiendo la ciudad, pues hay un mayor
 23 porcentaje de ingreso de precios rurales que con respecto a
 24 lo urbano, en lo urbano tuvimos dos punto setenta y tres
 25 por ciento de ingreso de predios nuevos, acá tenemos un
 26 ocho punto treinta y nueve por ciento de predios que van
 27 ingresando cada día acá al catastro municipal.

28

29 En ese sentido ese es el planteamiento que tenemos expuesto
 30 y plasmado en las dos disposiciones generales que como
 31 señalaba regulan en la primera el avalúo del predio y en la
 32 segunda el cálculo del impuesto, no sé si a continuación de
 33 aquello podemos justamente exponer la sábana general que
 34 tenemos y que entiendo se les compartió también a los
 35 señores Concejales en donde se hace la comparativa en entre

1 el impuesto realmente pagado el año anterior y su
2 respectivo cálculo y verificación para el valor a pagar en
3 el año dos mil veintiséis.

4

5 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, previo a ir a eso, hay una
6 consulta Concejala González por favor.

7

8 MGST. DIANA GONZÁLEZ: buenas tardes con todos los
9 presentes, compañeros, señor Alcalde y a todos los
10 presentes en la sala, escuchaba al principio de las
11 intervenciones que siempre según la norma se tiene que
12 establecer un alza, sin embargo en los artículos que estoy
13 leyendo y también lo que le acabo de escuchar al señor
14 director en la exposición de motivos voy a decir, se dice
15 actualización, pero en ningún momento se dice que tiene que
16 ser un alza y aquí en el artículo 490 y ocho del Código
17 Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y
18 Descentralización COOTAD, en su primer y segundo inciso
19 establece que la industria, el comercio u otras
20 actividades, a ver perdón, con la finalidad de estimular el
21 desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el
22 comercio u otras actividades productivas, culturales,
23 educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que
24 protejan y defiendan el medio ambiente, los Concejos
25 Cantonales o Metropolitanos podrán mediante ordenanza,
26 disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que
27 corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de
28 los tributos establecidos en el presente código, y también
29 en lo que está interviniendo el señor director, él está
30 haciendo referencia incluso algunas situaciones en baja,
31 entonces aquí mi pregunta cuando dice actualizar, esto en
32 la ley permite una revisión voy a decir del predio, qué
33 quiere decir a la baja, a conservar el mismo predio y a
34 subir, o estoy equivocada.

35

1 SEÑOR ALCALDE: hay una consulta técnica legal al mismo
2 tiempo, pasemos con la técnica.
3
4 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: con gusto señora
5 Concejal, cuando usted justamente y dentro de los
6 considerandos está citado el artículo 498 del COOTAD, en
7 efecto como usted dio lectura, pues la facultad que tiene
8 el Concejo Cantonal para disminuir hasta un cincuenta por
9 ciento los valores a cancelar a los diferentes sujetos
10 pasivos de los tributos, justamente esta ordenanza con
11 respecto a la valoración del área urbana, vamos a hacer un
12 recorderis de cómo se definió esa formulación, se determinó
13 el valor de la propiedad y sobre eso se está aplicando
14 justamente este descuento con el índice de capacidad
15 contributiva, a qué me refiero, cuando se determinó la
16 valoración de suelo para cada uno de los predios en el área
17 urbana, el salto que dio desde el dos mil veinte y tres en
18 adelante para el bienio veinticuatro y veinticinco era muy
19 alto y justamente el Concejo Cantonal estableció justamente
20 con diferentes corridas y parámetros de evaluación aplicar
21 un coeficiente de capacidad contributiva que permite
22 descontar, en este caso se aplicó el índice punto seis que
23 es el que se mantiene en la ordenanza, qué quiere decir que
24 le estamos descontando el cuarenta por ciento del valor que
25 realmente debería obedecer el avalúo que está calculado o
26 establecido para los predios según el procedimiento o la
27 fórmula de cálculo que está en la ordenanza, es decir, si
28 se está contemplando el cumplimiento de dicho artículo y
29 más bien por eso se lo citó en los considerandos, la
30 capacidad contributiva aplicada a la fecha se mantiene en
31 el mismo punto seis por ciento y más bien las disposiciones
32 generales es las que se refieren a los artículos que
33 habíamos citado con respecto a controlar la transición de
34 un bienio a otro del punto veinticinco por mil y de
35 controlar el porcentaje en el impuesto de hasta el dos por

1 ciento mientras tanto la fórmula de cálculo sigue
2 contemplando el descuento de punto seis que es el cuarenta
3 por ciento aplicado a la valoración urbana total.

4

5 SEÑOR ALCALDE: ahí quisiera hacer una explicación quizá
6 adicional en palabras más sencillas, porque yo previo a
7 traer al Concejo pido que obviamente me expliquen y
8 normalmente suelo tener las mismas dudas que las señoras y
9 señores Concejales, aquí hay dos temas, el uno es el
10 impuesto general al suelo que tenemos que grabar y que eso
11 está en el 504 del COOTAD y que nos da una banda y que de
12 hecho están los considerandos de la norma que nos toca, lo
13 que entiendo consultaba la Concejala González es sobre la
14 capacidad contributiva y aquí quisiera hacer nada más un
15 recuento de lo que compañeros Concejales a nosotros nos
16 tocó hacer hace dos años, la administración anterior hizo
17 una consultoría con la administración, con la Universidad
18 de Cuenca recordarán ustedes para sincerar el valor del
19 suelo en el cantón Cuenca, esa consultoría se contrató,
20 quedó digamos entregar, pasó ya y se recibió en
21 administración actual y en el tema del bienio nos tocó
22 hacer, recuerden ustedes que ese estudio de la universidad
23 que aquí estuvo incluso el arquitecto Fernando Pauta nos
24 explicó y eso hicieron recuerden ustedes hasta por
25 manzanas, una manzana incluso era diferente de otra manzana
26 en el mismo centro histórico y cada manzana iba tomando
27 diferentes valores de suelo, porque es normal que vayan
28 variando mientras más al centro de la ciudad, más caro,
29 mientras más alejado va bajando el valor, entonces como eso
30 se sinceró al valor real, si es que hubiéramos grabado el
31 predio al valor real de los avalúos de los terrenos, se
32 hubiera disparado efectivamente el impuesto de una manera
33 muy significativa lo que hizo el Concejo y ustedes
34 recordarán, es poner el factor del tema de la capacidad
35 contributiva y ahí el Concejo en ese momento resolvió

1 decir del valor total del cien por ciento nosotros
 2 resolvemos políticamente afectarle con el cero punto seis
 3 lo cual significa que estábamos controlando el valor real
 4 del alza del valor comercial real que hizo la universidad,
 5 versus ese factor que al controlarse no permitía que el
 6 impuesto se dispare digamos de una manera muy importante y
 7 ese es el factor de control que el Concejo hace dos años
 8 puso, entonces son dos temas que quizás habría que
 9 separarlos bien, el uno que hay que hacer el ajuste por el
 10 504 del COOTAD y el otro que es el factor de capacidad
 11 contributiva que estamos manteniendo en el mismo, para
 12 obviamente también no afectar, qué es lo que pudiera hacer
 13 el Concejo en un futuro, sincerar los valores al valor
 14 comercial de acuerdo al estudio de la universidad y eso
 15 significa modificar el factor de la capacidad contributiva
 16 para irnos acercando cada vez más al valor comercial real
 17 de los terrenos, pero claro, eso es un proceso que tiene que
 18 darse con los años, no podemos decir el avalúo catastral es
 19 igual al avalúo comercial y lo que implica eso en términos
 20 de impuestos, lo que se ha ido haciendo de una manera
 21 paulatina porque además la ley nos obliga siempre y ya
 22 inclusive en los temas con las notarías y todo que ustedes
 23 conocen, normalmente ya se van poniendo los valores reales
 24 de los avalúos comerciales, de las transacciones que se
 25 hacen en temas de bienes raíces, por poner un ejemplo de
 26 estos temas, antes se ponía nomás vendo una casa y vale
 27 veinte mil y obviamente eso se lo hacía en su momento para
 28 los temas contributivos, pago de alcabalas y cosas por el
 29 estilo, entonces eso más o menos es quizás una explicación
 30 un poco más detallada que es, yo también lo he recordado me
 31 han hecho acuerdo todos estos temas en las reuniones
 32 previas que he tenido para obviamente poder entender qué es
 33 lo que está pasando, también aportar en la explicación de
 34 este tema, entonces son dos temas, el uno le seguimos
 35 manteniendo y el otro le ajustamos en el mínimo que nos

1 manda la ley de acuerdo al quinientos cuatro. Si no hay
2 alguna otra consulta que en cualquier momento son
3 bienvenidas para esclarecer, le voy a pedir al señor
4 director que siga con la exposición por favor de la norma.

