

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

4

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

10

11 Asisten las y los señores Concejales:

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

30

31 **INGRESA LA SEÑORA VICEALCALDESA LCDA. MARISOL PEÑALOZA**  
32 **BACUILIMA, A LAS 8H21.**

33

34 Actúa el Secretario del Concejo Municipal del cantón  
35 Cuenca, Dr. Vicente Astudillo Saquicela.

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

3

4 **Asisten los funcionarios municipales:**

5 **DIRECTORES:**

- 6 - Mgst. Francisco Crespo Cisneros, Director General  
7 Administrativo,  
8 - Arq. Xavier Aguirre Vargas, Director General de Áreas  
9 Históricas y Patrimoniales,  
10 - Mgst. Juan José Reinoso Méndez, Director General de  
11 Áridos y Pétreos,  
12 - Ing. Com. Fabián Serrano Delgado, Director General de  
13 Avalúos y Catastros,  
14 - Tnlgo. Jorge Revilla Saquicela, Director de comunicación  
15 Social,  
16 - Dr. Carlos Orellana Barros, Director General de la  
17 Comisión de Gestión Ambiental,  
18 - Abg. Narcisa Castañeda Cárdenas, Delegada de la Directora  
19 General de Compras Públicas,  
20 - Arq. Santiago Vanegas Peña, Director General de Control  
21 Municipal,  
22 - Ing. Daniel Torres Clavijo, Director General de  
23 Desarrollo Estratégico Institucional,  
24 - Lcdo. Carlos Vásquez Gomezcoello, Director General de  
25 Cultura, Recreación y Conocimiento,  
26 - Tnlga. Carolina Martínez Ávila, Directora General de  
27 Desarrollo Económico, Social y Productivo,  
28 - Mgst. Estefanía Vintimilla Peña, Directora General  
29 Financiera,  
30 - Ing. Jairo Larriva Flores, Director General de  
31 Fiscalización,  
32 - Ing. Erick Gutiérrez Ochoa, Director General de Riesgos,  
33 - Mgst. Luis Alfredo Tosi Murillo, Comandante General de la  
34 Guardia Ciudadana,

- 1 - Lcdo. Diego Cedillo, Director General Mercados y  
2 Comercio Autónomo,  
3 - Mgst. Berenice Cubides Álvarez, Delegada del Director  
4 General de Gestión de Movilidad,  
5 - Ing. José Patiño Guerrero, Director General de Obras  
6 Públicas,  
7 - Dra. Mónica Vargas, Directora General de Participación y  
8 Gobernabilidad,  
9 - Arq. Carla Wazhima Clavijo, Directora General de  
10 Planificación Territorial,  
11 - Mgst. Juan Felipe Ochoa Mogrovejo, Director General de  
12 Relaciones Internacionales,  
13 - Dra. Sonia Muñoz Mora, Directora General de Talento  
14 Humano,  
15 - Ing. Esteban Garzón Campos, Director General de  
16 Tecnologías, Información y Comunicaciones,  
17 - Ing. Romeo Moncayo Andrade, Director General de la Unidad  
18 Ejecutora de Proyectos,

19

20 **GERENTES:**

- 21 - Ing. Dominique Baquero Larriva, Gerente General de la  
22 EDEC E.P.,  
23 - Mgst. María Caridad Vázquez Quezada, Gerente General de  
24 la EMAC E.P.,  
25 - Abg. Juan Orellana, Delegado del Gerente General de la  
26 EMOV E.P.,  
27 - Mgst. Andrés Peñafiel Cordero, Gerente General de la  
28 EMUCE E.P.,  
29 - Mgst. Jonathan Flores Padilla, Gerente General EMURPLAG  
30 E.P.,  
31 - Ing. Flavio Arias Hugo, Gerente General de la EMUVI E.P.,  
32 - Ing. María Verónica Polo Avilés, Gerente General de ETAPA  
33 E.P.,  
34 - Dr. Jorge Ulloa López, Gerente General de FARMASOL E.P.,

35

**1 COORDINADORES :**

- 2 - Dra. Mary Cabrera Paredes, Coordinadora General de  
3 Desarrollo Humano,  
4 - Mgst. Berenice Cubides Álvarez, Delegada del Coordinador  
5 General de Movilidad.

6

**7 ADSCRITAS :**

- 8 - Lcdo. Bayron Fárez Muñoz, Director Ejecutivo de Acción  
9 Social Municipal,  
10 - Mgst. Hernán Pacurucu Cárdenas, Director Ejecutivo de la  
11 Fundación Bienal de Cuenca,  
12 - Dr. Manuel Campoverde Cisneros, Director Ejecutivo del  
13 Consejo Cantonal de Salud,  
14 - Lcdo. Stalin Poma, Delegado del Director Ejecutivo del  
15 Consejo de Seguridad Ciudadana,  
16 - Mgst. Sebastián Calderón Benenaula, Secretario Ejecutivo  
17 del Consejo Cantonal de Protección de Derechos,  
18 - Ing. Marcela Bravo Pesántez, Directora Ejecutiva de la  
19 CORPAC, Subrogante,  
20 - Mgst. Gabriela Barzallo Chávez, Gerente de la Fundación  
21 El Barranco,  
22 - Mgst. Fabián Zamora Barzallo, Director de la Fundación  
23 del Hospital de la Mujer y el Niño.

24

25 SEÑOR ALCALDE: muy buenas tardes señoras y señores  
26 Concejales, a todos quienes nos acompañan en la sala, a  
27 quienes nos están visualizando, señor Secretario sírvase  
28 por favor dar lectura a la convocatoria del día de hoy.

29

30 SEÑOR SECRETARIO: muy buenos días señor Alcalde, buenos  
31 días señoras y señores Concejales y a quienes nos acompañan  
32 el día de hoy en esta sala. Con su venia señor Alcalde doy  
33 lectura a la convocatoria del día de hoy. Por disposición  
34 del señor Alcalde, Ph.D. Cristian Zamora Matute, convoco a  
35 usted a la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal a

1 celebrarse el sábado 23 de diciembre de 2023, a partir de  
2 las 08H00, en la Sala de Sesiones de la Corporación  
3 Edilicia, ubicada en las calles Mariscal Sucre y Benigno  
4 Malo, tercer piso. Con el siguiente orden del día.

5

6 SEÑOR SECRETARIO: la documentación ha sido cargada y  
7 debidamente notificada señor Alcalde.

8

9 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, sírvase indicar si  
10 había silla vacía.

11

12 SEÑOR SECRETARIO: está convocado señor Alcalde, pero no  
13 está presente.

14

15 SEÑOR ALCALDE: confirme si la persona delegada está aquí  
16 presente.

17

18 SEÑOR SECRETARIO: no está presente señor Alcalde.

19

20 SEÑOR ALCALDE: me parece que era el Ing. Ordóñez, él es la  
21 persona que está delegada, de todas maneras agradezco la  
22 presencia de los representantes de la Cámara aquí en esta  
23 sesión.

24

25 Señor Secretario, sírvase constatar el quórum de rigor.

26

27 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde debo informarle que  
28 contamos con el quórum reglamentario, puede dar inicio a la  
29 sesión cuando usted considere pertinente.

30

31 SEÑOR ALCALDE: inicie por favor la sesión señor Secretario.

32

33 Constatado el quórum con la presencia de catorce señoras y  
34 señores Concejales, da inicio la sesión con la Lectura del  
35 Orden del Día.

1 PUNTO ÚNICO: CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN, EN SEGUNDO DEBATE,  
2 DEL PROYECTO DE "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL  
3 VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS  
4 VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS  
5 FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL  
6 IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025". SE  
7 CONOCERÁ EL OFICIO NRO. IMC-CAC-2023-0091-O DE FECHA 21 DE  
8 DICIEMBRE DE 2023, SUSCRITO POR LA SEÑORA CONCEJALA DRA.  
9 ROCÍO JUCA SALAZAR, PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE AVALÚOS,  
10 CATASTROS Y ESTADÍSTICAS. SE ANEXA LA EXPOSICIÓN DE  
11 MOTIVOS, PROYECTO DE ORDENANZA Y LOS INFORMES SOLICITADOS  
12 POR LAS Y LOS SEÑORES CONCEJALES EN EL PRIMER DEBATE Y MÁS  
13 DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL REFERIDO PROYECTO DE ORDENANZA.

14

15 SEÑOR ALCALDE: señoras y señores Concejales solicito se  
16 pueda mocionar la forma de discusión de la ordenanza en  
17 segundo debate y haremos las diferentes ponderaciones  
18 solicitadas en el taller de ayer en el momento que  
19 corresponda, antes de darle la palabra a la Concejal Rocío  
20 Juca, quiero agradecerles y poner en evidencia ante la  
21 ciudadanía que para haber llegado a esta sesión de segundo  
22 debate, hemos tenido una serie de talleres prácticamente a  
23 renglón seguido, para poder entender las simulaciones,  
24 corregir las mismas, solventar las diferentes dudas que  
25 existieran desde el primer debate y evidentemente tener  
26 mayor claridad para poder tratar esta norma en segundo  
27 debate, mi agradecimiento a la Comisión, a la asistencia de  
28 los Concejales y Concejalas a los diferentes talleres que  
29 implica trabajo de muchísimas horas previas para poder  
30 llegar a esta sesión con la menor cantidad de dudas posible  
31 poder tratar la misma. Concejal Rocío Juca por favor.

32

33 DRA. ROCÍO JUCA: gracias señor Alcalde muy buenos días, a  
34 las compañeras y compañeros Ediles y como no, a todos los  
35 miembros de la Corporación municipal y cómo no a la

1 ciudadanía que nos está escuchando, de conformidad al  
2 mandato legal, artículo 139 del COOTAD, en el que establece  
3 que nosotros tenemos el poder realizar esta ordenanza y hoy  
4 que la vamos a ver en su segundo debate, tengo que  
5 indicarle que, como bien usted lo manifestó en varios  
6 talleres, con mucho esfuerzo, se pudo realizar las  
7 simulaciones, las fórmulas más adecuadas y sobre todo para  
8 que la ciudadanía tenga conocimiento que se trata de una  
9 ordenanza que es por mandato legal, en el que nosotros  
10 tenemos que dar cumplimiento como Cuerpo Edilicio y sobre  
11 todo que se ha buscado ajustar al máximo, para no afectar  
12 el bolsillo a los ciudadanos y ciudadanas, sino al  
13 contrario, tratar con el Colegio de Arquitectos, con la  
14 Cámara de la Construcción, con los diferentes Concejales y  
15 Concejales y cómo no, con el equipo técnico a través de la  
16 Dirección de Avalúos y Catastros, que es digno de reconocer  
17 el trabajo, muchas madrugadas, mucho esfuerzo, ha llevado  
18 consigo el poder presentar una propuesta para el segundo  
19 debate, el proponerles señor Alcalde que tratemos la  
20 Exposición de Motivos por bloques, luego los Considerandos  
21 por bloques y allí ir al articulado, en donde, en sus  
22 artículos debidos, se determinará las fórmulas  
23 correspondientes. Hasta aquí mi intervención señor Alcalde.

24

25 SEÑOR ALCALDE: gracias señora Concejal, iríamos Exposición  
26 de Motivos, Considerandos y artículo por artículo por ser  
27 segundo debate, consulto si en esa forma procedemos. Se  
28 procede en esa forma señor Secretario, sírvase por favor  
29 dar cumplimiento a lo que acabamos de resolver.

30

31 **SE INTEGRA A LA SESIÓN LA SEÑORA VICEALCALDESA, LCDA.**  
32 **MARISOL PEÑALOZA BACUILIMA, A LAS 8H21.**

33

34 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde pongo a consideración la  
35 Exposición de Motivos en cinco párrafos para su resolución.

1 SEÑOR ALCALDE: a consideración la Exposición de Motivos en  
2 los párrafos indicados. Hay una moción de aprobación de la  
3 Concejala Pesántez, consulto si hay modificaciones a la  
4 Exposición de Motivos, con propuesta en firme, de no  
5 existirlo, consulto si resolvemos en ese sentido. Se  
6 aprueba señor Secretario. Avanzamos por favor.

7

8 SEÑOR SECRETARIO: para su consideración en 22 párrafos, los  
9 Considerandos.

10

11 SEÑOR ALCALDE: a consideración de ustedes señoras y señores  
12 Concejales, con la corrección que se había solicitado en  
13 los temas de tipografía, que entiendo ya desde Secretaría  
14 se realizaron, para los Considerandos. Hay una moción de  
15 aprobación, consulto si es que hay algún tema adicional  
16 respecto a los Considerandos. Consulto si aprobamos de  
17 acuerdo a la moción de aprobación, se aprueba señor  
18 Secretario los Considerandos. Avanzamos por favor.

19

20 SEÑOR SECRETARIO: *En ejercicio de las atribuciones que le*  
21 *han sido conferidas a través del artículo 57 literal "a"*  
22 *del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía*  
23 *y Descentralización, expide la siguiente: ORDENANZA DE*  
24 *APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL*  
25 *DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS*  
26 *EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y*  
27 *DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL*  
28 *BIENIO 2024-2025. CAPITULO I. GENERALIDADES. Artículo 1.-*  
29 *Objeto.*

30

31 SEÑOR ALCALDE: señoras y señores Concejales, el artículo  
32 cuando corresponda, que refiere a las fórmulas y a las  
33 simulaciones, ese momento mandaré a que se pueda exponer,  
34 pido por favor que desde Avalúos y Catastros tengan lista  
35 la presentación, que obviamente es en los artículos finales

1 básicamente de la ordenanza, mientras tanto vamos a hacer  
2 el llamamiento por artículo, si es que hubiere algún texto  
3 alternativo a lo que está planteado, le solicitaría que  
4 manden la moción, dado que estamos ya en un segundo debate,  
5 a consideración el artículo 1, si es que no hay solicitudes  
6 de palabra voy a consultar directamente si se aprueba el  
7 artículo, consulto sobre el artículo 1. Se aprueba señor  
8 Secretario, avanzamos.

9

10 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración el *artículo 2*.

11

12 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo No.2 por favor.  
13 Hay una moción de aprobación. Se aprueba señor Secretario  
14 en ese sentido.

15

16 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración el *artículo 3*.  
17 *Glosario de Términos*.