5

6 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: bien, en este
7 sentido.

8

9 SEÑOR ALCALDE: vamos a las sábanas quizá nada más para que
10 la ciudadanía nos explique en este momento ciudadanos que
11 nos observan o que nos pueden ver después me parece que la
12 Concejala Bermeo y algunos adicionales compañeros
13 Concejales habían pedido la simulación, incluso el Concejal
14 Guzmán también, cuál es la simulación, porque sobre esto sí
15 podemos hacerlo, porque digamos, si es que afectamos con el
16 cero punto veinticinco por mil, cuál sería el cálculo del
17 valor del predio a pagar, digamos en el año dos mil
18 veinticinco y en el año dos mil veintiséis, vuelvo a
19 indicarle a las señoras, señores Concejales, eso les he
20 pasado ya al chat, entiendo que Secretaría les compartió a
21 los Concejales Alternos para que puedan ver también en sus
22 teléfonos, pero sin embargo de aquello le voy a pedir al
23 señor director que veamos no sé, los diez primeros casos,
24 después bajemos al azar, porque son miles de predios,
25 bajemos al azar y volvamos a revisar unos diez y en ese
26 sentido unas tres iteraciones quizás para poder ir
27 verificando y sobre todo que la ciudadanía vea que en cerca
28 del noventa por ciento de los casos prácticamente los
29 valores son iguales, en algunos baja por las razones ya
30 indicadas y en otros donde se ha construido y aquí hay que
31 ser muy claros, cuando se ha construido algo sobre un
32 predio y se ha actualizado o revalorizado el avalúo, ahí sí
33 el valor del predio no va a estar dentro evidentemente de
34 los pocos centavos que están variando, señor director,
35 avancemos por favor dando lectura a algunos casos y si es

1 que algún señor o señora Concejala tiene alguna clave
2 catastral que quisiera por alguna razón ver cuál es en ese
3 específico, también podríamos hacerlo como solemos hacer en
4 otras ocasiones, adelante por favor.

5

6 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: sí, señor Alcalde,
7 señores Concejales, en efecto se envió el archivo PDF y
8 básicamente es el reflejo de lo que vemos ahorita en
9 pantalla, en la columna celeste está marcado en dos mil
10 veinticinco el valor del impuesto realmente emitido y sobre
11 el cual se tributó al año dos mil veinticinco de todas las
12 claves catastrales que tenemos en este archivo que
13 corresponde a la sábana urbana, si empezamos a ver son
14 todos los componentes de los predios que integran la misma,
15 al final de cuentas en las variaciones a medida que vamos a
16 ir bajando, ustedes le ven en el primer predio variación de
17 dos centavos, en el segundo se mantiene constante y son
18 variaciones prácticamente lineales que por centavos están
19 variando uno u otro predio, no sé si en ese sentido voy a
20 tratar de ubicar alguna variable en donde quizá amerita
21 algún análisis un poquito más profundo, pero justamente con
22 las disposiciones generales como están establecidas y el
23 modelo de cálculo que están plasmadas en la ordenanza pues
24 como vamos viendo en pantalla a medida que descendemos en
25 el análisis de la sábana, tenemos predios que varían
26 específicamente por centavos con respecto al impuesto, me
27 voy a seguir trasladando para ver si ubicamos uno que pueda
28 bajar.

29

30 SEÑOR ALCALDE: como ustedes pueden observar, la gran
31 mayoría es decir casi el noventa por ciento como estuvo en
32 las estadísticas de los predios, prácticamente mantiene el
33 mismo valor o varía marginalmente, no sé si es que podemos
34 encontrar alguno.

35

1 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: aquí tenemos un
2 predio que varía de cuarenta y tres con cuarenta y seis que
3 pagó el año anterior y en este caso paga cuarenta y uno con
4 treinta y uno, entonces a qué responde este predio, incluso
5 nos hemos permitido verificar por una cromática a qué
6 responde cada una de estas situaciones, no sé si en ese
7 sentido abramos un poquito más la toma o abramos la sábana
8 de los avalúos que podemos ampliar revisando el avalúo que
9 tuvo el año anterior y por ende el avalúo que tuvo para el
10 año dos mil veintiséis, en este caso tenemos este predio
11 que está marcado en amarillo, como vemos en este caso el
12 avalúo total de la propiedad tenemos que el avalúo total
13 sobre el cual se calcula en el dos mil veinticinco es
14 ciento cincuenta y siete mil quinientos veintiuno y de
15 hecho incluso tiene un avalúo puntual ese predio de ciento
16 cincuenta y siete mil quinientos sesenta y uno, el avalúo
17 está por encima como tal, pero como señalaba responde a
18 diferentes variables, no sé si podemos ver el acumulado en
19 este caso de este predio para en función de aquello poder
20 determinar si es que si bien el avalúo de ese predio ha
21 tenido alguna variación a la alza, pero siempre la fórmula
22 contempla la totalidad de predios o inmuebles que tiene ese
23 administrado, esa cédula, ese propietario de dicho predio
24 como tal.

25

26 SEÑOR ALCALDE: busque un caso puntual, por favor, tenían
27 que haber tenido ya listo, no estar buscando aquí.

28

29 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: voy a poner
30 primero un caso sencillo que el terreno como tal, este es
31 un avalúo de un predio que no incluya construcción en dos
32 mil veinticinco y así mismo se mantiene constante sin
33 construcción al dos mil veintiséis, lógicamente el avalúo
34 en el dos mil veinticinco tenía veinte y tres mil
35 ochocientos treinta y tres y su avalúo en el dos mil

1 veintiséis es de veinte y tres mil ochocientos treinta y
2 nueve, si el avalúo pues obviamente sube es directamente
3 proporcional también a la variación del impuesto, por ende
4 el impuesto de este predio en ocho veinticuatro que paga en
5 el dos mil veinticinco de igual manera nos arroja los
6 mismos ocho con veinticuatro en el dos mil veintiséis,
7 porque la variación es apenas en su avalúo apenas de seis
8 dólares o menos en entonces claro, al redondear los
9 decimales ni siquiera tiene una variación en su impuesto
10 como tal.

11
12 Veamos otro que incluya construcción, voy a buscar un
13 terreno que estaba vacío y que ahora sumó una construcción
14 desde el año dos mil veinticinco al dos mil veintiséis.

15
16 SEÑOR ALCALDE: tienes que tener listo, tenías que tener
17 listos los ejemplos, si algún señor Concejal pide una cosa
18 como sea, improvisa y ponte a buscar cuántos minutos más
19 quieres que estemos aquí cuando estas cosas tienen que
20 estar preparadas para la sesión de Concejo, tenías que
21 tener un ejemplo de igual, un ejemplo de menos y un ejemplo
22 de más, si algún Edil del cantón te pide el predio fulano,
23 te pones a buscar y pones a hacer la improvisación de este
24 tema.

25
26 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: o sea, el afán
27 era poder revisar la sábana entera y cualquier solicitud
28 identificarla.

29
30 SEÑOR ALCALDE: la sábana entera está identificada, los
31 ejemplos tienes que tener listo vos para la exposición al
32 Concejo, no tenemos tiempo para estarte esperando hasta que
33 vos encuentres y busques las cosas aquí se hacen las cosas
34 bien, una disculpa a las señoras, señores Concejales,
35 avísame cuando tengas listo el ejemplo, por favor.

1

2 Señoras y señores Concejales una disculpa nuevamente, esto
3 no pueden hacer señores de la dirección, qué les pasa, les
4 voy a pedir que para segundo debate tengan los ejemplos
5 mostrados y más allá de que la sábana ya se les ha dado a
6 todos los Concejales, no pueden venir a estar buscando aquí
7 ejemplos en donde estará un predio en medio de trecientos
8 mil predios que tienen que buscar cuando los porcentajes de
9 los que disminuyen son totalmente pequeños y no van a poder
10 encontrar evidentemente este momento en las cosas.

11

12 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: así es señor
13 Alcalde, y más bien las disculpas respectivas en el afán de
14 tener la sábana completa, vemos en pantalla por ejemplo, un
15 predio que en el dos mil veinticinco en efecto registraba
16 solo terreno, su avalúo doscientos treinta y seis mil como
17 tal y obviamente avalúo construcción sin registro de la
18 misma, sin valoración porque obviamente no había edificado,
19 su impuesto fue de ciento diez con cuarenta y siete
20 centavos, para el dos mil veintiséis se hace la valoración,
21 la actualización de su valor de suelo, pero sobre todo se
22 inserta ya un valor de construcción, el acumulado el valor
23 total de la propiedad es la suma de avalúo, terreno y
24 construcción y por esa razón la diferencia de impuesto,
25 pues de cierto en este caso si paga ciento veinticuatro,
26 porque, porque lógicamente responde haber insertado una
27 construcción nueva que no había en el año anterior y así
28 subsiguiente a esto también están todos estos ejemplos que
29 incluso nos hemos permitido darle una semaforización de
30 igual manera, el predio inferior siguiente tenía un terreno
31 de sesenta y dos mil ciento noventa y ocho y por ende ese
32 como avalúo total para el dos mil veintiséis ese predio
33 tuvo un avalúo incluso que ya está a menor valor del
34 terreno a efectos de corrección o los acumulados que tenga,
35 pero sobre todo inserta ya una construcción en este caso de

1 un valor de treinta y seis mil dólares trecientos sesenta
2 y siete su construcción, al comparar el avalúo del dos mil
3 veinticinco con el avalúo del dos mil veintiséis, pues
4 lógicamente el del dos mil veintiséis ya es más alto, es
5 ahora ochenta y dos mil quinientos veintisiete y por ende
6 también la diferencia de sus impuestos en el año anterior
7 fue veintitrés con noventa y siete, para este año
8 corresponde a veintiséis con veintinueve, todos estos casos
9 que están ahora filtrados pues responden a aquello a que se
10 ha insertado una construcción nueva y por ende la
11 valoración arroja un avalúo total más alto y eso repercute
12 en que por esa razón se justifique que el impuesto a pagar
13 sea mayor que el del año anterior, esas son las excepciones
14 que saldrían y que así lo plasma la disposición general en
15 el afán de que siempre nos mantengamos debajo del dos por
16 ciento del pago del impuesto excepto estos casos que son
17 ingresos nuevos y que son edificaciones nuevas que se van
18 registrando, esos son todos los ejemplos y la sábana
19 desplegada para cualquier predio que se haya insertado la
20 nueva construcción.

21

22 SEÑOR ALCALDE: luego de analizar las sábanas como tal y de
23 poder revisar cualquier caso que pueda ser de interés
24 particular, continuemos con la presentación por favor.

25

26 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: en este sentido,
27 señor Alcalde el documento de borrador de ordenanza que se
28 ha puesto a consideración del Concejo se ha hecho la
29 revisión también con la instancia de la Sindicatura
30 Municipal y de hecho se ha planteado una mejora en la
31 redacción de los textos sobre todo en las disposiciones
32 generales y diferentes observaciones que también está
33 puesta a consideración el Concejo que se analizará en el
34 cuerpo normativo cuando se revise los artículos o
35 capítulos, aquí una diferenciación importante y más bien

1 una consideración técnica para los miembros del Concejo
2 Cantonal es respecto a la disposición general primera, en
3 este ejercicio que lo vemos en pantalla me he permitido
4 transcribir la recomendación que ha hecho la sindicatura y
5 que más bien nosotros también desde la parte técnica
6 creemos que es un texto que debería justamente acoger el
7 Concejo Cantonal en función de cómo plantea y nos ha
8 mejorado la redacción originalmente establecida, sin
9 embargo sugerimos poder considerar un término adicional en
10 el segundo inciso y esto a qué responde, la disposición
11 primera lo que determina es que el avalúo determinado ya a
12 partir de la fórmula de cálculo que establece la ordenanza
13 se le sume el punto veinticinco por mil, es decir con eso
14 ya todos los predios van a trascender al siguiente año con
15 esa variación mínima de dicho coeficiente.

16

17 SEÑOR ALCALDE: le voy a interrumpir, eso ya es parte de la
18 parte normativa como tal eso veámoslo ya digamos cuando
19 corresponda con el informe de sindicatura y con la
20 explicación técnica, hasta el momento consulto si sobre la
21 explicación general de la lógica hay algún tema adicional a
22 tocar, entiendo que se ha agotado la presentación, ahorita
23 estamos en la parte normativa, les consulto a las señoras,
24 señores Concejales ya para entrar en cambio ya a la parte
25 más legal con el informe del síndico y las recomendaciones
26 que se puedan hacer al texto que envió la comisión, si, en
27 este momento luego de la explicación comenzamos el
28 tratamiento ya de la ordenanza como tal y ahí vamos ya
29 digamos generando los ajustes si es que así se acogen para
30 el segundo debate, entonces no se señora Presidente de la
31 Comisión me pido la palabra para la moción sobre el
32 tratamiento de esta norma en primera por favor.

33

34 DRA. ROCÍO JUCA: sí, gracias señor Alcalde, efectivamente
35 yo pediría por favor, para el tratamiento ya de la norma

1 que partamos como debe de ser por la exposición de
2 motivos, luego ya los considerandos y así pues ya el poder
3 tratar en torno a los capítulos que corresponden para poder
4 aprobar en primer debate.

5

6 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, hay una moción de tratarla en
7 primer debate como normalmente lo hemos venido haciendo,
8 consulte sobre la misma, perfecto, en ese sentido, señor
9 Secretario, sírvase por favor ir evacuando la Ordenanza en
10 primera, adelante.

11

12 SEÑOR SECRETARIO: señoras y señores Concejales, damos
13 inicio al tratamiento y primer debate de la presente
14 ordenanza, a su consideración la exposición de motivos en
15 cuatro párrafos.

16

17 SEÑOR ALCALDE: señora Vicealcaldesa, sobre la exposición de
18 motivos, por favor.

19

20 LCDA MARISOL PEÑALOZA: gracias señor Alcalde, un saludo
21 cordial a su persona a las y los compañeros de Ediles,
22 directores, gerentes y todas las personas que nos ven por
23 los medios digitales, señor Alcalde en la exposición de
24 motivos lo único mi sugerencia es que se incluya primero el
25 título de la ordenanza y luego vaya exposición de motivos y
26 que se apruebe como está, nada más esa inclusión señor
27 Alcalde.

28

29 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, consulto si hay algún tema
30 adicional en la exposición de motivos, se aprueba con esa
31 solicitud de incorporación señor Secretario, avanzamos por
32 favor.

33

34 SEÑOR SECRETARIO: igualmente señor Alcalde, los
35 considerandos en veintidós párrafos a su consideración.

1

2 SEÑOR ALCALDE: a consideración los considerandos, hay una
3 moción de aprobación sin modificación, Concejal Guzmán por
4 favor.

5

6 MGST. FEDERICO GUZMÁN: muchas gracias señor Alcalde, buenas
7 tardes a usted y por su intermedio a todos los compañeros
8 Concejales y la ciudadanía, así como también quienes nos
9 acompañan en esta sesión, yo aquí sí pido, señor Alcalde
10 que se ha insertado la Ley de Tierras Rurales, como por
11 decir de las comunas, porque tenemos algunas comunas dentro
12 del cantón Cuenca que no pagan impuestos o no debe pagar
13 los impuestos según el COOTAD, así como también algún
14 artículo en la que cita sobre el monopolio del terreno en
15 vista de la presencia de las actividades extractivistas, no
16 pueden monopolizar ni tampoco estar en manos de
17 extranjeros.

18

19 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, no sé si es que
20 tiene en la Ley de Tierras el artículo específico para
21 pedir que se incorpore.

22

23 MGST. FEDERICO GUZMÁN: no no dispongo señor Alcalde, sino
24 que se revise eso.

25

26 SEÑOR ALCALDE: señor Secretario, al parecer yo desconozco,
27 en la Ley de Tierras habrían normativa, se ha indicado
28 sobre exoneración a cierto tipo de temas que si están en la
29 ley pues habrá que cumplirlo sin duda alguna, que se pueda
30 revisar eso o también pedir al señor Concejal de
31 identificar exactamente cuál es el artículo de la ley para
32 poderlo incorporar en el considerando, pero mientras tanto
33 le solicito a la Secretaría que pueda hacer una revisión de
34 que si es que esos artículos existen se los puedan ubicar y
35 ver la pertinencia de incorporarlos en los considerandos,

1 señor Procurador Síndico no sé si eso usted le tenga en
2 la mente, por favor.

3

4 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde, señoras,
5 señores Concejales buenas tardes a los presentes en la
6 sala, el asunto que menciona el señor Concejal se encuentra
7 en el artículo 520 del COOTAD, que se refiere a las
8 exenciones precisamente del impuesto predial a los predios
9 de carácter rural, de manera que estando esto contemplado
10 ya en norma expresa en la ley personalmente consideraría
11 que no es necesario insertarlo dentro de los considerandos,
12 pues en el COOTAD existen disposiciones varias para todo
13 tipo de predios y no solamente está, de todas formas,
14 quería precisar que en esta norma sí están consignadas las
15 exenciones tributarias para los predios rurales.

16

17 SEÑOR ALCALDE: es en el artículo 520.

18

19 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: sí.