18

19 SEÑOR ALCALDE: con su anexo 7, que es la explicación de los  
20 diferentes glosarios. Consulto sobre el artículo 3. Se  
21 aprueba señor Secretario.

22

23 SEÑOR SECRETARIO: *Capítulo II. Valoración en el suelo*  
24 *urbano. Sección I. Plano de Valor de la tierra urbana.*  
25 *Artículo 4. El suelo urbano.* A su consideración.

26

27 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 4. Señor  
28 Procurador Síndico por favor, sobre el artículo 4.

29

30 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde, señoras,  
31 señores Concejales buenos días, solamente una sugerencia,  
32 quizás para aplicarla de manera general en el texto de la  
33 ordenanza, me remito a la última línea del artículo cuatro  
34 que señala, *El área urbana así conformada, consta detallada*  
35 *en el Plano adjunto a esta Ordenanza.* En lugar de adjunto

1 sugiero se diga, que forma parte de esta ordenanza. En  
2 lugar de adjunto el plano, que forma parte de esta  
3 ordenanza.

4

5 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, sería la sugerencia que en vez  
6 de adjunto se reemplace por: que forma parte de esta  
7 ordenanza. Consulto si es que hay anuencia, acoge la  
8 Concejala Rocío Juca el cambio propuesto por el señor  
9 Procurador Síndico, consulto si resolvemos en ese sentido.  
10 Se resuelve en ese sentido señor Secretario, siguiente  
11 artículo.

12

13 SEÑOR SECRETARIO: *artículo 5. El plano del valor de la*  
14 *tierra urbana. Para su consideración.*

15

16 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 5. Hay una  
17 moción de aprobación, consulto si resolvemos en ese  
18 sentido, se aprueba señor Secretario. Avanzamos por favor.

19

20 SEÑOR SECRETARIO: *artículo 6. Del valor del suelo referente*  
21 *para las actividades económica, públicas y privadas.*

22

23 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 6. Hay una  
24 moción de aprobación, consulto, se aprueba señor Secretario  
25 en ese sentido. Avanzamos.

26

27 SEÑOR SECRETARIO: *Sección II. Valoración del terreno en el*  
28 *suelo urbano. Artículo 7. Factores y coeficiente de*  
29 *corrección del valor unitario base del terreno.*

30

31 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 7. Hay una  
32 moción de aprobación, consulto, se aprueba. Avanzamos.

33

34 SEÑOR SECRETARIO: *artículo 8. Coeficiente por capacidad*  
35 *contributiva. A su consideración.*

1 SEÑOR ALCALDE: Concejal Bermúdez por favor.

2

3 DR. XAVIER BERMÚDEZ: buenos días señor Alcalde, señoras y  
4 señores Concejales, ciudadanía, servidores y funcionarios  
5 públicos, señor Alcalde vamos a tocar el artículo 8 y el 9,  
6 por favor que se lean, para tener concordancia con lo que  
7 en los talleres se vino trabajando, esa es mi petición  
8 señor Alcalde, gracias.

9

10 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, voy a solicitarle al  
11 señor Secretario que dé lectura al artículo 8 y en este  
12 momento se pueda hacer ya la simulación con los factores,  
13 puesto que ya el coeficiente por capacidad contributiva es  
14 el que podría variar de acuerdo a la propuesta inicial,  
15 para poder definir sobre el valor que a la final para  
16 comprensión de la ciudadanía, el plano de valor de suelo  
17 está este Concejo seguramente yendo a plantear un valor, el  
18 cual, al ser multiplicado y menor a uno, reduce el valor  
19 que al final del día se paga por el predio, entonces al  
20 señalar ese coeficiente, estamos reduciendo el valor a  
21 pagar del predio urbano, entonces solicito previo a la  
22 lectura final, que se pueda hacer la presentación y que se  
23 pueda simular el tema de los predios con los ejemplos  
24 planteados y los diferenciales del pago del predio 2023 y  
25 2024, con el factor 060 que es lo que habíamos acordado  
26 previamente en el taller del día de ayer. Arquitecto por  
27 favor.

28

29 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
30 buenos días señor Alcalde, señoras y señores Concejales, a  
31 los compañeros que hoy nos acompañan y la ciudadanía,  
32 conforme los talleres y sesiones de trabajo, en este caso  
33 tenemos la presentación de la proyección con los índices  
34 solicitados, con el factor 0,6 de capacidad contributiva,  
35 que involucra 40% de descuento, respecto al avalúo que

1 resulta de la formulación para predio urbano, la  
2 comparación de la emisión de pago al predio del año 2023,  
3 que generó 6.387 mil 954 nos proyecta a un valor de emisión  
4 de 8 millones 047 mil 233 con 94, esto aplicando índice .60  
5 y aplicando índice .65 es decir, descontando el 35% del  
6 valor 2023, 6 millones 387 mil 954, nos proyecta un valor  
7 de 8 millones 626 mil 785 con 52 de valor de pago al  
8 predio, en este sentido, no sé si verificamos proyecciones  
9 de predios puntuales que se enmarquen en el rango que  
10 trabajamos y determinamos en el taller.

11

12 SEÑOR ALCALDE: sí, por favor arquitecto ese es el monto  
13 global, ustedes ven compañeros Concejales, hay un  
14 incremento y eso se debe a que ya están allí simulados los  
15 predios cuyos valores prediales iban a bajar por la  
16 aplicación de la fórmula y si es que se aprueba el tema de  
17 la disposición general, obviamente eso hace que haya la  
18 diferencia en el valor de emisión total del 2024, que más  
19 adelante voy a pedir que se explique de manera detallada  
20 cuáles y cuántos fueron esos predios que por la fórmula  
21 disminuía, pero que entiendo, la voluntad en el taller era  
22 que ningún predio y además por ley, ningún predio puede  
23 pagar lo mismo que en el bienio anterior, sino estamos  
24 obligados todos y esto que quede claro, estamos obligados  
25 los 221 municipios a elevar el tema del valor del suelo por  
26 mandato legal. Pasemos por favor a los ejemplos puntuales  
27 para ir viendo los diferentes rangos, cómo podría ir  
28 quedando el valor real del pago del predio en los  
29 diferentes sectores y por avalúos totales de los predios en  
30 el cantón.

31

32 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
33 gracias señor Alcalde, vamos a encamarar en el análisis de  
34 las proyecciones que nos da con el índice 0.60 y 0.65 que  
35 son estos dos últimos que vemos en pantalla azul y gris.

1 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo arquitecto, nada más por favor  
2 nos va diciendo el predio, el avalúo total, cuánto pagó en  
3 el 2023 y cuánto sería con 60 y con 65, sobre eso el  
4 Concejo resolverá el artículo en mención, avancemos con los  
5 ejemplos de esa manera.

6

7 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: con  
8 un primer ejemplo que tenemos en pantalla, colocamos un  
9 inmueble o predio cuyo avalúo total fue 39 mil 958 dólares,  
10 su pago en el 2023 fue 9.99 de pago al predio de impuesto  
11 predial, aplicando un índice de 0.60, su avalúo vendría de  
12 39 mil a 56 mil 623.

13

14 SEÑOR ALCALDE: vamos con el pago al predio directamente.

15

16 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: el  
17 pago al predio de 9.99 a 17 dólares, con índice 0.60, si es  
18 que comparamos con índice 0.65 de 9.99 a 17.72 el pago al  
19 predio, con este que tenía un avalúo de 39 mil.

20

21 Voy a proceder con otro ejemplo otra clave, de otro avalúo,  
22 con un predio cuyo valor en 2023 que tuvo un avalúo de 66  
23 mil 900 dólares, su pago al predio 16.73 dólares en 2023  
24 con índice 0.60 21 dólares con 45 o con índice 0.65 22  
25 dólares con 84, vamos a ir ascendiendo con predios de  
26 diferente avalúo, más altos, para ir analizando todos los  
27 caso; un predio cuyo avalúo era de 69 mil 975, un pago al  
28 predio 2023 17 dólares con 49 centavos, pago al predio con  
29 índice 0.60 30 dólares con 03, con índice 0.65 31.80  
30 dólares, pago 2024; un inmueble cuyo avalúo en 2023 fue 184  
31 mil 512, pago al predio 46 dólares con 13 en el 2023, con  
32 índice 0.60 pago al predio 66 con 10 dólares, pago al  
33 predio 2024 con índice 0.65 71 con 81 dólares; siguiente  
34 ejemplo.

35

1 SEÑOR ALCALDE: no sé si podemos uno de 120 mil que es el  
2 límite del 80% de los predios en el cantón.

3

4 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: le  
5 verifico señor Alcalde. Un predio de 93 mil 498 con 97 su  
6 pago en el año 2023, 23 dólares con 37 centavos, su pago al  
7 predio 2024 con índice 0.60 38 con 16 dólares, su pago con  
8 índice 0.65, 40 con 30 dólares; un predio de avalúo 153 mil  
9 671, año 2023 pago 38 con 42 dólares, año 2024 con 0.60 64  
10 con 61 dólares, con 0.65 índice pago 68.17 dólares; de un  
11 predio cuyo avalúo era 117 mil 776 pago 2023 29.44, pago  
12 2024 con índice 0.60 35.50, con índice 0.65 36.40; de un  
13 predio cuyo avalúo era 112 mil 326 pago 2023 28.08, pago  
14 2024 con índice 0.60 34.99, con índice 0.65 36.46; de un  
15 predio cuyo avalúo era 120 mil 717 pago 2023 30.184, pago  
16 2024 proyectado con índice 0.60 35.89, con índice 0.65  
17 37.81; supuestamente estos últimos predios que estamos  
18 colocando son los que bordean el mayor promedio de Cuenca  
19 de 120 mil dólares, 117 mil, como 115 mil, ustedes ven el  
20 margen de diferencia que es la mayor cantidad de predios  
21 que tenemos en el cantón Cuenca que el 80% son de 120 mil  
22 dólares, que son los ejemplos que más hemos dado.

23

24 SEÑOR SECRETARIO: hasta allí señoras y señores Concejales  
25 como habíamos visto en el taller, no todos estuvieron ayer  
26 presentes, pero quizás hacer la explicación para quienes no  
27 estuvieron, está en sus mentes, por qué el incremento no es  
28 lineal y obviamente estamos viendo que algunos predios  
29 aumentan tres, cuatro, cinco dólares y en otros puede  
30 aumentar hasta diez que es la mayoría del rango que vimos y  
31 otros que aumentan un poco más, eso se debe a porque la  
32 Consultoría quedó realizada y nos tocó continuar, lo que  
33 hace es revalorizar el suelo por manzanas, entonces ya voy  
34 a hacer que se proyecte sobre todo en los ejercicios en  
35 donde se incrementa más el rango, es porque esos predios

1 tuvieron a lo largo de estos últimos años por ejemplo la  
2 construcción de obra pública importante cerca de esos  
3 predios y eso hace que sus manzanas se revaloricen más que  
4 los otros, voy a dar por ejemplo un tema, veamos por favor  
5 el predio que era de 153 mil, que tiene un saldo  
6 importante, llamémosle así y con el predio último que  
7 ustedes hablaron de 112 mil, cuyo incremento está alrededor  
8 de 5 dólares, por qué si es que esos dos predios que están  
9 en un a valúo relativamente cercano 150 y 115 para poner  
10 números redondos, en el uno aumenta cinco dólares y en el  
11 otro está aumentando casi 20 y algo, entonces proyectemos  
12 por favor la realidad de esos dos predios y por qué en el  
13 uno se mantiene y en el otro evidentemente hay un saldo  
14 mayor, ayer veíamos en algunos ejemplos, que por ejemplo  
15 predios que tenían estos saltos, es porque construyeron una  
16 gran vía a media cuadra del predio, por lo tanto al tener  
17 una vía importante pavimentada cerca del predio, eso hace  
18 que el valor de ese suelo aumente y al tener esas manzanas  
19 un mayor aumento por obra e infraestructura pública que es  
20 resultado de la consultoría que se contrató y que hemos  
21 continuado en esta administración, hace que haya esta  
22 diferencia de valores, por tanto no es que va subiendo el  
23 valor y de manera lineal va subiendo el predio, sino puede  
24 variar, dentro del mismo rango de avalúos puede haber  
25 incrementos leves si es que no ha habido nada de  
26 infraestructura alrededor de ese predio y manzana y en  
27 otros que sí han tenido, obviamente hay un salto más  
28 importante, eso para que se pueda aclarar digamos, no sé si  
29 tenemos ya el primer ejemplo.

30

31 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: sí  
32 señor Alcalde, en este caso pongo en pantalla este predio  
33 que analizamos de 112 mil dólares que en el 2023 pagó 28.08  
34 si le verificamos esta clave en el geo visor corresponde a  
35 este predio que le tenemos en azul, entonces el incremento

1 que se da es en función del reconocimiento de su contexto  
2 y por ende el valor que tiene la manzana, como vemos en  
3 este caso, si bien se halla en la ubicación, aquí tenemos  
4 en todo Cuenca, se puede identificar que tiene un relación  
5 muy cercana a la Av. De las Américas.

6  
7 SEÑOR ALCALDE: en qué sector está por favor.

8  
9 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
10 calle Vieja y las Américas, Parque Jacaranda, es un área  
11 netamente urbana, aquí en la ciudad, está en plena área  
12 consolidada, está prácticamente a dos cuadras de una vía de  
13 primer orden y todos los predios son homogéneos en la  
14 manzana, entonces la variación que vemos, el rango de 28  
15 dólares a 34, como usted lo señalaba es un margen de 5 o 6  
16 dólares que está variando, a comparación de otros que  
17 varían de una manera más drástica, es este predio azul,  
18 como digo, en la Av. De las Américas es la que está acá  
19 arriba, el parque Jacaranda, el de análisis de este asunto,  
20 entonces como es el contexto y se mantiene tal cual en el  
21 transcurso de los años, que no ha sido sometido a recientes  
22 intervenciones, por eso el margen de variación no es de  
23 mucha incidencia, de 28 dólares a 34.99, en caso de índice  
24 0.60 y de 28 dólares a 36.46, su avalúo está variando de  
25 2023 de 112 mil a 116 mil en el índice 0.60 o con índice  
26 0.65 a 120 mil dólares que es una zona como digo netamente  
27 consolidada en el transcurso de estos últimos años.