20

21 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, yo creería si es que la
22 solicitud del señor Concejal es de que eso conste de manera
23 expresa y además de que están considerados en la norma que
24 se lo pueda incluir señor Secretario, porque efectivamente
25 en los considerandos pasamos del 518 al 526 y si es que en
26 el 520 del COOTAD se indica lo que el señor Concejal y el
27 señor síndico han indicado, que simplemente se registre
28 para que pueda quedar ahí este tema también adicional,
29 entiendo que esa es la consideración Concejal Guzmán, sí,
30 continúe por favor en el uso de la palabra.

31

32 MGST. FEDERICO GUZMÁN: señor Alcalde, aquí yo sí creo que
33 es necesario revisar y poner al debate de todos los
34 compañeros concejales sobre los suelos de protección y de
35 recarga hídrica, vamos a seguirles cobrando impuestos a

1 ellos para la protección del suelo y a cambio de eso
2 ellos avanzan en la frontera agrícola, algún tema de
3 exoneración de impuestos para poder detener la destrucción
4 de las fuentes de agua señor Alcalde, quisiera tal vez
5 hacer un taller o de alguna manera para que sea considerado
6 en esta oportunidad señor Alcalde, gracias.

7

8 SEÑOR ALCALDE: esta norma, señoras, señores Concejales, es
9 sobre el tema del valor del suelo, yo creo que el Concejo
10 Cantonal en su momento podría hacer las excepciones que
11 consideren, eso están planteadas en la ley, habría que
12 crear una norma para eso digamos esta normativa en términos
13 generales nos da sobre este particular, pero le voy a pedir
14 al Procurador Síndico que nos dé más bien ahí en el campo
15 legal por ser de esa materia del conocimiento.

16

17 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias, señor Alcalde, hay
18 que tener presente que los tributos que percibe el GAD
19 Municipal son impuestos, tasas y contribuciones, la
20 capacidad que tiene el GAD para establecer extensiones o
21 exoneraciones son respecto de las tasas y contribuciones
22 que la propia ley le permite regular no así respecto de los
23 impuestos, en cuanto a los impuestos, las exenciones o las
24 exoneraciones tienen lo que se denomina reserva de ley, es
25 decir solamente pueden aplicarse aquellas que la ley
26 expresamente indica que constituyen exenciones o
27 exoneraciones, por lo tanto el Concejo Cantonal no puede
28 tratándose de un impuesto el impuesto predial, establecer o
29 consignar una exoneración, una exención adicional a las que
30 están establecidas ya en este caso en el artículo 520, de
31 todas formas, en esta norma, en el 520 se señala como
32 propiedades exentas del pago de impuestos, las tierras
33 comunitarias o comunas, comunidades, pueblos y
34 nacionalidades indígenas o afroecuatorianas, los terrenos
35 que posean o mantengan bosques primarios o que reforesten

1 con plantas nativas en zonas de evocación forestal,
2 etcétera, entonces es ésta realmente una camisa de fuerza
3 que tiene el municipio para aplicar las exoneraciones o
4 exenciones.

5

6 SEÑOR ALCALDE: gracias por esta explicación señor
7 Procurador Síndico, entiendo que lo que trataba de
8 argumentar el Concejal Guzmán es las exoneraciones que por
9 ley se dan y se nos ha explicado que esas ya están
10 contempladas en ley en el 520, creo que está claro,
11 consulto si hay algún tema adicional en los considerandos,
12 con esa solicitud, Concejala Mónica Pesantez sobre los
13 considerandos por favor.

14

15 DRA. MÓNICA PESANTEZ: muy buenas tardes señor Alcalde,
16 buenas tardes compañeros y compañeras Concejales, quienes
17 se encuentran en la sala y a través que nos miran un saludo
18 cordial a través de las redes sociales, si es necesario
19 indicar que existe un pronunciamiento por parte de
20 sindicatura para que se acoja solo que se acoja lo de
21 sindicatura, hasta aquí mi intervención.

22

23 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Concejala, serían con esas
24 consideraciones señor Secretario avanzamos por favor.

25

26 SEÑOR SECRETARIO: En ejercicio de las atribuciones que le
27 han sido conferidas a través del artículo 57 literal "a"
28 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía
29 y Descentralización "COOTAD", expide la siguiente:

30 **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO**
31 **URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS**
32 **TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y**
33 **COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO**
34 **PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027.**

1 **CAPÍTULO I GENERALIDADES.** A su consideración del artículo
2 1 al artículo 3.

3

4 SEÑOR ALCALDE: indicarle a la ciudadanía que nos está
5 observando que previo a esta sesión a través de la comisión
6 se hicieron los talleres que corresponden y que ahora vamos
7 a solicitar inclusiones de primero a segundo debate,
8 Concejal Carabajo por favor.

9

10 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, un saludo
11 cordial a todos, dado de que la ordenanza por lo regular
12 tiene que digamos, es factible que la ciudadanía también
13 vea y no todos somos abogados tampoco, más bien sugerirles
14 en el artículo 2 estamos del 1 al 3, en el artículo 2 tal
15 vez estos principios, tal vez añadirles adicional con la
16 definición de cada uno de ellos, porque eso permite también
17 enmarcar cada uno de estos y en el artículo 3 puesto a
18 considerar hay el anexo de glosario de términos, dado la
19 particular de la ordenanza ver la pertinencia y colocarlo
20 más bien aquí en el detalle, en el artículo mismo, digamos
21 para de esa manera ir integrando desde el inicio las
22 definiciones de cada uno de los términos que se vayan a
23 topar en la ordenanza, eso señor Alcalde gracias.

24

25 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo consulto si es que en ley
26 superior está definido el significado de los principios o
27 únicamente está el principio como tal, procurador síndico,
28 por favor.

29

30 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: los principios en materia
31 tributaria señor Alcalde están recogidos y definidos a lo
32 largo de varios cuerpos legales sobre todo del Código
33 Tributario, entonces existe una precisión legal en cuanto a
34 estos, sin embargo si es que se estima necesario pudiera

1 realizarse o insertarse la definición correspondiente de
2 cada uno de ellos.

3

4 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, pedirle entonces a la Secretaría
5 que en el anexo siete que es el glosario de términos donde
6 están dos, cuatro, seis, ocho, diez, doce definiciones, se
7 pueda a petición incorporar los principios que están en el
8 artículo 2 y con la descripción que entiendo están en el
9 Código Civil o en la norma que corresponde, nada más por un
10 tema, además un tema didáctico digamos para quien tenga la
11 norma en sus manos, consulto si hay algún tema adicional en
12 el capítulo 1 con esa sugerencia de incorporación que
13 entiendo es acogida por el Concejo señor Secretario
14 avanzamos por favor.

15

16 SEÑOR SECRETARIO: **CAPÍTULO II.- VALORACIÓN EN EL SUELO**
17 **URBANO.** Del artículo 4 al 12 a su consideración.

18

19 SEÑOR ALCALDE: artículos 4 al 12 a consideración, por
20 favor, Concejal Carbajo, por favor.

21

22 MGST. ROMÁN CARABAJO: gracias señor Alcalde, en el artículo
23 4, en el último párrafo dice el área urbana así conformada
24 consta detallada en el plano que forma parte de esta
25 ordenanza, digamos como recomendación capaz que podríamos
26 identificar claramente cuál es el nombre del plano,
27 ingresar el número del plano, la denominación, escala,
28 fecha, nomenclatura, es decir, ya sabemos que no hay cómo
29 adicional y pegarle aquí en el documento, pero tal vez
30 detallarle más el tipo de anexo que corresponde tal vez
31 para hacer una sola intervención en el artículo 5, en el
32 artículo 5 dice del valor del plano, del valor de la tierra
33 se aprueban los planos, del valor del suelo de igual manera
34 es de uniformar el valor del suelo versus valor de la
35 tierra urbana.

1

2 SEÑOR ALCALDE: no se señor Director de Avalúos y Catastros,
3 quizás la primera solicitud del Concejal Carbajo si la
4 podemos evacuar rápido, dice consta detallada en el plano
5 que forma parte de la ordenanza y dice anexo plano 1,
6 entiendo que es ese, precio unitario base por manzana y ahí
7 están todos los planos, entonces sería de poner en la parte
8 de plano que forma parte de la ordenanza de tipificarle
9 como anexo plano 1 y de esa manera queda totalmente
10 referenciado al final del artículo cuarto con el anexo de
11 plano 1 que está en mis manos, es este Paolo, sí este es el
12 anexo el que estoy yo mostrando.

13

14 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: es el anexo 4
15 señor Alcalde del PDOT PUGS.

16

17 SEÑOR ALCALDE: a ver entonces no es este anexo de aquí.

18

19 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: no, es que esa es
20 justamente la recomendación que en la vez anterior habían
21 sugerido como es un anexo de otra normativa, pues
22 obviamente solo precisamos cuál es el anexo de la misma, es
23 la del PDOT, entonces por eso esta descrito así el nombre.