28  
29 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, para el conocimiento del Concejo  
30 y obviamente para la explicación que seguramente nos  
31 pedirán a todos, este es un ejemplo de predio en donde nada  
32 ha ocurrido en su entorno, ahí está la Av. De las Américas,  
33 aquí está el parque Jacaranda, no se ha hecho absolutamente  
34 nada en ese sector y por lo tanto no hay obras nuevas que  
35 puedan valorizar ese suelo de acuerdo a la consultoría,

1 entonces las condiciones siguen siendo permanentes desde  
2 hace algún tiempo atrás, por lo tanto el incremento del  
3 valor del suelo como ustedes ven, al avalúo total me  
4 refiero, es muy pequeño y por lo tanto el pago al predio  
5 también lo es.

6

7 Vamos ahora por favor al predio donde sí había una  
8 diferencia importante, el que más o menos estaba en 153  
9 mil, ubíquennos dónde está ese predio y avanzamos.

10

11 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: en  
12 este caso señor Alcalde, este predio está ubicado por el  
13 Colegio César Dávila, este de acá en cambio es un predio  
14 que está en plena área urbana, está cercano al colegio  
15 César Dávila, al frente parque también, aquí igual es el  
16 concepto homogéneo de toda la manzana, pero por ejemplo acá  
17 tenemos mayor valoración siempre con respecto a las  
18 infraestructuras o entidades de servicio público,  
19 infraestructura pública cercana, entonces la valoración en  
20 la manzana también se mide más allá de la vialidad, cada  
21 uno de los equipamientos que puedan tener vinculación  
22 inmediata con cada uno de estos predios, en este caso vamos  
23 a comparar con un cuadro económico, el avalúo que tenía 153  
24 mil aquí ya es un poco más alto, a 210 mil con índice 0.65  
25 o con índice 0.60 200 mil, como digo, por esa vinculación  
26 al equipamiento directo que está al frente, siempre van a  
27 haber parámetros mandatorios que terminan ese rango de  
28 incidencia, con este ejemplo, incluso contextualizado en el  
29 área netamente urbana consolidada de Cuenca, entonces se  
30 está haciendo una valoración real de la inversión en  
31 infraestructura pública que tiene con relación directa a  
32 este predio.

33

34 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo. Explicar que de acuerdo a los  
35 resultados de la consultoría cuando un predio está cerca de

1 espacios públicos como decía el arquitecto o  
2 infraestructura pública o temas de áreas públicas como  
3 parques, etc. esos predios tienden en sus manzanas a  
4 haberse apreciado más y por tanto varía el valor del avalúo  
5 en un monto más importante y por lo tanto en el pago del  
6 predio como tal, no sé si es que vemos entre 66 mil 900 que  
7 también tiene un salto no mayor en el pago del predio en  
8 total, es el segundo ejemplo que pusieron.

9

10 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: le  
11 verificamos señor Alcalde, este predio si le vemos en  
12 pantalla es este que está marcado en azul, está ubicado  
13 hacia el parque de la Ciudadela Álvarez que según le vemos  
14 aquí en la imagen es su contexto o relación directa, con un  
15 equipamiento público y claro, el hospital Regional Vicente  
16 Corral Moscoso está cruzando puente, entonces en este caso  
17 la ubicación es estratégica de este predio y por ende el  
18 análisis de los diferentes factores de corrección que  
19 determinan su avalúo, está tomando en cuenta la  
20 infraestructura y equipamiento público inmediato que está  
21 con relación a este predio, puedo poner un ejemplo como el  
22 que revisábamos en el taller anterior en el cual coincidió  
23 con una infraestructura que recién se construyó, le voy a  
24 poner la clave.

25

26 SEÑOR ALCALDE: no sé si tienen ese ejemplo que estaba cerca  
27 de una vía.

28

29 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: ese  
30 justamente.

31 SEÑOR ALCALDE: y denos los datos del avalúo 2023 - 2024 y  
32 luego la proyección del mismo.

33

34 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: con  
35 respecto al predio que acabamos de revisar, que vimos en

1 pantalla que está cerca del hospital, es que tiene un  
2 avalúo de 69 mil 900, su proyección para el 2023 de pago  
3 del predio sería 17.49 a 30.03 o con índice 0.65 a 31.80,  
4 el que vimos este que está cercano al Hospital Vicente  
5 Corral Moscoso.

6

7 SEÑOR ALCALDE: en otras palabras señores Concejales lo que  
8 la consultoría ha hecho es valorizar más todos los predios  
9 que están cerca de los equipamientos cuyo predio si es que  
10 fuera vendido, obviamente se aprecia más y se sincera el  
11 costo del avalúo, veamos ahora el ejemplo por favor de un  
12 predio que tiene una vía recién construida, estamos viendo  
13 los casos quizás extremos, de lo que está ocurriendo, el  
14 resto de predios se mantiene en el rango de 5, 6, 7  
15 dólares, pero yo creo que lo importante es ver los que  
16 generan quizás alguna duda, alguna inquietud, porque  
17 obviamente hay un salto más importante, serán esos los  
18 ciudadanos que seguramente, posiblemente puedan decir ha  
19 incrementado el predio más allá de lo normal, pero es  
20 importante saber las razones de por qué esos predios están  
21 siendo avaluados de una manera quizás más correcta, que es  
22 lo que ha hecho el estudio de la Universidad y que por lo  
23 tanto eso influye en el pago, esa es la razón como tal, que  
24 nosotros debemos tener claro de cuál es la lógica que está  
25 detrás, no sé si ya ubicamos el predio, denos los datos por  
26 favor.

27

28 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: el  
29 predio que tenemos en pantalla es un caso que le podemos  
30 analizar, su avalúo en 2023 10 mil con 023, proyección 2024  
31 de su avalúo es a 28 mil o a 26 mil pago al predio 2023 3  
32 dólares con 30 centavos, con índice 0.60 su pago en 2024  
33 sería 10.81 o con índice 0.65 11.83, vamos a ver la  
34 ubicación que tiene este predio y por qué la variación más  
35 drástica, es este predio que está marcado en azul, el

1 sector es Los Andes y Av. De los Chasquis, toda esta vía  
2 de aquí está recientemente pavimentada, por ende el avalúo  
3 2023 no tenía en consideración la inversión e  
4 infraestructura pública de esta avenida, entonces este  
5 predio ahorita está a dos lotes de la misma y por ende está  
6 adquiriendo un mayor avalúo y por ende su variación de 3  
7 dólares a 10 dólares en el pago al predio.

8

9 SEÑOR ALCALDE: este caso también de alguna manera  
10 importante en el alza, porque estamos viendo los casos  
11 extremos que creo que eso es lo que debe quedar registrado,  
12 es por qué algunos predios van a tener un alza importante,  
13 en este caso de 4 dólares a 10 y es precisamente por la  
14 razón que nos acaban de explicar, que este predio está a  
15 media cuadra de una vía totalmente pavimentada que es la de  
16 los Chasquis, entonces esa es señoras y señores Concejales  
17 la simulación y la realidad que veíamos ayer con ejemplos  
18 dentro del taller que tuvimos el día de ayer y que cuando  
19 hay estas situaciones, porque esto va a salir en enero,  
20 esto es un hecho, a nadie le gusta que le suban un centavo,  
21 esa es la verdad, como ustedes han visto hay predios en los  
22 cuales las alzas están menos de 5 dólares y en el mismo  
23 rango, es porque no ha variado nada en su entorno y yo he  
24 pedido que se traigan casos quizás, donde sí ha existido  
25 infraestructura y que está subiendo su avalúo, por esa  
26 infraestructura, porque su predio se está avaluando de  
27 mayor manera que es lo que nos arroja, insisto, la  
28 consultoría de la Universidad que se realizó y  
29 evidentemente los valores no son lineales, eso creo que  
30 tenemos que tener claro y la ciudadanía, si mi predio vale  
31 100 mil y otro predio de mi pariente vale 100 mil, por qué  
32 al uno le sube 3 dólares y al otro le sube 10, si nuestro  
33 avalúo es de 100 mil, la diferencia es que en el predio de  
34 mi pariente no ha cambiado nada en su entorno y resulta que  
35 en el mío tiene una vía nueva o está revalorizado y está

1 cerca de infraestructura pública que obviamente le da más  
2 valor a su terreno, entonces esa es la realidad, ese es el  
3 tema que yo les había comentado es un proceso que quedó en  
4 curso, que a mí me correspondió darle seguimiento, que  
5 considero que es adecuado además, más allá de cualquier  
6 cosa y del tema político que seguramente vendrá, porque a  
7 la final es lo que corresponde hacer, más allá de cualquier  
8 asunto y tener una valoración del suelo cada vez más  
9 cercana a la realidad, que además eso es lo que manda la  
10 norma, entonces en ese sentido se han simulado algunos  
11 temas para que ustedes tengan la claridad y las razones de  
12 por qué está variando, por qué no es lineal, por qué son  
13 casos puntuales y yo creo más bien que en este sentido yo  
14 ya les he pedido de hecho a la Dirección Financiera y sobre  
15 todo de Rentas, que pueda tener un módulo de atención,  
16 porque seguramente estos casos que he pedido que sean  
17 además puestos de manera pública, para que también quienes  
18 nos ven vayan entendiendo, cuáles son las razones y sobre  
19 todo las comparaciones, porque la gente lo que hace a veces  
20 es comparar como al ejemplo que yo he hecho, mi predio vale  
21 tanto, el de mi tía vale casi igualito y por qué a ella le  
22 suben más y a mí menos, las razones son técnicas en el  
23 orden que estén, creo que desde Rentas y la parte  
24 administrativa, hay que tener módulos de explicación a la  
25 gente porque no todos van a estar viendo la transmisión, ni  
26 tampoco en una rueda de prensa que podamos dar, todos se  
27 van a enterar, la duda surge el rato que yo voy a pagar y  
28 ahí es cuando yo quiero que me expliquen por qué está  
29 pasando lo que pasa y que le pueda decir a la ciudadanía  
30 vea, usted antes no tenía una vía como en el último caso y  
31 ahora tiene vía, entonces su predio está más valorizado y  
32 por eso está pagando más que la media, llamémosle así, que  
33 la inmensa mayoría de predios está alrededor entre 5, 6, 7  
34 dólares que son los ejemplos que también pusimos, pero  
35 hemos expuesto los casos quizás que generan más

1 preocupación y explicar el porqué de estos temas,  
2 entonces pongo a consideración de ustedes esta simulación,  
3 creo que con el factor de 0.60 en el global total de la  
4 recaudación que hubiere del municipio, el monto sube me  
5 parece que cerca de 1 millón de dólares, en absolutamente  
6 todo, no sé si nos puede proyectar, ese tema está allí, esa  
7 es el alza que se da, más bien pongo a consideración de  
8 ustedes cualquier criterio al respecto luego de la  
9 simulación que se ha hecho. Concejal Bermúdez.

10

11 DR. XAVIER BERMÚDEZ: señor Alcalde yo solicito que nos  
12 tomemos un tiempo y hagamos más simulaciones de 120 mil  
13 dólares para abajo, como era el rango como hicimos en los  
14 talleres que estuvimos presentes, porque me está llamando  
15 la atención, antes no era así, en los talleres, eso quiero  
16 que quede claro, pero hay una subida del 80, del 100% de  
17 los valores y eso no estaba dentro de los ejemplos que  
18 nosotros estuvimos varias horas aquí sentados, trabajando,  
19 revisando este tema, entonces se me hace muy importante  
20 señor Alcalde, Concejales, que veamos el tiempo de muestreo  
21 para que veamos la manera de ver este coeficiente, porque  
22 en el de 93 mil dólares que tenemos, que pagaban 23.37 en  
23 el 2023, se sube a 38 que es alrededor del 60% de los  
24 pagos, entonces nosotros manejamos un margen de 10 dólares  
25 de subida en el 60%, eso hay que ser claros, nosotros así  
26 lo quisimos hacer, pero ahora viendo, sí existe esa subida,  
27 entiendo las condiciones, entiendo lo que la consultoría de  
28 la Universidad de Cuenca está queriendo revalorizar, hizo  
29 la revalorización de los terrenos, hizo todo este tema,  
30 pero nuestro coeficiente está a la baja justamente por el  
31 otro tema de la valorización, es un tema que no es lineal,  
32 es específico, es casuístico, es, es todo lo que se pueda  
33 decir, pero a mí sí me preocupa esta subida en cuanto a los  
34 porcentajes, en eso por favor señor Alcalde para que la  
35 ciudadanía también escuche que no es solamente venir y

1 sentarnos acá, ya tuvimos un trabajo previo y que la  
2 ciudadanía se quede tranquila de lo que se puede hacer, 120  
3 mil dólares en avalúo para abajo si cabe el término, es el  
4 80% y luego hacer también unas proyecciones como las que  
5 hicimos anteriormente que estaban bien, inclusive en donde  
6 se generó la petición de la disposición general que vamos a  
7 incorporar a esta ordenanza señor Alcalde. Gracias.

8

9 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, comencemos por favor a simular,  
10 quizás unos diez casos más, todos son aleatorios, en el  
11 taller eran otros, aquí para que la ciudadanía conozca se  
12 coge una clave catastral y se pone, no hay ejemplos pre  
13 acordados para que todo salga bonito, porque también  
14 podríamos hacer eso, todo sale bien y aquí pasa y de eso no  
15 se trata, todo es al azar, hay algunos predios donde  
16 efectivamente el alza es de pocos dólares y hay otros donde  
17 es más, por las razones que ya hemos expuesto, pero me  
18 parece pertinente que podamos simular más predios menores a  
19 120 mil, porque, para conocimiento de la ciudadanía el 80%  
20 de todos los predios del cantón, tienen un avalúo igual o  
21 menor a 120 mil, por lo tanto la inmensa mayoría va a estar  
22 en los casos de 120 mil para abajo, le pido por favor  
23 arquitecto que comencemos a simular quizás unos diez casos  
24 al azar, de diferentes parroquias además, ir viendo cómo  
25 está el comportamiento que lo hacemos al azar y en este  
26 momento para que obviamente tengamos la realidad de lo que  
27 está ocurriendo en el catastro general, vayamos en ese  
28 mismo sentido entonces para que nos informen el avalúo  
29 total, del 2023 y ya directamente con el factor 0.60.

30

31 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
32 señor Alcalde vamos ingresando la clave e incluso  
33 publicándole en el geo visor, es importante mencionarle al  
34 Concejo Cantonal que esta actualización recordemos venía  
35 constante los avalúos de los predios desde hace dos bienios

1 porque en el bienio anterior no hubo variante por efectos  
2 que coincidió con el bienio de pandemia, entonces primero  
3 que una actualización en valores no se hace desde hace  
4 quince años más o menos una actualización o una evaluación  
5 real de los predios en Cuenca y los últimos dos bienios se  
6 mantuvo intacto, porque en el 2021 a efectos de pandemia el  
7 Concejo Cantonal en curso o en turno decidió mantenerlo  
8 constante, entonces creo que es un sinceramiento si vale el  
9 término, del avalúo real que se ha desarrollado con estos  
10 estudios, vamos a seguir haciendo las proyecciones en  
11 pantalla acorde a lo solicitado.

12

13 Parroquia El Sagrario que tiene el predio un avalúo de 80  
14 mil dólares, pagó 20.21 en 2023, en 2024 con 0.60 33  
15 dólares de pago; en este caso el re avalúo del predio está  
16 ubicado en la Hermano Miguel y Pio Bravo, uno de los  
17 factores que por ejemplo tiene en cuenta el estudio es la  
18 regularidad del predio, es decir un predio mientras más  
19 regular sea, es mejor su avalúo, los irregulares o de  
20 geometrías más complejas se va deteriorando el avalúo.

21

22 SEÑOR ALCALDE: luego de que simulemos todo, damos paso a  
23 las inquietudes que correspondan.

24

25 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: el  
26 predio que tenemos en pantalla con un avalúo de 98 mil 800  
27 dólares en el 2023, en la parroquia Gil Ramírez Dávalos, su  
28 pago al predio 2023 24.70 dólares, su pago en 2024  
29 correspondería a 30.72 dólares, su avalúo de 98 mil 800  
30 dólares sería 102 mil 404, es decir una variación de 3 mil  
31 500 dólares aproximadamente; este de aquí está en la  
32 parroquia Bellavista, su avalúo 2023 es 97 mil 521 dólares,  
33 el pago al predio del año 2023 fue de 48.25 dólares, para  
34 el año 2024 estaría proyectado su avalúo de 100 mil 539 con

1 un pago al predio de 53.98 dólares, más o menos unos  
2 cinco dólares de diferencia.

3

4 SEÑOR ALCALDE: aquí están saliendo al azar señores  
5 Concejales, de alza normal o esperada, si es que hay algún  
6 criterio seguramente también lo tienen ustedes como yo  
7 sobre los valores que se disparan, podríamos quizás y  
8 planteo, poder regular un tope de incremento porcentual si  
9 es que hay esos pasos de salto, que podríamos hacer luego  
10 una transitoria, porque claro, vamos viendo casos donde la  
11 ciudadanía ve 3, 4, 5 dólares que es lo que se espera y  
12 además estamos dentro del rango, pero sí hay casos donde se  
13 nos salta a 20 dólares más y eso obviamente va a generar y  
14 sabemos las razones por las cuales, pero quizás una salida  
15 a eso porque yo tengo la misma preocupación que ustedes,  
16 podríamos quizás en una transitoria regular un porcentaje  
17 máximo de incremento, es decir, si es que está dentro del  
18 rango del equis por ciento, muy bien, pero si pasa eso, es  
19 este tope, por más que la fórmula dé más, que es  
20 básicamente la inversa a la otra que estábamos haciendo,  
21 los predios que por la fórmula bajen el predio, no se les  
22 va a hacer que bajen, sino estén en el valor que estuvieron  
23 en el 2023 más la subida mínima que exige la ley, entonces  
24 quizás con esos dos factores podamos ir regulando porque  
25 claro, no vamos a encontrar nunca una homogeneidad aquí,  
26 jamás, no vamos a poder llegar a decir todo se sube el 5% o  
27 el 6%, entonces todo el mundo está en ese porcentaje, no es  
28 posible, porque obviamente ya sabemos las condiciones en  
29 las que se hizo la consultoría que re avalúa el suelo de  
30 manera diferente a lo largo del territorio del cantón,  
31 quizás eso podemos ir pensando que podríamos regular al  
32 final que, claro, nos llama la atención, como bien decía el  
33 Concejal Bermúdez, para este caso, viene la señora y son 20  
34 dólares más, puede ser un alza del 200% y seguramente el  
35 titular será 200%, ya estoy viendo, pero obviamente son

1 casos que tienen un justificativo, que lo que podríamos  
2 modular al final, se me ocurre como una propuesta, más bien  
3 le pido que desde el punto de vista financiero, no sé si  
4 pueden correr cuál es el promedio o el porcentaje promedio  
5 del alza de los 120 mil dólares para abajo quizás eso  
6 regular de alguna manera en ese sentido, con todo sigamos  
7 por favor con otros ejemplos para ir viendo.

8

9 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
10 continuando con otra simulación, este predio en pantalla  
11 avalúo 100 mil 398, su pago al predio 2023 25.10 dólares,  
12 su proyección de pago al predio 2024 29.99 dólares, es  
13 decir una variación de 4 dólares.

14

15 SEÑOR ALCALDE: este en qué sector es por favor.

16

17 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: en  
18 la parroquia El Vecino.

19

20 SEÑOR ALCALDE: efectivamente no se ha hecho ninguna  
21 infraestructura en el Vecino, el alza es la que exige la  
22 ley mínimamente.

23

24 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
25 aquí el avalúo conforme el estudio de manera fidedigna de  
26 100 mil pasaría a 115 mil dólares, por eso es lo que el  
27 Concejo considera implementar un índice de capacidad  
28 contributiva, es decir que conforme el índice que le  
29 aplicamos, controlar para que el avalúo baje y no se infle  
30 mucho el valor de pago al predio que es lo que se  
31 verificaba, en este caso puntual al aplicar un índice .60  
32 ya no sería un avalúo real de 115 sino lo que señala usted  
33 señor Concejal 99 mil 900 que es como 100 dólares de  
34 diferencia con respecto al 2023; otra clave, parroquia  
35 Machángara, avalúo 2023 39 mil 958 dólares, el pago al

1 predio 2023 9.99 dólares, con respecto al año 2024 una  
2 proyección de pago al predio de 17 dólares con 01, vamos a  
3 ver en el geo visor por ejemplo que hay un cambio.

4

5 SEÑOR ALCALDE: este ya no dieron, busquen otros por favor,  
6 este fue el primer ejemplo que nos plantearon el pago era  
7 17.65, 17.72, estos son los casos extremos que nos dieron  
8 al inicio, cojamos otros al azar, si sale extremo, que  
9 salga, pero ya vimos ese, una aclaración en este sentido,  
10 de la señora Vicealcaldesa, son solo predios urbanos, los  
11 otros artículos son los que regulan los predios rurales,  
12 ahí entraremos a ver ese tema.

13

14 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: en  
15 pantalla predio en Totoracocha, avalúo del 2023, predio de  
16 99 mil dólares, su impuesto 2023 fue de 24.75 dólares, para  
17 el año 2024 tendríamos la proyección aplicándose el 0.60,  
18 32.44 dólares.

19

20 SEÑOR ALCALDE: en este caso hay una variación de 7 dólares.

21

22 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: el  
23 siguiente predio en pantalla parroquia Totoracocha, año  
24 2023 su avalúo fue de 214 mil 406, su pago al predio es de  
25 69 dólares con 36 centavos, su proyección 2024 el pago al  
26 predio es de 88 dólares con 61 centavos; este predio en  
27 pantalla tiene un avalúo de 107 mil 083 dólares, su pago al  
28 predio 2023 fue de 26 dólares con 77 centavos, para el 2024  
29 la proyección con índice 0.60, su pago al predio sería de  
30 35 dólares con 63 centavos.

31

32 SEÑOR ALCALDE: me ha pedido la palabra el Concejal  
33 Bermúdez.

34

1 DR. XAVIER BERMÚDEZ: sí señor Alcalde, claro, justamente  
2 iba encaminado al tema que la señora Vicealcaldesa está  
3 aclarando, esto es estrictamente para el tema urbano y  
4 pedía que dentro del tema urbano y rural se haga el mismo  
5 ejercicio como quedamos, especialmente en el taller, esa  
6 era la aclaración, esto es estrictamente urbano.

7

8 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Concejal, compañeros  
9 Concejales ya tenemos creo que una radiografía de lo que  
10 pasa, es irregular, hay alzas importantes, hay alzas  
11 coherentes, yo les planteo que quizás podamos avanzar con  
12 el factor 0.60, siempre recordando que al terminar la  
13 ordenanza podemos obviamente entrar en un proceso de volver  
14 a tratar la norma, que creo que si es que es el caso  
15 podríamos hacerlo y mientras tanto pedirle al equipo que  
16 nos saque un promedio de incremento de todo el predio, de  
17 120 mil para abajo y poder poner en una disposición general  
18 un tope, simplemente si la fórmula da lo que dé, el tope es  
19 un incremento hasta tanto por ciento, porque si bien es lo  
20 que corresponde en la realidad, nosotros, la decisión  
21 política es cuánto le afectamos en el alza permitida y  
22 exigida por la ley como tope a los ciudadanos, entonces  
23 creo que en una general, además de la que ya está  
24 planteada, por los temas del día de ayer podríamos poner un  
25 incremento tope del no tanto por ciento más, así la fórmula  
26 de, yo ya he conversado con TICS este momento, eso es  
27 cuestión de afilar en la fórmula y simplemente se calcula  
28 de esa manera, entonces creo que de esa forma estaríamos  
29 regulando un alza exigida, vuelvo a indicar a la  
30 ciudadanía, esto es exigido por la ley, todos los  
31 municipios tenemos que alzar, no nos queda de otra, tenemos  
32 un rango de alza y en ese rango creo que podríamos  
33 claramente en una disposición general fijar un porcentaje  
34 para que pueda darse este tema de la mejor manera, no sé si  
35 están de acuerdo en ese sentido, avanzaríamos y pedirles

1 para cuando lleguemos a las transitorias al equipo  
2 financiero, que nos puedan ayudar a calcular en realidad  
3 cuál es el incremento porcentual promedio de los de 120  
4 para abajo, para tener esa idea de la mayoría del catastro  
5 y en función de ese porcentaje, poder poner una barrera al  
6 final para que, insisto, en caso que la fórmula de más de  
7 ese porcentaje de incremento, tenga ese tope y creo que de  
8 esa manera podríamos solventar el tema que nos preocupa a  
9 todos evidentemente, entonces les consulto a ustedes si es  
10 que avanzamos en la ordenanza, podríamos aprobar el factor  
11 0.60 y después regulamos el incremento total con una  
12 disposición general, no sé si estamos de acuerdo en ese  
13 sentido o hay algún planteamiento sobre el tema, de acuerdo  
14 y eso nosotros podríamos verificar ya con el predio al  
15 final del día, que paga la gente, que máximo tenga un  
16 incremento hasta ese porcentaje y con eso creo que queda  
17 clarísimo el tema, entonces habíamos quedado previo a la  
18 exposición de los valores tal cual y de manera aleatoria  
19 para que no haya nada simulado, en los ejemplos me refiero,  
20 en el artículo 8, sírvase por favor señor Secretario de  
21 acuerdo a la solicitud, dar lectura al artículo 8.

22

23 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 8.- Coeficiente por capacidad*  
24 *contributiva.- Con la finalidad de que, el impuesto predial*  
25 *urbano, y en general todos los tributos municipales y*  
26 *fiscales que se determinen en función del avalúo catastral,*  
27 *observen el principio de capacidad contributiva con*  
28 *respecto a la mayoría de los propietarios de predios de la*  
29 *ciudad, para determinar el PUL, se deberá ajustar también*  
30 *el PUB, al Coeficiente por capacidad contributiva (Ca),*  
31 *mismo que será igual a 0,85.*

32

33 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, el señor Secretario ha leído  
34 como le corresponde, en este caso entiendo que dejaríamos  
35 en 0.60.

1 SEÑOR SECRETARIO: se aprueba así.

2

3 SEÑOR ALCALDE: señor Procurador Síndico.

4

5 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: *gracias señor Alcalde,*  
6 *solamente una observación, en la segunda línea del artículo*  
7 *8 consta la frase y en general todos los tributos*  
8 *municipales y fiscales que se determinen en función del*  
9 *avalúo catastral.* Sugeriría que se reconsidere esta frase,  
10 podría ser entendida como que esta ordenanza que  
11 estrictamente se refiere al impuesto predial, incide en  
12 otros impuestos municipales o fiscales que bajo sus propias  
13 normas establecen como en base de cálculo el avalúo  
14 catastral o si se prefiere mantener la frase, que en lugar  
15 de las palabras *y en general los tributos*, la redacción  
16 quede de la siguiente manera: *Con la finalidad de que, el*  
17 *impuesto predial urbano, y en consecucional los tributos*  
18 *municipales, etc. etc. observen el principio de capacidad*  
19 *distributiva*, lo que quiero decir es que quede claro en la  
20 redacción que simplemente la progresividad aplica sobre el  
21 impuesto predial y a consecuencia de ello, se genera un  
22 efecto en otro tipo de impuestos, fiscales o municipales,  
23 de manera que no pueda entenderse o cuestionarse que con  
24 esta ordenanza se está afectando las tarifas de otros  
25 impuestos.

26

27 SEÑOR ALCALDE: creo que es importante que si hay varias  
28 lecturas o comprensiones de los textos que nos puedan  
29 llevar al otro, como bien lo ha indicado el Procurador  
30 Síndico, se deje con claridad que este artículo solo regula  
31 el tema del pago del predio y obviamente de otros impuestos  
32 que atados estén a este, pero que la norma actual, afecta a  
33 los otros impuestos, entiendo que ese es el tema, más bien  
34 le pediría al señor Procurador Síndico si nos puede  
35 plantear un texto alternativo en la segunda y tercera línea.