24

25 SEÑOR ALCALDE: entonces con más razón tienen que
26 referenciar a cuál es, señor Procurador Síndico.

27

28 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde, sindicatura
29 comparte la misma preocupación del señor Concejal Carabajo
30 y es por eso que en el informe se solicita y se menciona la
31 necesidad de que se incorpore la referencia cuando se
32 mencionan anexos a que son anexos de esta ordenanza, pero
33 además que se inserte una disposición general que contenga
34 el detalle de todos los anexos con la descripción
35 específica de todos los que están mencionados a lo largo de

1 la ordenanza de manera que no existan solamente las
2 menciones puntuales en los determinados artículos, sino un
3 listado detallado de todos los documentos que conforman
4 estos anexos.

5

6 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, aquí me han ubicado ya en mis
7 documentos que en este anexo lo que se refiere es el anexo
8 4 de la ordenanza del PDOT, aquí sí les solicitaría para el
9 segundo debate que se enumere todas las hojas por favor,
10 hasta para nosotros poder buscar en todos los temas y con
11 mayor razón que se acoge entonces el criterio de
12 sindicatura del Concejal Carabajo para ubicar de manera
13 directa que si son planos o son anexos que están adjuntos a
14 la ordenanza y obviamente tener la clarificación de este
15 tema, algún tema adicional Concejal Carabajo.

16

17 MGST. ROMÁN CARABAJO: dicho eso, lo de arriba, lo del
18 artículo 5, como ustedes ven ahí el subtítulo dice del
19 plano del valor de la tierra urbana y dice se aprueban los
20 planos del valor del suelo, más bien aquí la sugerencia es
21 uniformar, es valor del suelo versus valor de la tierra
22 urbana, digamos ahí es si el título va después con el texto
23 establecido, después vuelve anexo plano PB urbano, anexo
24 plano 2, valor de las cabeceras urbanas, no es plano del
25 valor de la tierra, sino es valor del suelo, digamos ahí
26 para que ustedes lo chequeen.

27

28 SEÑOR ALCALDE: del título con lo que dice abajo, la
29 inquietud es por qué el título dice plano del valor de la
30 tierra urbana y se refieren a los planos de valor del suelo
31 urbano, la consulta es si deberían mantener estos dos
32 términos iguales o hay alguna diferencia.

33

34 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: sí, la verdad no
35 hay diferencia, se precisan los dos planos el PUB que es

1 obviamente el plano de la cabecera cantonal que está
2 establecido como anexo plano 1, ese es el plano de precio
3 unitario base y también el anexo plano 2 en cambio que está
4 de las cabeceras urbano parroquiales, esos dos lo conforman
5 si la denominación tiene que apegarse al nombre del
6 artículo o sea la verdad no hay inconveniente, pero sí
7 poder precisar que el uno se refiere al PUB urbano de la
8 cabecera y los otros son de las urbano parroquiales y esos
9 están acá descritos como anexo plano 1 y anexo plano 2 y
10 que están parte integrante de este cuerpo normativo.

11

12 MGST. ROMÁN CARABAJO: tal vez ahí la sugerencia, señor
13 Alcalde, podríamos poner en dos frases, sabemos que aquí
14 digamos hay personal técnico que entiende justamente, esa
15 facultad y digamos quien acoge las ordenanzas son todos los
16 ciudadanos y no todos estamos en la condición técnica,
17 entonces tal vez capaz que ponerle en dos frases respecto
18 al tema urbano y respecto al tema rural, aclararía
19 bastante.

20

21 SEÑOR ALCALDE: bien el plan urbano y el urbano de cabecera
22 urbana.

23

24 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: porque estamos en
25 lo urbano, es urbano cabecera y urbano parroquial
26 cabeceras.

27

28 SEÑOR ALCALDE: o sea, de lo que entiendo el título estaría
29 bien porque es la tierra urbana nada más que la tierra
30 urbana se divide en dos que todos conocemos, la urbana
31 propiamente dicha y la urbana que es la cabecera parroquial
32 en las parroquias rurales, pero consideración normativa es
33 suelo urbano.

34

1 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: así es señor
2 Alcalde.

3

4 SEÑOR ALCALDE: entonces que eso se pueda explicitar un poco
5 más digamos en los temas y yo creo que deberíamos ir dando
6 también el número de los anexos de una mejor forma ordenada
7 porque aquí ustedes lo que están haciendo es tomando el
8 nombre del anexo de otra ordenanza, pero aquí
9 tranquilamente podríamos poner el anexo 1, 2, 3 y en el
10 anexo 3 es el anexo del PDOT y de otra cosa y darle un
11 orden a los anexos de esta norma y no confundir con los
12 anexos y sus codificaciones que son de otra norma que
13 estamos tomando eso es un tema más digamos de orden ahí en
14 el asunto, consulto si hay algún tema adicional en el
15 capítulo segundo, continúe por favor.

16

17 MGST. ROMÁN CARABAJO: en la segunda frase del artículo 5
18 dice ahí en este plano consta el precio urbano base por
19 manzana PUB, que de conformidad con el método de evaluación
20 aplicado es el resultado de la consideración de los
21 factores exógenos que valorizan económicamente el suelo,
22 por una parte del capital fijo incorporado en cada manzana
23 por infraestructuras y equipamientos y servicios públicos
24 que dispone la misma y por otro, la capitalización de las
25 rentas del suelo, creo que tal vez ahí lo que podríamos
26 incorporar es si el PUB se sustenta en costos medios por
27 metros cuadrados de manzana conviene dejar una regla mínima
28 de actualización, de manera de que tenga una validación
29 técnica para blindaje frente a cualquier tipo de
30 impugnación por arbitrariedad, creo que debe esto
31 establecerse en una fórmula tal vez que permite identificar
32 claramente las características que ponemos aquí, o sea, el
33 PUB (precio unitario base) por manzana tiene que estar bien
34 identificado de manera que no exista digamos ningún tipo
35 de, de confusión básicamente al administrado.

1

2 SEÑOR ALCALDE: yo me perdí.

3

4 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: le indico quizá
5 para aclarar señor Concejal, el PUB precio unitario base
6 por manzana, precio unitario base por manzana, ese valor
7 viene determinado por el estudio que hizo la consultoría de
8 la Universidad de Cuenca no es cierto y el resultado o el
9 producto de ese, de ese estudio es este plano de valor
10 donde está el precio unitario base de todas las manzanas,
11 que es lo que vemos en pantalla, lo que está ahorita y que
12 obviamente obedece a todo ese análisis que usted bien dio
13 en lectura de cuánta infraestructura pública se invirtió en
14 cada uno de los sectores, las fórmulas de cálculo ya se
15 multiplica directamente por ese factor que se llama PUB,
16 entonces en ese sentido no podría desglosar el término PUB
17 con de dónde resulta, porque es justamente todo el producto
18 de estudio de todas las cuantificaciones, verificaciones y
19 sobre todo negociaciones que lo plasmaba ya directamente
20 para establecer el precio comercial de cada una de las
21 manzanas que conforman el suelo urbano, entonces esa
22 denominación está determinado en este anexo plano 1 que
23 vemos en pantalla y que ahí está especificado por cada una
24 de las manzanas y conforme la coloración o semaforización,
25 el valor por metro cuadrado que tiene cada una de ellas, no
26 sé si eso es lo que justamente.

27

28 MGST. ROMÁN CARABAJÓ: tal vez Paolo entonces la sugerencia
29 debería ser que así sea repetitivo, tal como consta en el
30 anexo 1 del PUB Urbano de acuerdo a las características, o
31 sea dadas ya en el anexo adjunto, porque si ustedes leen el
32 primer párrafo determina y dice adjunto están los anexos y
33 abajo ya habla sobre en este plano, pero antes existen dos
34 anexos, a qué plano se refiere.

35

1 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, hay que hacer una codificación
2 de los anexos, eso que nos está trayendo confusión, tenemos
3 que poner anexo del 1 hasta el n de la norma y en esos
4 anexos hay que poner estos otros anexos que son de otra
5 normativa con sus nombres como sean, pero aquí debería ser
6 del plano del valor de la tierra, anexo 1 y anexo 2, me voy
7 al anexo 1 y resulta que el anexo 1 es el PUB o como quiera
8 que se llame y el anexo 2 es este otro, pero en la norma
9 para evitar confusiones, únicamente pongamos anexo 1, 2 y
10 hasta el número que corresponda y ya en los
11 correspondientes se va poniendo los nombres exactos,
12 digamos, si es que ese plano o lo que fuere tenga un nombre
13 específico, si porque eso sí está generando confusión en el
14 tema, eso habría nada más que señor Secretario quitar este
15 tema anexo plano 1 pero nada así, simplemente anexo 1, me
16 voy al anexo 1 y resulta que el nombre que sea es el que
17 está ahí y en donde se le ubica, porque si es que viene del
18 PDOT habrá que decir esto viene de otra normativa y es el
19 plano con tal nombre y con tal codificación y con eso ya
20 avanzamos, consulto Concejal Carbajo, si hay algún tema
21 adicional.