1 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: de acuerdo, quedaría así:  
2 *Artículo 8.- Coeficiente por capacidad contributiva.- Con*  
3 *la finalidad de que, el impuesto predial urbano, y en forma*  
4 *consecuencial y continúa el texto los tributos municipales*  
5 *y fiscales que se determinan en función del avalúo*  
6 *catastral, observen el principio etc.*

7

8 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, creo que eso deja más claro el  
9 tema que estamos planteando. Señor Secretario sírvase dar  
10 lectura completa al artículo No. 8 con la sugerencia que ha  
11 hecho el Procurador Síndico y con el cambio en el  
12 coeficiente a 0.60.

13

14 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 8.- Coeficiente por capacidad*  
15 *contributiva.- Con la finalidad de que, el impuesto predial*  
16 *urbano, y en forma consecucional los tributos municipales y*  
17 *fiscales que se determinen en función del avalúo catastral,*  
18 *observen el principio de capacidad contributiva con*  
19 *respecto a la mayoría de los propietarios de predios de la*  
20 *ciudad, para determinar el PUL, se deberá ajustar también*  
21 *el PUB, al Coeficiente por capacidad contributiva (Ca),*  
22 *mismo que será igual a 0,60.*

23

24 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, consulto si es que en ese  
25 sentido aprobamos, con la particularidad señor Secretario  
26 que al final de la ordenanza se nos haga acuerdo para  
27 normar en la general, el porcentaje máximo de incremento  
28 que puede darse con la variación que acabamos de ver en los  
29 predios urbanos, avanzamos por favor con el artículo No. 9  
30 que ha sido solicitado también, que se lea de manera  
31 íntegra y por favor sírvase leer con el ajuste a 0.60 y no  
32 0.85.

33

34 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 9.- Cálculo del avalúo final del*  
35 *terreno en el suelo urbano.- En atención a las normas*

1 anteriores, el Avalúo del lote (AL), se calculará de la  
2 siguiente manera:

3  $PUL = (PUB) (Cm) (Ca)$ , y puesto que  $Ca = 0,60$ :

4  $PUL = (PUB) (Cm) (0,60)$

5 Llamando SL a la Superficie del lote:

6  $AL = (PUL) (SL)$

7 El avalúo del lote determinado en la forma dispuesta, será  
8 también considerado en todos los trámites referidos a los  
9 predios urbanos que no tengan efectos tributarios.

10

11 SEÑOR ALCALDE: consulto si es que con esos ajustes  
12 aprobaríamos este artículo. Avanzamos señor Secretario.

13

14 SEÑOR SECRETARIO: *Sección III. Valoración de edificaciones*  
15 *en el suelo Urbano Artículo 10.- Criterios de Valoración de*  
16 *las edificaciones en el suelo urbano.-*

17

18 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 10. Consulto si  
19 aquí la tabla adjunta es la de los materiales.

20

21 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: sí  
22 señor Alcalde, la tabla que se manda como anexo, que está  
23 precisada en este artículo, es la actualización de cada una  
24 de las tipologías de edificaciones, ahí están considerados  
25 materiales, mano de obra y todos los insumos que se trabajó  
26 en conjunto con el ente rector, podría decirse, la Cámara  
27 de la Construcción en el sentido de las bases de datos y  
28 los índices que tenemos a la fecha en los rubros de  
29 construcción.

30

31 SEÑOR ALCALDE: en este sentido le pido por favor que se  
32 proyecte el anexo 2 para explicar cuál es la modificación  
33 que se está generando en estas tablas y cuál es el impacto  
34 en el cobro de la plusvalía, refiriendo señoras y señores  
35 Concejales al anexo No. 2.

1 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
2 señor Alcalde tenemos en pantalla el anexo 2, tabla para  
3 valoración de las construcciones en el área urbana.

4

5 SEÑOR ALCALDE: sírvase por favor ampliar el primer cuadro y  
6 explicar qué significa el primero y la lógica evidentemente  
7 es la misma con el resto.

8

9 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
10 tabla para valoración de construcción 2.1 valor unitario  
11 base según tipología de edificación, en este cuadro está  
12 desglosado cada uno de los factores que determinan o  
13 definen una tipología de construcción, en el ítem 1 tenemos  
14 según las diferentes características constructivas en  
15 cuanto a cimentación, estructura, entre piso y techo, caso  
16 1: madera, madera, madera, asbesto, cemento, zinc;  
17 tipología 2: madera, madera, madera, teja y así  
18 sucesivamente describimos cada uno de los componentes que  
19 describen la tipología de construcción, cada uno tiene su  
20 respectivo precio unitario por metro cuadrado de tipología,  
21 aquí dice valor unitario del metro cuadrado, entonces,  
22 estamos analizando ahora esta tipología uno, cuyo valor  
23 unitario de metro cuadrado es 85 dólares con 14, este ha  
24 sido justamente lo que ha sido actualizado, conforme los  
25 índices que hemos trabajado en conjunto con la Cámara de la  
26 Construcción, es el valor que teníamos anteriormente y como  
27 decía, que ha venido constante durante varios años, se ha  
28 hecho una actualización en cuanto a estos parámetros del  
29 18.25%, es decir, si algo valía 100, ahora es 118 con 25,  
30 una actualización lineal con ese porcentaje en cada uno del  
31 valor unitario de metro cuadrado de tipología, entonces  
32 aquí tenemos identificadas 23 tipologías, voy a poner esta  
33 por ejemplo en pantalla donde dice la tipología 9: hierro,  
34 mampostería, ladrillo, bloque, cubierta asbesto, cemento;  
35 tipología 10: hierro madera, ladrillo, bloque, asbesto,

1 cemento, teja, entonces son las características  
2 constructivas de cada una de las tipologías y el  
3 correspondiente valor de la construcción que le  
4 corresponde.

5

6 SEÑOR ALCALDE: gracias, señoras y señores Concejales lo que  
7 esto significa es, es un pedido de la Cámara, no están aquí  
8 sus representantes originales, entiendo que le han delegado  
9 al ingeniero o arquitecto, cuántos años no se ha  
10 actualizado esta tabla, no sé si me pueden indicar.

11

12 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: más  
13 o menos seis años señor Alcalde, se han mantenido constate  
14 los precios, creo que esto también permite sincerar los  
15 valores reales que tenemos a la fecha en los índices de  
16 construcción.

17

18 SEÑOR ALCALDE: qué significa esto en términos comunes  
19 señoras y señores Concejales, si se da paso a esta tabla  
20 que está alzada, en el costo de los materiales de la  
21 construcción, eso significa que el pago por la plusvalía  
22 que recibe el municipio en la compra y venta de bienes y  
23 servicios, va a ser menor para el municipio, porque al  
24 haber apreciado estos valores, quizás en justicia porque sí  
25 los precios han ido subiendo, eso genera que el municipio  
26 perciba menor cantidad en el rubro de plusvalía y desde el  
27 punto de vista del sector de la Cámara de la Construcción,  
28 lo que hace esto es impulsar o fomentar el tema de la  
29 construcción como tal, porque claro, al pagar un menor  
30 impuesto, se podría estar entendiendo que se está  
31 facilitando o mejorando las condiciones para poder generar  
32 construcción y por lo tanto desarrollo dentro de ese  
33 sector, dentro del cantón Cuenca, entonces quiero  
34 explicarles con detalle qué significa esto porque podríamos  
35 decir apruebe nomás la tabla, pero eso significa al

1 municipio menor ingreso en plusvalía por los temas, pero  
2 por otro lado, a criterio de los constructores, vuelvo a  
3 insistir, esto podría fomentar o incentivar el hecho por  
4 estar ajustando estos valores al alza que según nos han  
5 informado, no han sido ajustados en los últimos seis años,  
6 sin embargo de aquello yo revisé las simulaciones, no hay  
7 como simular la plusvalía del 2024 porque no sabemos qué es  
8 lo que se va a comprar y qué es lo que se va a vender,  
9 evidentemente no podemos ni de lejos saber cómo impacta  
10 esto en el municipio, lo que sí he pedido es, que se  
11 simule, el 2023 con todo lo que efectivamente se compró y  
12 se vendió en ese año y si es que esta tabla fuera utilizada  
13 en todas las transacciones del mismo 2023, cuál sería el  
14 impacto, entonces lo que hemos visto, como ustedes  
15 recordarán en el primer debate, es que no captemos menos,  
16 pero prácticamente los valores están dentro de un rango  
17 tolerable que no le significa mayor ingreso al municipio  
18 por este concepto, pero tampoco está perdiendo, es decir  
19 estamos saliendo, si es que el mismo número, aunque es  
20 imposible, pero supongamos en un escenario para entender,  
21 si lo mismo del 24 en compras y ventas ocurriera en los  
22 mismos predios, lo cual es ilógico, pero para nada más  
23 fines explicativos, ocurriera en el 2024 con esta alza de  
24 valores, lo que estamos haciendo es prácticamente no  
25 generar mayor incremento al municipio por este rubro, que  
26 podría ser un ajuste y un esfuerzo que haga el municipio si  
27 así se decide, pero que por otro lado es una aspiración del  
28 sector constructivo que esto pueda incentivar como decía el  
29 Concejal Valencia, en los temas constructivos, entonces eso  
30 es lo que está planteado a través de esto, entiendo que  
31 esto han trabajado con la Cámara de la Construcción,  
32 obviamente va a haber un acuerdo por ellos porque dejan de  
33 pagar, quién no va a estar de acuerdo en eso, pero  
34 estaríamos esperando que en el año 2024 los temas  
35 constructivos y de compra venta pueda incrementar por este

1 ajuste que a la final esfuerzo hace el municipio en temas  
2 tributarios y de ingresos, obviamente en favor del sector  
3 de la construcción, esa es la explicación, sobre este tema  
4 y de la tabla que está planteada para que ustedes conozcan  
5 en detalle y cuando nos digan, es que no estamos en  
6 condiciones de construir o esas cosas, digamos, nosotros  
7 como Concejo si esto se aprueba, hemos hecho el esfuerzo de  
8 hacer un ajuste para que ustedes paguen menos impuestos en  
9 plusvalía y en otras palabras, un reclamo de no entorno  
10 adecuado de la construcción, al menos en lo que a nosotros  
11 nos corresponde como Concejo, creo que estamos tomando una  
12 medida que le perjudica al ingreso del municipio en una  
13 expectativa que mejoren los temas constructivos en el 2024  
14 y obviamente el tema económico que eso pueda generar en  
15 otros sectores económicos del cantón, eso es compañeros  
16 Concejales la explicación sobre este tema. Por favor,  
17 Avalúos y Catastros, si es que algo he omitido corrijanme  
18 por favor.

19  
20 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: no,  
21 absolutamente clara la explicación señor Alcalde, más bien  
22 indicar que en esta tabla que pidieron la proyección en  
23 pantalla y como explicaba, es el detalle de cada una de las  
24 tipologías, si lo consideran pertinente, se podría anexar,  
25 es una sábana bien grande que por eso no se colocó en el  
26 anexo, pero que fue parte desde una primera instancia para  
27 el análisis del taller, aquí está al detalle, mucho más  
28 profundo todavía, en esta tabla que define a detalle cada  
29 una de las últimas seis tipologías donde incluso tenemos  
30 como referencia, fotografía o material gráfico para incluso  
31 uno pueda mejor todavía, interpretar estas tipologías, si  
32 lo consideran así pertinente, pese a lo extenso de la  
33 sábana, poderle adjuntar dentro de este anexo que  
34 corresponde a la tabla de valoración de las construcciones  
35 2.1, estas cinco últimas que dice clase a), b), c), d), e)

1 están mucho más profundizadas y detalladas en esta sábana  
2 pero que va a permitir un mejor entendimiento de las  
3 características de la tipología.

4

5 SEÑOR ALCALDE: Concejal Bermúdez por favor.

6

7 DR. XAVIER BERMÚDEZ: señor Alcalde en esta tabla esa se va  
8 a anexar a la ordenanza.

9

10 SEÑOR ALCALDE: claro, es parte de la ordenanza, es el anexo  
11 2 de la ordenanza.

12

13 DR. XAVIER BERMÚDEZ: para que tenga la concordancia de la  
14 norma con la explicación en tabla, eso pido señor Alcalde  
15 que se aplique como tal. Gracias.

16

17 SEÑOR ALCALDE: sí señor Concejal, de hecho el artículo 10  
18 manda como está explicitada la tabla en el anexo 2 que es  
19 parte de la norma y por lo tanto entraría en una aplicación  
20 plena del tema, esa es la explicación compañeros  
21 Concejales, nada más quería dejar claro esto y sobre todo a  
22 los representantes del sector de la construcción, si  
23 aprobamos este artículo, estamos dejando de percibir  
24 impuestos por plusvalía, el municipio, en aras de que  
25 obviamente pueda, a criterio de la Cámara de la  
26 Construcción y que además así mismo es, pueda aligerarse la  
27 carga impositiva y que pueda haber un entorno de mejor, al  
28 menos en este rubro porque no es únicamente este rubro, es  
29 una serie de parámetros que influyen en aquello, pero este  
30 que nos corresponde normar a nosotros, estaríamos haciendo  
31 este ajuste, en contra del municipio y sus ingresos, pero  
32 en expectativa que puedan construir más y que obviamente en  
33 el sector económico que afecta a la construcción, pueda  
34 dinamizar la economía del cantón, es decir, aquí estamos  
35 haciendo un esfuerzo como cantón y que esto quede claro,

1 porque seguramente a lo largo del año van a decir es que  
2 aquí no podemos construir, haber, haber, ratito, a lo que  
3 nosotros corresponde, ya hemos hecho el esfuerzo, otros  
4 factores exógenos que pueden influir, eso ya no nos  
5 corresponde, dicho de manera muy sencilla, lo que está  
6 haciendo el municipio, es lo que le corresponde para poder  
7 fluir de una mejor manera que se incremente el sector de la  
8 construcción, obviamente en desmedro de nuestros ingresos y  
9 de obras a la gente, sin duda alguna, pero en esa  
10 expectativa que se pueda generar un mejor entorno para la  
11 construcción dentro del cantón Cuenca, pongo por tanto  
12 luego de esta explicación, para que conozcamos exactamente  
13 qué es lo que estamos resolviendo, el artículo 10. Consulto  
14 si aprobamos en unanimidad este artículo, de acuerdo y que  
15 quede claro para todos y ojalá en el próximo año podamos  
16 ver una diferencia, del 2023 al 2024, que ha habido más  
17 construcción en el cantón Cuenca, le solicito al  
18 representante de las Cámaras de la Construcción, que pueda  
19 informar lo que corresponde al sector y de este esfuerzo  
20 que es el municipio, en favor del sector en el cual ustedes  
21 trabajan. Se aprueba el artículo 10 señor Secretario.  
22 Continúe.