22

23 MGST. ROMÁN CARABAJO: no.

24

25 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, me parece bien, son pertinentes
26 las sugerencias para poder organizar anexos y con nombres
27 de planos, por favor, avanzamos, señor Secretario.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: **CAPÍTULO III.- VALORACIÓN EN EL SUELO**
30 **RURAL.** Del artículo 13 al 20 a su consideración.

31

32 SEÑOR ALCALDE: a consideración de los artículos 13 al 20,
33 son los mismos cálculos, nada más que para el suelo rural,
34 Concejal a Pesantes, por favor, adelante.

35

1 DRA. MÓNICA PESANTEZ: gracias señor Alcalde, yo sí
2 pediría que se acoja lo solicitado por sindicatura dentro
3 del informe del oficio número PS-2997-2025 sobre el
4 artículo 13.

5

6 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo si, entiendo que pedimos que se
7 vayan acogiendo los temas de Sindicatura, señor Secretario,
8 ya se han hecho dos alusiones directas al informe para que
9 obviamente todos esos particulares se puedan ir
10 contemplando para segundo debate, estaríamos entonces hasta
11 el artículo 20, señoras y señores Concejales de acuerdo,
12 avanzamos por favor.

13

14 SEÑOR SECRETARIO: **CAPÍTULO IV.- VALORACIÓN PUNTUAL.** Del
15 artículo 21 al 22 a su consideración.

16

17 SEÑOR ALCALDE: igualmente en el tema de los anexos, revisar
18 si es que los números son los que corresponden y
19 evidentemente también los, porque por ejemplo yo no he
20 visto antes el anexo 4 el 3, en dónde están.

21

22 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: si, están en la
23 parte final del cuerpo normativo, están ordenados conforme.

24

25 SEÑOR ALCALDE: no, pero en el texto en qué está, en el 14
26 de acuerdo sí está bien estamos entonces a consideración
27 del artículo 21 hasta el 24 por favor.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: hasta el 22 señor Alcalde, 21 al 22.

30

31 SEÑOR ALCALDE: perdón, 21 y 22 del capítulo cuarto, gracias
32 por la corrección, se aprueba señor Secretario, avanzamos
33 por favor,

34

1 SEÑOR SECRETRARIO: **CAPÍTULO V.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES**
 2 **NO EDIFICADOS EN EL SUELO URBANO.** Del artículo 23 al
 3 artículo 24, a su consideración.

4
 5 SEÑOR ALCALDE: a consideración el capítulo quinto 23 y 24
 6 efectivamente, hay una moción de aprobación sin
 7 modificación, avanzamos señor Secretario.

8
 9 SEÑOR SECRETARIO: **CAPÍTULO VI.- TARIFAS DEL IMPUESTO**
 10 **PREDIAL URBANO Y RURAL.** Del artículo 25 al artículo 26 a su
 11 consideración.

12
 13 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 25 y 26, señora
 14 Vicealcaldesa por favor.

15
 16 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: gracias señor Alcalde, en relación
 17 al capítulo número sexto, en relación al artículo número
 18 26, nosotros asistimos al taller respectivo estuvimos
 19 presentes la mayoría de compañeros de la Comisión de
 20 Desarrollo Rural, hubo una propuesta por parte del señor
 21 presidente el compañero Paúl Pañi, por un tema de agenda no
 22 está presente, sin embargo me ha solicitado yo creo que es
 23 algo muy importante en relación al artículo número 26
 24 tarifas del impuesto predial rural, había esa sugerencia
 25 que queremos poner en consideración a ustedes queridos
 26 compañeros de Ediles, en relación al literal A al valor de
 27 propiedad rural, esto es para avalúos individuales o
 28 acumulados cuya sumatoria o valor total sea inferior, se
 29 colocaba de cien salarios básicos, debido a que los 100
 30 salarios básicos son cuarenta y siete mil dólares de un
 31 predio en el sector rural y eso era una de las propuestas
 32 que se hizo y quisiera poner en este Seno del Concejo a su
 33 consideración, estimados compañeros Ediles del cantón
 34 Cuenca, hasta ahí mi intervención señor Alcalde.

35

1 SEÑOR ALCALDE: señor director, por favor.

2

3 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: como bien señala
4 la señora Vicealcaldesa en el taller que se desarrolló con
5 los señores Concejales, en ese sentido uno de los
6 planteamientos que hizo el señor Concejal Pañi es que
7 recordemos que para efectos del cálculo de la tarifa del
8 impuesto predial para el área rural vemos en pantalla que
9 se establece tres rangos para los cuales aplicarle el
10 índice de para determinar el impuesto, el primero es para
11 aquellos predios que están con avalúo hasta ochenta
12 salarios básicos unificados, es decir, aquellos predios que
13 son hasta un valor de treinta y siete mil seiscientos
14 dólares, que corresponde en ese sentido al setenta y dos
15 punto cuarenta y siete por ciento de predios del catastro
16 rural, a eso se les aplica un coeficiente de punto
17 veinticinco por mil el mínimo que exige la norma para
18 determinar el impuesto. La propuesta del señor Concejal es
19 que ese rango se amplíe, es decir, que no se incluya
20 predios con un techo de hasta ochenta salarios, sino que
21 más bien se incluya a predios de hasta cien salarios
22 básicos unificados, es decir, que su avalúo sea hasta
23 cuarenta y siete mil dólares, nosotros como vemos en
24 pantalla, lo que hemos hecho es cuantificar esa diferencia
25 abordaría que ya nos incluye en ese primer rango al setenta
26 y dos punto cuatro por ciento, si nos incluiría al setenta
27 y nueve punto dos por ciento, es decir, un adicional de
28 predios que básicamente qué es lo que genera, que el valor
29 de tributación y por ende lo que se recauda, haya una
30 variación de doscientos setenta y un mil quinientos
31 ochenta y un dólares, porque, porque hay un grupo mayor de
32 predios que se integran a este rango más bajo y que por
33 ende tributan ya no con el coeficiente que va en la curva
34 de ascenso hasta el siguiente techo, sino más bien se

1 mantienen en la tarifa plana con techo de cien salarios
 2 básicos.
 3
 4 SEÑOR ALCALDE: yo quisiera que para poder tomar la decisión
 5 en el segundo debate sobre se incrementa o no el techo, si
 6 nos podrían dar unas muestras por ejemplo, de los predios
 7 con fotos del setenta y dos al setenta y nueve, o sea, de
 8 ese siete por ciento, qué tipo de predios son, porque esa
 9 decisión lo que implica es trecientos mil dólares menos de
 10 recaudación para el municipio, eso es lo que estamos
 11 resolviendo, si subimos a cien recaudamos trecientos mil
 12 dólares menos, después ya no ha de haber más mingas y cosas
 13 por el estilo también así de sencillo y así de directo pero
 14 yo creo que para poder tomar una decisión yo solicitaría
 15 que se nos muestre cuáles son esos predios y cuánto están
 16 pagando y cuánto pagarían, y si es que ese valor, en
 17 función de cómo esté el predio y la casa tomemos una
 18 decisión un poco más porque no sé, me imagino, si son
 19 predios que son en adobe y podemos corroborar que la
 20 mayoría es de gente muy pobre, perfecto, pero si es que
 21 esos predios son predios en la zona rural con tres pisos de
 22 casas o dos pisos de casas, se debería mantener, entonces
 23 yo más bien a esta petición que hace la señora
 24 vicealcaldesa, porque el Concejal Pañi no está, más bien si
 25 nos pueden mostrar de esos predios no sé, unos quince,
 26 veinte predios, cuáles son las fotos y las condiciones de
 27 ese predio y resolver si están en precariedad perfecto, yo
 28 creo que para eso siempre estamos, pero si son predios que
 29 simplemente tienen las capacidades o las condiciones
 30 físicas, etcétera, viéndoles bien podríamos tomar la mejor
 31 decisión adecuada, teniendo en mente que alzar este tema de
 32 salarios básicos implica una recaudación de trecientos mil
 33 dólares menos al municipio, que obviamente no es un valor
 34 menor, esos ejemplos se nos pueda dar al segundo debate y

1 resolvemos ahí, consulto si es que sobre el artículo 25 y
2 26 hay algún tema adicional, Concejal Palacio por favor.

3

4 MGST. WOLFRAM PALACIO: buenas tardes a todos, una pregunta
5 nada más solamente en el artículo 25 veo en la parte
6 inferior dice, para liquidación del valor impuesto predial
7 se aplicarán las siguientes tarifas diferenciadas y ahí veo
8 que está la tarifa base del cero punto treinta por mil en
9 el caso de la parte urbana y en el veintiséis hablo del
10 cero punto veinticinco en razón de qué se hace el cero
11 treinta para el urbano y el cero veinticinco al rural, por
12 qué no cero veinticinco para los dos.

13

14 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo señor director sírvase con
15 explicación de la fórmula.

16

17 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: sí, con gusto
18 señor Concejal, de hecho justamente se obedeció también
19 como digo, esto está replicando la ordenanza que se revisó
20 en veinticuatro y veinticinco y en ese sentido la reflexión
21 que se hizo desde el mismo Seno del Concejo Cantonal para
22 los rurales se tomó la tarifa plana de este indicador punto
23 veinticinco por mil, pero ya en lo urbano se le consideró
24 una variación adicional, es decir, ya no el mínimo sino el
25 punto treinta por mil, en qué sentido, pues los predios
26 urbanos generalmente o la totalidad de sus avalúos, hay una
27 gran brecha de diferencia con respecto al avalúo que
28 tenemos en la ruralidad, básicamente ese coeficiente está a
29 consideración del Seno del Concejo pero que está en apego a
30 que los avalúos urbanos son mucho más altos, son mucho más
31 amplios y sobre todo pues hay mayor inversión de
32 infraestructura, servicios, instalaciones, etcétera, de las
33 que gozan solo los predios urbanos, más no los rurales, por
34 eso esa diferenciación de que la tributación en este caso

1 para el área urbana está un poquito más alto con respecto
2 al mínimo.

3

4 MGST. WOLFRAM PALACIO: gracias.

5

6 SEÑOR ALCALDE: aquí quizás hacer una explicación, no sé si
7 estoy entendiendo bien, cuando resolvimos acoger el tema de
8 la consultoría de la universidad, ahí pusimos nosotros como
9 Concejo varios candados, porque no podíamos hacer que toda
10 la realidad factual que hizo la universidad, si eso le
11 traducíamos a impuestos, se disparaba de una manera
12 sumamente compleja, por eso en la ordenanza pusimos que no
13 pasen de tantos salarios, que sean con estos techos y el
14 tema del cero treinta por ejemplo que está aquí, eso es
15 digamos que con respecto del estudio de la universidad
16 pusimos esos candados, entonces esos candados los seguimos
17 manteniendo y lo único que estamos ajustando es otro tema
18 que el avalúo incrementa en el cero punto veinticinco por
19 mil, porque si es que variáramos estos coeficientes de
20 aquí, estaríamos variando los candados que pusimos hace dos
21 años respecto del informe de la universidad que reflejaba
22 el valor comercial real de los temas de los predios,
23 entonces son dos cosas que a veces digamos podrían
24 confundirse al mantener el treinta y el veinticinco, no es
25 el cero punto veinticinco por mil lo que estamos alzando,
26 no sé si es que me corrigen y yo estoy entendiendo bien, el
27 uno es el candado del estudio y el otro el cero punto
28 veinticinco porque entiendo, si no entiendo la consulta del
29 Concejal Palacio es por qué en el cero treinta no está cero
30 punto veinticinco si lo que estamos alzando es el cero
31 punto veinticinco por mil. Esa es la consulta, corrijáme si
32 es que la respuesta es correcta, ese cero treinta y cero
33 veinticinco son los candados al estudio que es diferente al
34 cero punto veinticinco por mil que estamos alzando que por

1 ley nos corresponde cada dos años, no sé si algo más se
2 puede explicar ahí Paolo.

3

4 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: ahí solo
5 complementaría señor Alcalde, este es sólo un factor en él
6 un caso punto veinticinco y en el otro caso punto treinta,
7 como decía para diferenciar entre urbano y rural, no está
8 atado a la variación mínima del punto veinticinco por mil,
9 sino como ustedes ven en las fórmulas que ahí mismo están
10 insertadas tanto en el artículo 25 como 26, el factor es
11 específicamente cero coma veinticinco nada más, cuando
12 hablamos de punto veinticinco por mil es cero coma
13 veinticinco sobre mil, aquí es un factor que es parte
14 integrante de una fórmula, sólo cero veinticinco en él un
15 caso y cero treinta en cambio para la parte urbana, ante la
16 brecha o diferenciación de la infraestructura pública en la
17 parte urbana como tal que había señalado.

18

19 SEÑOR ALCALDE: entonces para más claridad incluso de todos,
20 ese cero treinta y cero veinticinco no refieren al cero
21 punto veinticinco por mil de lo que tenemos que digamos
22 ajustar por ley, es simplemente un valor que ha puesto
23 condicionantes constantes en las fórmulas para los valores
24 que ya están digamos ejecutándose de acuerdo a la corrida
25 del catastro, no sé si ahí queda un poco más claro también
26 y a mi también ya se me aclaró, perfecto, consulto si hay
27 algún tema adicional hasta el artículo 26, avanzamos señor
28 Secretario con esas explicaciones que se han dado en este
29 caso.

30

31 SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIONES GENERALES,** a su
32 consideración la **DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA.**

33

34 SEÑOR ALCALDE: Disposición General Primera, en la primera y
35 en la segunda compañeros Concejales son los candados que

1 estamos poniendo para que obviamente se puedan dar las
2 simulaciones tal cual la sábana ha sido presentada por este
3 tema del estudio de la Universidad, aquí está ya el tema
4 del veinticinco por mil que podemos ver al término del
5 primer párrafo de la exposición general y me adelanto un
6 poquito en la segunda se está poniendo un candado incluso
7 adicional de que ninguno de los casos cuando tenga que
8 haber variación, varíe por encima del dos por ciento de
9 variación global en los temas que hemos planeado, consulto
10 si es que hay alguna duda o inquietud sobre la general
11 primera Concejala, perfecto en la segunda ya, sí, Paolo,
12 por favor.

13
14 DIRECTOR GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: gracias señor
15 Alcalde, es lo que hacía alusión anteriormente ya
16 refiriéndome al punto específico de la disposición general
17 primera, la ordenanza que se entregó y se hace suya por
18 parte de su autoridad y se remite a la sindicatura la
19 sindicatura nos ha ayudado mejorando la redacción de la
20 misma en ese sentido tengo en pantalla lo que es la
21 recomendación del señor síndico respecto a la redacción que
22 se ha planteado tanto para la exposición primera como
23 segunda en ese sentido si es que el Concejo Cantonal acoge
24 la recomendación de la sindicatura lo que queremos precisar
25 es que se contemple en esa redacción este término adicional
26 para los nuevos ingresos y actualizaciones y para poder
27 entender aquello me he permitido más bien plantear un
28 ejemplo a qué se refiere la disposición primera, es
29 controlar la variación del avalúo de un bienio al otro con
30 esta variación del punto veinticinco por mil, con eso se
31 define el primer inciso, en el siguiente se citan las
32 exclusiones, qué predios no se aplicaría aquello,
33 lógicamente son los nuevos ingresos catastrales es decir,
34 predios que por primera vez ingresan al catastro mal
35 podrían referenciarse a un año inmediato anterior porque no

1 lo hay, es un predio nuevo y por ende no se le puede
2 aplicar que es igual al año anterior y se le sume el
3 veinticinco por mil, pero dentro de esa situación también
4 se incluirá a las actualizaciones, aquellas que en el día a
5 día también se generan y el valor necesariamente involucra
6 considerar este punto veinticinco por mil, para eso el
7 ejemplo que vemos en pantalla, si un predio tenía en el dos
8 mil veinticinco su avalúo de cien mil dólares, al aplicar
9 la corrida de las fórmulas que dicta la ordenanza, tengo ya
10 determinado ese avalúo, llego a la disposición primera y
11 trasciendo a enero del dos mil veintiséis con este
12 coeficiente que ahora su avalúo sería cien mil con
13 veinticinco, hasta ahí hemos cumplido estrictamente ya la
14 ordenanza, si ese predio en el transcurso del año dos mil
15 veintiséis voy a suponer en mayo, el contribuyente realiza
16 alguna corrección, un reavalúo, un error de cabida, una
17 corrección en su edificación y ese predio, ese reavalúo
18 arroja ochenta mil, la determinación de la ordenanza se
19 aplicaría el punto veinticinco por mil, pero si después de
20 calcular tal cual como está redactada la disposición
21 primera, obligaría que de nuevo después de calcular el
22 valor regrese al del año inmediato anterior y le sume el
23 punto veinticinco por mil, es decir, después de ya definir
24 y verificar que vale ochenta de nuevo me regresaría a los
25 cien mil y le sumaría el punto veinticinco por mil entonces
26 justamente para que no quede suelta esa situación que pasa
27 en el día a día de constantes reavalúos o actualizaciones
28 catastrales, sugerimos que se inserte que tanto para los
29 nuevos ingresos prediales como para las actualizaciones y
30 continúe tal cual se aplica el punto veinticinco por mil,
31 ahí queda ya sentado que ese reavalúo se mantendría así
32 constante y es lo que efectivamente se aplicó verificando
33 en campo y en estricto cumplimiento a lo que los artículos
34 plantean dentro del cuerpo normativo, esa es la explicación
35 señor Alcalde como sugerencia y puesta a consideración.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

SEÑOR ALCALDE: era sobre la dos Rocío no, sobre la primera, perfecto sobre la primera por favor.