23  
24 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 11.- Cálculo del avalúo de las*  
25 *edificaciones en el suelo urbano.*

26  
27 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 11. Tenemos una  
28 fórmula. Se aprueba señor Secretario. Avanzamos por favor.

29  
30 SEÑOR SECRETARIO: *Sección IV. Avalúo total del predio en el*  
31 *suelo urbano. Artículo 12.- Avalúo total del predio en el*  
32 *suelo urbano.*

33  
34 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 12, hay una  
35 moción de aprobación, consulto, se aprueba. Avanzamos.

1 SEÑOR SECRETARIO: *CAPITULO III. VALORACIÓN EN EL SUELO*  
2 *RURAL. Sección I. Plano del valor de la tierra rural.*  
3 *Artículo 13.- El suelo rural.*

4

5 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 13 y su anexo.  
6 Consulto si aprobamos. Se aprueba señor Secretario.  
7 Avanzamos por favor.

8

9 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 14.- Valoración de las*  
10 *coberturas del suelo rural.*

11

12 SEÑOR ALCALDE: esto había sido ya explicado por la señora  
13 Vicealcaldesa, incluso en el primer debate, entiendo que  
14 allí hay claridad, cuando se aclaró en el primer debate,  
15 consulto si aprobamos este artículo. Avanzamos señor  
16 Secretario con el anexo 3.

17

18 SEÑOR SECRETARIO: *Sección II. Valoración del terreno en el*  
19 *suelo rural. Artículo 15.- Valoración individual del*  
20 *terreno para las propiedades del suelo rural.*

21

22 SEÑOR ALCALDE: entramos señoras y señores Concejales al  
23 artículo que regla los temas de los predios de la  
24 ruralidad, cuando corresponda para la simulación de la  
25 ruralidad voy a solicitar que se haga lo propio, mientras  
26 tanto son artículos que permiten fórmulas para el cálculo  
27 del tema, consulto sobre el artículo 15. Se aprueba señor  
28 Secretario. Avanzamos. Concejal Bermúdez por favor.

29

30 DR. XAVIER BERMÚDEZ: si vamos a aprobar un artículo y  
31 después viendo las simulaciones no estamos de acuerdo, cómo  
32 volvemos atrás, se puede reconsiderar.

33

34 SEÑOR ALCALDE: sí, al final señor Concejal hay como  
35 reconsiderar, creo que hay la voluntad plena de

1 reconsiderar cualquier tema hasta que estemos claros en  
2 los valores, de hecho este momento están simulando con el  
3 tope, yo ya calculé más o menos cuál es el promedio de los  
4 que no hay problema, digamos, en el alza y que es además  
5 razonable y que con ese porcentaje se está ya simulando y  
6 esa simulación va a tener que ser tanto en el suelo urbano  
7 cuanto rural, nada más nos están calculando cuáles serían  
8 los montos finales a recaudar de manera global, pero eso lo  
9 veremos en las finales como indicamos y obviamente si hay  
10 que reconsiderar lo haremos señor Concejal.

11

12 DR. XAVIER BERMÚDEZ: sí porque tenía yo en primer debate la  
13 duda en cuanto a que el avalúo del predio, una casa en el  
14 centro parroquial de Ricaurte, no puede ser el mismo que el  
15 de Cuenca, esa era la situación que yo siempre desde el  
16 primer día he presentado, por eso, si es que venimos,  
17 aprobamos una y si vemos que la situación no ha cambiado,  
18 el voto ya está dado, esa era mi duda señor Alcalde,  
19 gracias.

20

21 SEÑOR ALCALDE: sí señor Concejal, creo que previo a aprobar  
22 toda la ordenanza, a la final si es que alguien estuviere  
23 en desacuerdo de los valores, sería su expresión de esa  
24 voluntad en la disposición, porque ahí es donde vamos a  
25 poner los topes básicamente de las fórmulas, sin duda  
26 alguna, que no haya esa preocupación, entonces consulto  
27 sobre el artículo 15. Aprobamos. Avanzamos por favor.

28 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 16.- Criterios de corrección del*  
29 *valor individual del terreno, de los predios del suelo*  
30 *rural.*

31

32 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 16, son detalles  
33 técnicos, se aprueba señor Secretario con sus anexos 3 y 4.  
34 Avanzamos por favor.

35

1 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 17.- Cálculo del avalúo final*  
2 *del terreno en el suelo rural.*

3

4 SEÑOR ALCALDE: consulto si es que es la fórmula para el  
5 cálculo del predio, no, es en el 26, de acuerdo, el cálculo  
6 del predio para el tema del suelo rural es en el artículo  
7 26, estos son los antecedentes para sacar los factores de  
8 la fórmula nada más. Se aprueba este artículo señor  
9 Secretario. Avanzamos por favor.

10

11 SEÑOR SECRETARIO: *Sección III. Valoración de las*  
12 *edificaciones en el suelo rural. Artículo 18.- Valoración*  
13 *de las edificaciones en el suelo rural.*

14

15 SEÑOR ALCALDE: este artículo y su anexo 5 para la tabla de  
16 valoración de las construcciones, este es el caso exacto  
17 compañeros Concejales, así como la tabla de lo urbano, hay  
18 una tabla de lo rural, que también ha sido apreciada,  
19 también en el suelo rural estamos perdiendo como municipio,  
20 de ingresos por el tema de plusvalía en la misma lógica que  
21 he explicado para el suelo rural, nada más que esto norma  
22 la tabla para el suelo rural, es exactamente lo mismo. Se  
23 aprueba el artículo 18. Avanzamos por favor.

24

25 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 19.- Cálculo del avalúo de las*  
26 *edificaciones en el suelo rural.*

27

28 SEÑOR ALCALDE: a consideración esta fórmula del artículo  
29 19. Se aprueba señor Secretario. Avanzamos por favor.

30

31 SEÑOR SECRETARIO: *Sección IV. Avalúo total del predio en el*  
32 *suelo rural. Artículo 20.- Avalúo total del predio en el*  
33 *suelo rural.*

34

35 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 20. Se aprueba

1 señor Secretario. Avanzamos.

2

3 SEÑOR SECRETARIO: *CAPITULO IV. VALORACIÓN PUNTUAL. Artículo*  
4 *21.- Criterios para actualizar los avalúos de predios que*  
5 *no cuenten con un valor base del terreno. Con sus anexos.*

6

7 SEÑOR ALCALDE: en consideración el artículo 21 y su anexo  
8 sexto. Se aprueba señor Secretario, avanzamos por favor.

9

10 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 22.- Valoración puntual de*  
11 *predios.*

12

13 SEÑOR ALCALDE: a consideración el artículo 22. Señor  
14 Procurador Síndico previo a la aprobación por favor.

15

16 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, en el  
17 primer debate existió una inquietud respecto de la última  
18 parte del numeral 3 de este artículo 22, cuando se refería  
19 a la reliquidación de los tributos por los últimos cinco  
20 años, eso originó la solicitud de un pronunciamiento  
21 jurídico desde Sindicatura, el cual fue emitido, en el cual  
22 para evitar confusiones respecto a que lo que se esté  
23 buscando es aplicar un efecto retroactivo a la disposición,  
24 se hizo la siguiente sugerencia: el numeral tres quedaría  
25 de la siguiente manera con la sugerencia formulada, una vez  
26 determinado y actualizado el avalúo catastral, si este es  
27 diferente al valor del avalúo inicial que constaba en la  
28 base catastral, se deberá generar los informes  
29 correspondientes a fin de solicitar a la Dirección General  
30 Financiera, realice la reliquidación de los tributos que  
31 correspondan de acuerdo a la normativa legal vigente, es  
32 decir la frase que se sustituye es, realice la  
33 reliquidación de los tributos que correspondan de acuerdo a  
34 la normativa legal vigente por la que consta en el proyecto  
35 inicial de ordenanza, que en la parte pertinente dice,

1 realice la reliquidación de tributos que correspondan por  
2 los últimos cinco años.

3

4 SEÑOR ALCALDE: no sé si se requiere alguna explicación, no  
5 sé si nos recuerda señor Procurador Síndico de quién era la  
6 inquietud.

7

8 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: en realidad la inquietud fue  
9 general señor Alcalde y desde la dirección general de  
10 Avalúos y Catastros se nos trasladó esta inquietud.

11

12 SEÑOR ALCALDE: no sé si fue inquietud del Concejal Palacio,  
13 consulto al Concejal Palacio si con ese ajuste estamos de  
14 acuerdo, no sé señor Secretario si puede dar lectura  
15 nuevamente al numeral tercero de cómo quedaría esta parte  
16 del artículo 22.

17

18 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde el numeral tercero del  
19 artículo 22; una vez determinado y actualizado el avalúo  
20 catastral, si éste es diferente, al valor del avalúo  
21 inicial que constaba en la base catastral, se deberá  
22 generar los informes correspondientes, a fin de solicitar a  
23 la Dirección General Financiera, realice la reliquidación  
24 de los tributos que correspondan, de acuerdo a la normativa  
25 legal vigente.

26

27 SEÑOR ALCALDE: yo quiero consultar no sé si está la  
28 Financiera o rentas, qué tan común es esto que ocurra.

29

30 JEFE DE RENTAS: señor Alcalde buenos días, bueno al ser un  
31 tema tributario y al tener un alto número de contribuyentes  
32 en la ciudad, el dar un porcentaje un 5% del catastro se  
33 somete a estos ajustes de reliquidaciones o de  
34 determinaciones tributarias.

35

1 SEÑOR ALCALDE: nos podría por favor poner un ejemplo  
2 práctico de lo que ocurre y que estamos normando en el  
3 artículo 22 en su numeral 3.

4

5 JEFE DE RENTAS: claro por ejemplo, tenemos un contribuyente  
6 cuyo avalúo catastral por tomar el ejemplo está en 120 mil  
7 y ha habido un error, inconsistencia en el catastro mañana,  
8 pasado se dice que el avalúo ha estado en 130 mil, hay una  
9 diferencia de 10 mil dólares en la base imponible del  
10 tributo que no se estaría grabando, por lo tanto en  
11 aplicación a la ley nosotros tenemos que determinar esa  
12 diferencia.

13

14 SEÑOR ALCALDE: y eso es cuando se paga qué tipo de tributos  
15 nada más, uno solo o varios.

16

17 JEFE DE RENTAS: el código tributario rige señor Alcalde  
18 para todos los tributos, impuestos, tasas y contribuciones.

19

20 SEÑOR ALCALDE: o sea dicho de otra manera, si es que yo soy  
21 propietario de un predio de 100 mil dólares como usted ha  
22 puesto el ejemplo y eso se re liquida hasta 120 mil, lo que  
23 estamos normando aquí es que ese diferencial se va a re  
24 liquidar y emitir una nota de crédito en los tributos que  
25 corresponda por ese diferencial.

26

27 JEFE DE RENTAS: así es Alcalde, por la diferencia hay que  
28 re liquidar la obligación tributaria.

29

30 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, y la duda del Concejal Palacio  
31 era de que por qué los últimos 5 años y no más, y la  
32 solicitud o la propuesta más bien dicho de Sindicatura es  
33 de que se ajuste la norma legal vigente y eso significa  
34 qué, que no solo en los últimos 5 años o qué es lo que  
35 ocurre ahí.

1 JEFE DE RENTAS: el artículo 55 señor Alcalde del código  
2 tributario establece la prescripción que le da al sujeto  
3 activo en este caso a la municipalidad, para cobrar o  
4 recaudar esos valores y eso dice 5 años, incluso hubo una  
5 reforma con la ley de régimen económico del 21 que mermó de  
6 7 años a 5 años.

7

8 SEÑOR ALCALDE: explíquenos un poco más, yo creo que se  
9 requiere algún tema porque estoy tratando de recordar lo  
10 que ha sustentado el Concejal Palacio en ese momento, de  
11 que porqué dan 5 años y no más o menos, me parece que esa  
12 era la incógnita, pero ahora no sé si nos clarifican porque  
13 si la norma manda 5 años debería ser 5 años, Procurador  
14 Síndico por favor.

15

16 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde cuando  
17 evacuamos esta consulta hablamos de que al parecer esos 5  
18 años estaban atados efectivamente el tiempo de la  
19 prescripción, es decir el tiempo que tiene la  
20 administración en este caso la municipalidad de Cuenca para  
21 ejercer las acciones de cobro esos tributos, pero es  
22 necesario ubicarnos en el contexto del numeral 3 del  
23 artículo 22, cuando se habla de una actualización del  
24 avalúo catastral y una diferencia con este, es decir si es  
25 que se estableció el avalúo catastral el año 2019 o 2020,  
26 ahora se hace la actualización, yo no voy a practicar una  
27 reliquidación de ese tributo desde el año 2019, porque el  
28 avalúo que estaba vigente a ese, esta norma la entiendo yo  
29 y se inscribe en la posibilidad de que realizado un ajuste  
30 ahora este se contraponga con el valor actualizado, y  
31 teniendo en cuenta que esta ordenanza rige para el Bienio  
32 que tal que ahora se hace la actualización tributaria y  
33 después para efectos de pago aparece un valor que es  
34 diferente, en esos casos considero yo aplica esta  
35 reliquidación, pero por es que la recomendación que quede

1 abierta la disposición simplemente a lo que corresponda  
2 de acuerdo a la normativa legal vigente, porque si es que  
3 aquí dejamos atado el tema de la reliquidación al asunto de  
4 la prescripción que son cosas que se originan de  
5 situaciones diferentes, creo que estamos confundiendo los  
6 conceptos y estamos distorsionando el objetivo de este  
7 numeral 3.