DRA. ROCÍO JUCA: sí, tal cual como ha explicado el señor director y es en base al pronunciamiento de parte de sindicatura, entonces nosotros lo que pedimos es que se contemple la propuesta de parte de sindicatura que ya hizo la exposición el señor director, nada más.

SEÑOR ALCALDE: de acuerdo que se acoja entonces, entiendo por las explicaciones dadas las sugerencias de ajuste de la sindicatura, avanzamos a la segunda señor Secretario.

SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA**, este es el segundo techo de esta manera estamos regulando señoras y señores Concejales, que pase lo que pase no se podrá variar más de un dos por ciento en los casos que obviamente por las razones que ya se han indicado de variación de construcción sobre todo y que se nos mostró los ejemplos obviamente ahí sí va a haber una variación aunque mínima, pero variación, sin olvidar que cerca del noventa por ciento de los predios los valores son prácticamente iguales, en un siete por ciento bajan por consideraciones iguales y en este otro porcentaje pues de alguna manera se incrementa, Concejala Rocío Juca, por favor.

DRA. ROCÍO JUCA: sí, en el mismo sentido tal cual como sugiere sindicatura, para que se pueda modificar el texto con la finalidad dar mayor claridad al mismo.

SEÑOR ALCALDE: que se acojan también es la moción, las sugerencias de texto de la sindicatura en este tema avanzamos señor Secretario por favor.

1 SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.** A su
2 consideración.

3

4 SEÑOR ALCALDE: sí, por favor, Concejala Juca sobre la
5 transitoria única.

6

7 DRA. ROCÍO JUCA: sí, por favor antes de dar paso, nosotros
8 como podemos observar en la foja nueve de diez, en el dos
9 punto cuatro punto tres, allí también recomienda, luego de
10 una disposición general segunda el poder incluir una
11 disposición general adicional que sería la tercera por
12 parte de sindicatura yo pediría por favor que asimismo en
13 base a la recomendación analizada jurídicamente pueda
14 incluirse la misma y que se lea por favor por Secretaría.

15

16 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, que de acuerdo a la, no sé señor
17 Secretario si puede dar lectura tal como se ha solicitado,
18 de una inclusión de una segunda disposición transitoria en
19 el informe de sindicatura, a de la general, de acuerdo
20 perdón, señor Secretario.

21

22 SEÑOR SECRETARIO: doy lectura a la recomendación de
23 sindicatura mediante oficio número PS-2997-2025 en el
24 párrafo dos punto cuatro punto tres que doy lectura de
25 manera íntegra.

26

27 SEÑOR ALCALDE: adelante.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: finalmente se recomienda que a
30 continuación de la disposición general segunda del Proyecto
31 de Ordenanza se agregue una disposición general adicional
32 tercera en la que se listen los anexos de la ordenanza
33 propuesta con la expresión clara de que los mismos formen
34 parte integrante de la ordenanza en cuestión, se deja
35 constancia que el contenido de los anexos de la presente

ordenanza son de orden técnico, por lo que no es responsabilidad de la Sindicatura Municipal el contenido de los mismos.

SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, lo que se está haciendo es la propia suerte de confusión que se nos generó por el tema de los anexos, no sé si es que esto ya se soluciona por los anexos de manera directa y con los simplemente anexo uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis lo que fuere y de ahí a todos los anexos con los nombres de los anexos, quizás de esa manera ya evitamos inclusive la disposición que a la final es la sugerencia del síndico que listemos todos para que haya mayor claridad, entonces vayamos por el camino de hacer el tema de los anexos con los números que corresponden o con letras y de ahí dentro del anexo el nombre de cada uno de los anexos y yo creo que con eso se evita ya cualquier complicación.

Entonces señor Secretario que vean la mejor forma o corregimos los anexos o también redundamos en la tercera que sería volver a enlistar lo que ya tenemos que quizás ahí ya resulte redundante. Consulto entonces sobre la disposición transitoria única que nos habíamos quedado, por favor, no hay sugerencias de modificación, avanzamos por favor.

SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** A su consideración.

SEÑOR ALCALDE: a consideración la derogatoria, hay una moción de aprobación tiene que derogarse la anterior para que esta entre en vigencia una vez esté publicada en el registro oficial, continuamos por favor.

SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN FINAL.** A consideración del

1 Concejo.

2

3 SEÑOR ALCALDE: a consideración la disposición final, se
4 aprueba señor Secretario, sírvase por favor señor
5 Secretario indicar los resultados.

6

7 SEÑOR SECRETARIO: en consecuencia señor Alcalde, por
8 unanimidad se aprueba en primer debate la **ORDENANZA DE**
9 **APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL**
10 **DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS**
11 **EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y**
12 **DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL**
13 **BIENIO 2026-2027.**

14

15 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, señoras y señores
16 Concejales, voy a pedir que desde Secretaría se convoque a
17 segundo debate para esta norma para el día sábado a partir
18 de las ocho y media de la mañana, que se corran por favor
19 las convocatorias pero quiero indicarles que debemos salir
20 ya con los tiempos en esta norma y más bien pedirle a la
21 Dirección de Avalúos y Catastros que en este momento,
22 terminada la sesión se sirvan por favor, hacer las
23 correcciones sobre todo en el tema de los anexos que quizás
24 es lo que más tiempo pueda tomar y se remita a la normativa
25 para la convocatoria que se haga mañana a primera hora
26 aunque ya me permito indicarles para el día sábado a las
27 ocho treinta poder seguir con este tema, señora
28 Vicealcaldesa por favor.

29

30 LCDA. MARISOL PEÑALOZA: gracias señor Alcalde, nada más
31 debido a que la urgencia de la aprobación de esta ordenanza
32 señor Alcalde, por la petición que lo habíamos hecho desde
33 la Comisión de Desarrollo Rural, nada más y tal vez el día
34 de mañana el señor director con su equipo de trabajo nos
35 manda al algunas claves ya que es el setenta y nueve por

1 ciento que decía actualmente el setenta y dos por ciento
2 de estos predios, algunas claves para nosotros también
3 poder revisar y de esa manera obtener el soporte técnico
4 jurídico para tomar las mejores decisiones, gracias señor
5 Alcalde.

6
7 SEÑOR ALCALDE: sí, eso digamos que se pueda sustentar en la
8 sesión como tal, si es que podemos mandar antes, ahorita
9 digamos que se concentren en los ajustes al tema la
10 decisión de esa propuesta de ochenta cien tendrá que estar
11 para la sesión y si tenemos antes para estarles revisando
12 los temas, sobre todo con fotos de las casas de este tipo
13 de pedidos que están en ese seis por ciento que se
14 exoneraría para ver qué condiciones tienen y en base a eso
15 tomar la decisión, adicionalmente hago una consulta,
16 entiendo que la Comisión de Desarrollo Rural ya nos mandó
17 para el tema de los presupuestos participativos, consulto
18 señor Secretario eso está ya con el informe de Procuraduría
19 Síndica, perfecto, entonces por favor la convocatoria para
20 el día sábado para conocer en segundo debate esta norma y
21 en primer debate la otra ordenanza que entiendo son dos
22 artículos puntuales de ese tema, serían con esos dos puntos
23 señor Secretario, sábado ocho y treinta, perfecto, yo ya
24 tengo eventos desde las diez, eso que les iba a llamar a
25 las siete verán, a las nueve de la mañana señor Secretario
26 el día sábado por favor, entonces nueve de la mañana,
27 gracias se levanta la sesión.

28
29 **EL CONCEJO CANTONAL AL CONOCER EL PUNTO 8 DEL ORDEN DEL DÍA**
30 **RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y APROBAR, EN PRIMER DEBATE, EL**
31 **PROYECTO DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL**
32 **VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS**
33 **VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS**
34 **FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL**
35 **IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2026-2027", CON**

1 LAS SUGERENCIAS REALIZADAS POR LAS Y LOS SEÑORES
 2 CONCEJALES EN EL TRANCURSO DEL DEBATE. ADEMAS DE ACOGER
 3 LAS RECOMENDACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DE SINDICATURA
 4 CONSTANTE EN EL OFICIO Nro. PS-2997-2025.

5

6 Termina la sesión a las 17H18.

7

8

9

10

11

12

13

14 PhD. Cristian Zamora Matute, Mgst. Vicente Astudillo Saquicela,
 15 **ALCALDE DE CUENCA.** **SECRETARIO DEL CONCEJO**
 16 **MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA.**