8

9 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, yo creo que la inquietud era que  
10 si es que hay una reliquidación ahora lo recuerdo con mayor  
11 claridad me parece que era, si es que hay una reliquidación  
12 porqué le voy a estar cobrando el predio reliquidado de los  
13 últimos 5 años y acumulado, me parece que esa era la  
14 inquietud del Concejal Palacio, recuerdo con mayor  
15 claridad, entonces si es que esa era la inquietud no sé si  
16 nos pueden explicar nuevamente partiendo de la inquietud  
17 original que ahora me parece que era esa, a la final la  
18 consulta era la siguiente, si es que hay una reliquidación  
19 de predios obviamente al alza, que no sea esto lo que norme  
20 el cobro de un impuesto de los 5 años anteriores y  
21 acumularle y cobrarle en tiempo actual, eso era lo que  
22 queríamos tener claridad de que no está pasando eso.

23

24 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde como decía, a  
25 ver la prescripción es el tiempo que tengo yo la acción de  
26 cobro de un impuesto determinado, supongamos que en el año  
27 2019 sobre el avalúo catastral se hizo una actualización y  
28 se determinó que el valor era otro, que determina la  
29 obligación tributaria y se emite el título de crédito para  
30 que el contribuyente pague los tributos sobre ese valor  
31 actualizado, yo tengo 5 años para cobrar ese valor en su  
32 momento determinado y si dejo pasar este tiempo, el  
33 municipio pierde el derecho o la acción de cobro a ese  
34 tributo, ahora qué sucede si es que en este momento el  
35 Concejo Cantonal aprueba le nuevo valor del suelo, se

1 actualizan los valores catastrales y entiendo que la duda  
2 iba a que en el año 2019 yo tenía registrado un valor  
3 catastral diferente, no sé si es ese el caso y ahora  
4 pretendo yo re liquidar las obligaciones tributarias desde  
5 el 2019 hasta la fecha aplicando el valor que ahora se  
6 aprueba, esa mi opinión es improcedente porque los  
7 impuestos en su momento fueron calculados sobre el valor  
8 que estaba aprobado y vigente.

9

10 SEÑOR ALCALDE: entonces queda claro más bien que si se hace  
11 esta reliquidación de alguien que no ha pagado los últimos  
12 5 años y que no quiere pagar se aplica de acuerdo a la ley  
13 vigente que era el avalúo de cada uno de los años del  
14 Bienio que corresponde, por lo tanto se le re liquida en  
15 función de los N años que sean del valor catastral que  
16 estuvo vigente en ese Bienio, sí Concejal Bermúdez.

17

18 DR. XAVIER BERMÚDEZ: gracias, eso hay que poner en la norma  
19 porque si ponemos de acuerdo a la norma legal vigente en  
20 esa época o en el tiempo de vigencia de la reliquidación,  
21 ya determinar el espacio, porque si dicen de acuerdo a la  
22 norma legal vigente nada más, pero de acuerdo normar  
23 vigente en el tiempo de liquidación o del periodo que se va  
24 a liquidar alguna situación así, para cerrarle en espacio.

25

26 SEÑOR ALCALDE: entiendo que lo que el Concejal Bermúdez  
27 quiere afianzar en el texto, es que quede más claro que si  
28 es que se tiene que hacer una reliquidación es en el valor  
29 del avalúo catastral del año que corresponde y del avalúo  
30 catastral de ese año, que quizás no estamos suficientemente  
31 claro al poder poner en la normativa legal vigente, no sé  
32 señor Procurador Síndico y Rentas si nos podrían apoyar con  
33 una redacción que pueda obviamente decir que era en la  
34 normativa legal vigente, quizás al momento de la aplicación  
35 del tributo no sé si es que eso solventa el tema y no

1 complica desde lo legal y de la aplicación práctica en  
2 casos de reliquidación.

3

4 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: quizás señor Alcalde poner un  
5 punto seguido indicando que las reliquidaciones se  
6 practicasen en función del valor del suelo vigente o  
7 aprobado para el Bienio correspondiente.

8

9 SEÑOR ALCALDE: sí yo creo que ahí quedaría claro, señor  
10 Secretario si puede por favor sería de acuerdo a la  
11 normativa legal vigente punto, las reliquidaciones se  
12 aplicaran de acuerdo a los valores de los avalúos, de  
13 acuerdo al Bienio correspondiente, o no sé si se puede  
14 redactar de mejor manera.

15

16 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: sí quizás, las  
17 reliquidaciones se efectuarán sobre la base del valor del  
18 suelo aprobado para el Bienio correspondiente.

19

20 SEÑOR ALCALDE: yo creo que ahí está totalmente claro ya, no  
21 sé si el Concejal Bermúdez y Palacios, yo creo que ahí  
22 queda totalmente claro, consulto al Concejo Cantonal, señor  
23 Secretario sírvase por favor dar lectura del artículo 22 en  
24 el numeral tercero con los ajustes que se han solicitado.

25

26 SEÑOR SECRETARIO: una vez determinado y actualizado el  
27 avalúo catastral, si éste es diferente, al valor del avalúo  
28 inicial que constaba en la base catastral, se deberá  
29 generar los informes correspondientes, a fin de solicitar a  
30 la Dirección General Financiera, realice la reliquidación  
31 de los tributos que correspondan, de acuerdo a la normativa  
32 legal vigente, las reliquidaciones se efectuarán sobre la  
33 base del valor del suelo aprobado para el Bienio  
34 correspondiente.

35

1 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, yo creo que ahí está ya  
2 totalmente claro, consulto si aprobamos el artículo 22 con  
3 esa modificación en el numeral tercero en la forma en la  
4 que ha sido leído por el señor Secretario, se aprueba señor  
5 Secretario avanzamos por favor.

6

7 SEÑOR SECRETARIO: capítulo quinto, impuesto a los inmuebles  
8 no edificados en el suelo urbano, artículo 23, impuesto a  
9 los inmuebles no edificados en el suelo urbano.

10

11 SEÑOR ALCALDE: consulto sobre el artículo 23, se aprueba  
12 señor Secretario, avanzamos al artículo 24 y sus anexos.

13

14 SEÑOR SECRETARIO: artículo 24, de la zona de promoción  
15 inmediata, a su consideración.

16

17 SEÑOR ALCALDE: consulto sobre el artículo 24, se aprueba  
18 con su anexo cuarto, señor Procurador Síndico por favor.

19

20 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: disculpe señor Alcalde,  
21 solamente en el último párrafo del artículo 24 sugeriría  
22 para efectos de que claridad de la norma, el segundo  
23 párrafo se suprima la palabra en efecto, es decir que  
24 inicie, de conformidad con lo establecido en el artículo  
25 508 del COOTAD que continúe, y que en la tercera línea  
26 cuando dice adicionalmente el impuesto del 1 por mil del  
27 avalúo, se añada la palabra catastral.

28

29 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, la sugerencia es que se elimine  
30 en efecto e inicie el segundo párrafo del artículo 24 de  
31 conformidad, Concejal Bermúdez por favor.

32

33 DR. XAVIER BERMÚDEZ: señor Alcalde, tengo una duda acerca  
34 del alcance de esta norma, dice en efecto bueno vamos a  
35 quitar en eso coincido, de conformidad con lo establecido

1 en el 508 del COOTAD los lotes no edificados de la  
2 cabecera cantonal de Cuenca, pagarán adicionalmente, es  
3 decir el 508 ya dispone una sanción por no edificación,  
4 además de esto el Concejo Cantonal está adicionalmente  
5 creando un impuesto del 1 por mil del avalúo, eso es una  
6 consulta para el Síndico.

7

8 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, entiendo que es solo la  
9 aplicación del artículo, podría entenderse que estamos  
10 duplicando.

11

12 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: no, no se está duplicando la  
13 parte pertinente del artículo 508 se refiere a este valor  
14 adicional como un impuesto, dice en la parte final del  
15 artículo 508, pagarán un impuesto anual adicional de  
16 acuerdo a las siguientes alícuotas, estoy en el 508 del  
17 COOTAD, el 1 por mil adicional que se cobrará sobre el  
18 avalúo imponible de los solares no edificados, pero el  
19 supuesto dice, pagarán un impuesto anual adicional de  
20 manera que el impuesto adicional del 1 por mil nace del  
21 propio COOTAD.

22

23 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, queda claro y que conste en  
24 actas que lo que estamos haciendo es recogiendo lo que  
25 manda el artículo 508 del COOTAD, más no estamos cobrando  
26 del COOTAD y aquí adicionando otro igual, si no únicamente  
27 el mismo rubro que se grava a los solares no edificados que  
28 están siendo mandatarios en la ley, entiendo que queda  
29 claro, Concejal Bermúdez.

30

31 DR. XAVIER BERMÚDEZ: Alcalde, discúlpeme pero yo sí creo  
32 que en este tema de los tributos tenemos que dejar muy  
33 claro el tema, porque la discrecionalidad después va a  
34 generar falta de seguridad jurídica, si es que el artículo  
35 508 del COOTAD que lo conocemos en sus literales y tenemos

1 acá, inclusive está dentro de los fundamentos y las  
2 consideraciones yo creo que debemos mejorar este artículo,  
3 porque si a mí me ponen a ver, dice los lotes no edificados  
4 del Concejo Cantonal pagarán adicionalmente el impuesto del  
5 1 por mil del avalúo catastral, tributo que de conformidad  
6 con esta norma se aplicará, tendríamos que decir  
7 simplifiquemos la redacción de la norma digamos, de  
8 conformidad con el 508 del COOTAD los lotes no edificados  
9 del cantón Cuenca pagarán el impuesto que la norma dispone  
10 nada más, porque si es que vamos a generar un tema de  
11 adicional entonces lo que se lee acá es adicionalmente  
12 estamos poniendo uno más y podemos generar confusión y  
13 después nos va a nosotros dentro del tema, no solo  
14 político, sino dentro del tema financiero un problema  
15 porque si es que ya está la norma normando y esto tengo que  
16 ser redundante, porque la norma, norma ya no podemos  
17 tampoco o sea mejoremos esa redacción le pido.

18

19 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, previo a la explicación de  
20 Sindicatura y también la consulta de la Concejal Rocío  
21 Juca.

22

23 DRA. ROCÍO JUCA: solamente un tema, yo creo que más bien  
24 podríamos incluir, de conformidad con lo establecido en el  
25 artículo 508 del COOTAD literal a), porque el literal a) es  
26 en donde indica el 1 por mil adicional que se cobrará.

27

28 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, la petición del Concejo en  
29 resumen es de que en este párrafo nada más se pueda indicar  
30 que vamos a proceder a gravar lo que manda el 508 literal  
31 a) del COOTAD, no sé si en ese sentido nos puede dar algún  
32 tema adicional de criterio, cuando tenga la propuesta por  
33 favor.

34

35 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: a ver el artículo 508 parte

1 de un supuesto que es el siguiente, los propietarios de  
2 bienes inmuebles no edificados o de construcciones  
3 obsoletas y esta es la parte importante, ubicados en las  
4 zonas urbanas de promoción inmediata, uy aplica lo que sí  
5 la norma tal como está redactada en mi opinión no genera  
6 ningún riesgo porque no hace más que usar los mismos  
7 términos que están reflejados en el COOTAD, sin embargo si  
8 es que la cámara considera apropiado simplificar esta  
9 disposición, pudiese simplemente quedar que de conformidad  
10 con lo establecido en el artículo 508, letra a) del COOTAD  
11 se cobrará el impuesto correspondiente a los inmuebles  
12 ubicados en la zona declarada de promoción inmediata.

13  
14 SEÑOR ALCALDE: Concejal Mónica Pesántez por favor.

15  
16 DRA. MÓNICA PESÁNTEZ: muchas gracias, buenos días señor  
17 Alcalde, compañeras y compañeros Ediles y a quienes están  
18 presentes y a quienes nos ven en las redes sociales, me  
19 parece que la norma es clara, porque nos indica que de  
20 conformidad con lo establecido en el artículo 508 ya se  
21 está hablando en el 508 de lo que se está tratando, que se  
22 va a cobrar el impuesto del 1 x 1000 de acuerdo al COOTAD,  
23 no hay en dónde equivocarse, definitivamente, se ve y  
24 quienes conocemos el derecho, establece que no hay por  
25 dónde perderse, muchísimas gracias.

26  
27 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, estamos viendo una redacción que  
28 pueda ser entendido por todos, Concejal Palacio por favor.

29 MGST. WÓLFRAM PALACIO: señor Alcalde, señoras y señores  
30 Concejales, solamente para proponer una redacción concisa  
31 para esto, podría ser: de conformidad con lo establecido  
32 con el artículo 508 del COOTAD, en cuanto a los lotes no  
33 edificados de la cabecera cantonal del cantón Cuenca, se  
34 aplicará a lo establecido en el literal a) del mencionado  
35 artículo.

1 SEÑOR ALCALDE: señor Procurador Síndico por favor.

2

3 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde creo que los  
4 impuestos nacen de la ley, este es un impuesto, en  
5 consecuencia, ni siquiera hace falta, en estricto sentido,  
6 que esto esté regulado en la ordenanza, si la norma va a  
7 generar confusiones, mi sugerencia personal sería que se  
8 suprima este párrafo y se aplique directamente lo que está  
9 en el COOTAD, creo que la propuesta de ordenanza lo que  
10 quería era simplemente recoger de mejor manera todo el  
11 espectro impositivo que está en cuanto a los predios,  
12 regulado en el COOTAD, pero si esto va a generar confusión,  
13 es mejor que se elimine el párrafo y se aplique  
14 directamente la norma legal.

15

16 SEÑOR ALCALDE: consulto entonces si eliminando el segundo  
17 párrafo del artículo 24 ya no estaríamos redundando sobre  
18 lo que manda la norma y de manera directa aplicaríamos el  
19 pago del valor identificado en la tabla.

20

21 DRA. ROCÍO JUCA: solo una pequeña explicación señor Alcalde  
22 si me permite, de igual forma dentro de los considerandos  
23 ya se indica el artículo 508 del COOTAD, entonces de una u  
24 otra manera ya está dentro de la ordenanza, dentro de los  
25 considerandos, para poder emitir.

26

27 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, consulto entonces a Procuraduría  
28 Síndica, Financiero y Avalúos, si quitando el segundo  
29 párrafo del artículo 24 no ejerce ningún efecto, sino  
30 simplemente se cobraría el impuesto que está normado en el  
31 COOTAD en el 508, literal a), les voy a dar unos momentos  
32 para que puedan discutir los técnicos y nos puedan informar  
33 al respecto; solicito silencio por favor para que desde  
34 Sindicatura puedan contemplar ese tema y puedan informar.  
35 Señor Procurador Síndico por favor.

1 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde, hay  
2 sugerencias desde la propia Dirección de Avalúos y  
3 Catastros en este momento, recogiendo el planteamiento para  
4 mayor claridad de la norma efectuada por el Arq. Pauta,  
5 quizás simplemente añadir una frase, eliminando el último  
6 párrafo, pero agregando una frase con un punto seguido en  
7 el primer párrafo, que simplemente diga: respecto de esta  
8 zona que es la zona de promoción inmediata, se aplicarán  
9 los tributos que correspondan, establecidos en el artículo  
10 508 del COOTAD.

11

12 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, creo que también queda claro en  
13 ese sentido, la propuesta es que se elimine el segundo  
14 párrafo y se adicione lo que ha acabado de dar lectura el  
15 señor Procurador Síndico, es decir, solo de las zonas de  
16 promoción inmediata, se aplicará lo que manda el artículo  
17 508 del COOTAD, creo que allí queda claro señoras y señores  
18 Concejales. Señor Secretario, sírvase por favor dar lectura  
19 completa del artículo 24.

20

21 SEÑOR SECRETARIO: **Artículo 24.-De la zona de promoción**  
22 **inmediata.-** *Con el fin de aprovechar las infraestructuras y*  
23 *servicios básicos que dispone la ciudad, los servicios*  
24 *prestados por sus equipamientos comunitarios de educación,*  
25 *salud, recreación, abastecimiento, seguridad y otros,*  
26 *contrarrestar el crecimiento disperso, e inducir a que la*  
27 *propiedad urbana cumpla su función social y ambiental, se*  
28 *declara zona de promoción inmediata el territorio*  
29 *delimitado como "Cabecera Cantonal de Cuenca" en el Anexo*  
30 *Nro. 4 de la "Ordenanza que regula el uso, gestión y*  
31 *aprovechamiento del suelo urbano y rural del cantón Cuenca,*  
32 *actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*  
33 *y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo".* Respecto  
34 de esta zona que es la zona de promoción inmediata, se  
35 aplicarán los tributos que correspondan, establecidos en el

1 artículo 508 del COOTAD.

2

3 SEÑOR ALCALDE: sírvase dar re lectura únicamente desde el  
4 punto seguido de la última línea por favor. Respecto de  
5 esta zona. Creo que allí está claro, se aplicará el tributo  
6 en esta zona de promoción inmediata de acuerdo al 508 del  
7 COOTAD. Consulto si en ese sentido resolvemos. De esa  
8 manera queda claro que no es una duplicación, que podría  
9 interpretarse del artículo, sino simplemente en la zona de  
10 promoción inmediata se aplique el 508, el literal a). Es  
11 del PDOT, no es de la ordenanza, es el anexo 4 del plan, no  
12 de esta ordenanza, consulto si aprobamos en ese sentido. De  
13 acuerdo, está claro.

14

15 SEÑOR SECRETARIO: *CAPITULO VI. TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL*  
16 *URBANO Y RURAL. Sección I. Tarifa del Impuesto Predial*  
17 *Urbano. Artículo 25.- Tarifas del impuesto predial urbano.*

18

19 SEÑOR ALCALDE: a consideración compañeros Concejales el  
20 artículo 25, volviendo a enfatizar que en la transitoria  
21 vamos a poner el tope del porcentaje que ya estamos  
22 planteando y habíamos acordado que para el tema urbano el  
23 factor es 0,3, para diferenciar del factor de lo rural que  
24 quedaría en 0,25 y con eso cumplimos la norma y el tema que  
25 habíamos discutido el día de ayer de los 260 salarios  
26 básicos unificados, consulto si hay alguna duda adicional  
27 en este artículo que lo discutimos ayer. Señor Procurador  
28 Síndico.

29

30 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde para mayor  
31 claridad en la norma me permito hacer algunas sugerencias,  
32 en el primer párrafo, tercera línea, cuando dice a cada  
33 predio se agregue la palabra urbano; en el segundo párrafo,  
34 primera línea de la página siguiente, dice: *y, a éste*  
35 *avalúo acumulado se aplicará la tarifa, previo las*

1 deducciones, sugiero que en lugar de previo a las  
2 deducciones, para que no exista duda, se señale una vez  
3 realizadas las deducciones a que tenga derecho el  
4 administrado; en el siguiente párrafo dice: *En*  
5 *consecuencia, el valor predial imponible para la aplicación*  
6 *sugeriría que, el valor imponible, se sustituya por el*  
7 *valor predial imponible, para la aplicación de la tarifa es*  
8 *el avalúo acumulado, me parece que a partir de esta palabra*  
9 *acumulado, debería existir un punto seguido y no una coma,*  
10 *creo que la idea siguiente es otra, si existe modificación*  
11 *en uno de los avalúos, la tarifa se ejecutará de*  
12 *conformidad con lo establecido en la presente ordenanza; en*  
13 *el siguiente párrafo dice: Los predios nuevos que ingresen*  
14 *al catastro municipal a partir del 1 de enero del año 2024,*  
15 *se ejecutarán de conformidad con la presente ordenanza. No*  
16 *creo que el término ejecutarán es el más apropiado, no sé*  
17 *si se avaluarán, se valorarán, más que ejecutarán, no sé a*  
18 *qué se refiere el término ejecutarán.*

19

20 SEÑOR ALCALDE: claro, valorarán.

21

22 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: en el siguiente párrafo: *Para*  
23 *la liquidación del valor del impuesto predial urbano, en*  
24 *lugar de, se considera, sugiero que se diga, se aplicarán*  
25 *las siguientes tarifas diferenciadas; en los literales a) y*  
26 *b) la observación es la misma, para ejemplo cito: a) Al*  
27 *valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos*  
28 *individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea*  
29 *inferior a 260 Salarios Básicos Unificados (SBU), se*  
30 *aplicará como tarifa base el 0,30 por mil, aquí sugiero el*  
31 *cambio, calculado sobre el avalúo total o acumulado de los*  
32 *bienes inmuebles y lo mismo en la parte pertinente del*  
33 *literal b) y del literal c).*

34

1 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo. Voy a ir consultando a los  
2 señores Concejales sobre los diferentes criterios para  
3 aclarar el texto, vamos a ir en orden, el primero es,  
4 Artículo 25, a cada predio urbano, creo que no hay problema  
5 en ratificar que estamos dentro de lo urbano, aunque el  
6 título diga predio urbano, estamos en lo urbano, aquí  
7 digamos que lo que abunda no daña, probablemente; en el  
8 segundo párrafo, tercera línea, avalúo acumulado, se  
9 aplicará la tarifa base, una vez realizadas las deducciones  
10 que tenga derecho el administrado, creo que tampoco hay  
11 problema en aclarar eso, en consecuencia el valor predial  
12 imponible, estamos nada más ratificando que estamos dentro  
13 de predios, el cambio sería, es el avalúo acumulado. Si  
14 existe modificación de los avalúos, creo que son dos ideas  
15 separadas, entiendo que también estamos en acuerdo; en el  
16 siguiente, los predios nuevos que ingresan al catastro  
17 municipal a partir del 1 de enero de 2024, se valorarán,  
18 creo que sí es adecuada la palabra valorarán, antes que  
19 ejecutarán, la siguiente es predial urbano y aplicarán,  
20 porque no estamos considerando, la norma es mandatoria,  
21 estamos aplicando y en la parte final sería calculado sobre  
22 el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles, que  
23 sería la parte final de los literales a), b) y c). Consulto  
24 si es que estamos de acuerdo en esos temas, voy a solicitar  
25 al señor Secretario que dé lectura al artículo completo,  
26 con los ajustes que han sido solicitados para poner a  
27 consideración. Sírvase dar lectura del artículo 25.

28 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 25.- Tarifas del impuesto*  
29 *predial urbano.- Las tarifas a aplicarse para el cálculo*  
30 *del impuesto predial urbano para el bienio 2024 - 2025*  
31 *correspondiente a cada predio urbano, se establecerán de*  
32 *acuerdo al procedimiento indicado en el presente artículo.*  
33 *Para el caso de propietarios que tengan registrados varios*  
34 *predios en el área urbana del cantón Cuenca, se sumarán los*  
35 *valores de todos los predios, y, a éste avalúo acumulado se*

1 aplicará la tarifa, una vez realizadas las deducciones  
2 que tenga derecho el administrado.

3

4 En consecuencia, el valor predial imponible para la  
5 aplicación de la tarifa, es el avalúo acumulado, si existe  
6 modificación en uno de los avalúos, la tarifa se ejecutará  
7 de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.  
8 Los predios nuevos que ingresen al catastro municipal a  
9 partir del 1 de enero del año 2024, se valorarán de  
10 conformidad con la presente ordenanza.

11

12 Para la liquidación del valor del impuesto predial urbano  
13 se aplicarán las siguientes tarifas diferenciadas:

14

15 a) Al valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos  
16 individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea  
17 inferior a 260 Salarios Básicos Unificados (SBU), se  
18 aplicará como tarifa base el 0,30 por mil, calculado sobre  
19 el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles.

20

21 b) Al valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos  
22 individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea  
23 igual o mayor a 260 Salarios Básicos Unificados (SBU), y  
24 menores a 10.000 Salarios Básicos Unificados (SBU),  
25 calculados sobre el avalúo total o acumulado de los bienes  
26 inmuebles, la tarifa base correspondiente al resultado de  
27 la siguiente expresión:

28

$$29 T_d = 0,30 + K * (V_p - 260SBU)$$

30

$$31 K = (1,20 / (10.000SBU - 260SBU))$$

32

33 En donde:

34

35  $T_d$  = Tarifa del Impuesto Predial Urbano diferenciada;

1  $V_p$  = Valor de la propiedad;

2  $K = (1,20/(10.000 \text{ SBU}-260\text{SBU}))$ ;

3  $\text{SBU} = \text{Salario Básico Unificado}$ .

4

5 c) Al valor de la propiedad urbana, esto es, para avalúos  
6 individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea  
7 mayor a 10.000 Salarios Básicos Unificados (SBU), se  
8 aplicará como tarifa base el 1,50 por mil, sobre el avalúo  
9 total o acumulado de los bienes inmuebles.

10

11 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, aquí compañeros  
12 Concejales lo que estamos normando es la que habíamos  
13 hablado con los valores. Consulto sobre el artículo en  
14 mención, con los cambios que se han leído. Se aprueba señor  
15 Secretario. Avanzamos por favor.

16

17 SEÑOR SECRETARIO: *Sección II. Tarifas del Impuesto Predial*  
18 *Rural. Artículo 26.- Tarifas del impuesto predial rural.*

19

20 SEÑOR ALCALDE: aquí voy a solicitar, aquí está el tema de  
21 los 500 salarios básicos unificados que habíamos discutido  
22 en el taller, que puedan hacernos la presentación, para  
23 poder incluir por la irregularidad, llamaré así, del  
24 catastro rural, cuáles son los que por norma y por  
25 obligación de la Contraloría deberíamos incluirles dentro  
26 de la contribución, perdón, esto es del tema del quiebre de  
27 la curva para poder generar el incremento de cierto valor  
28 predial. Avalúos y Catastros por favor.

29

30 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
31 gracias señor Alcalde, tenemos en pantalla el análisis para  
32 poder ejecutar e implementar en esta ordenanza, para la  
33 definición de la tarifa en el área rural, en norma, lo que  
34 ha estado en la ordenanza parte de una base de 500 salarios  
35 básicos unificados que son 230 mil dólares, luego los

1 predios, el siguiente rango a considerar es 10 mil  
2 salarios básicos unificados que es 4 millones 600 mil  
3 dólares, eso es lo que se tiene en vigencia, lo cual en  
4 emisión 2023 generó un valor o determina un valor de 1  
5 millón 684 mil dólares, haciendo la proyección con estos  
6 datos iniciales, para tomarlos en cuenta como referencia la  
7 emisión 2024 sería de 1 millón 787 mil 175 dólares, el  
8 valor de pago al predio, entonces vamos a plantear  
9 diferentes escenarios para el análisis, partiendo de esta  
10 consideración, en el catastro rural el 73% de los predios  
11 del mismo, su avalúo es con un promedio que llega hasta 80  
12 salarios básicos unificados, es decir 36 mil 800 dólares,  
13 el 73% del catastro rural está de 36 mil 800 dólares para  
14 abajo, es decir, el margen más amplio que tenemos en  
15 nuestro catastro, entonces la idea es en esa curva abarcar  
16 el cálculo de la tarifa y tener mucha atención para  
17 enmarcar a esa mayoría, a ese 73% del catastro urbano, en  
18 la gráfica, en la parte lineal, de manera que sean los que  
19 no resulten afectados con los incrementos que se  
20 desarrollan en el siguiente rango, entonces partimos de una  
21 base de 36 mil 800 dólares y en este primer escenario  
22 ponemos que el ascenso o el incremento conforme la fórmula  
23 para el nuevo avalúo, llegaría hasta un primer tope de 550  
24 salarios básicos unificados, es decir los que cuestan hasta  
25 253 mil dólares, esto me deja fuera, o sea por encima del  
26 catastro urbano, por encima fuera de este rango a 880  
27 predios, estos se quedan enmarcados en este nivel de 253  
28 mil dólares para arriba, con eso, la emisión del 2024 sería  
29 de 1 millón 684 mil dólares a 5 millones 267 mil 105  
30 dólares, es decir un escenario en el cual hay una gran  
31 brecha entre ambas emisiones.

32

33 El siguiente escenario es igual con una base de 36 mil 800  
34 dólares, llegar al rango de 1 mil salarios básicos  
35 unificados, es decir los que llegan hasta 460 mil dólares,

1 ya enmarcarles en este margen que empieza a subir su  
2 avalúo o actualizarse, hasta este tope, con este escenario,  
3 se queda por encima de los 460 mil dólares, 267 predios de  
4 todo el catastro rural, la emisión sería de 1 millón 684  
5 mil dólares del 2023 a 4 millones 123 mil 354 con 26 para  
6 el año 2024; vamos a un siguiente escenario, partir de una  
7 base desde los 80 salarios básicos que son 36 mil 800  
8 dólares y a un rango hasta 2 mil 500 salarios básicos que  
9 es el avalúo de 1 millón 150 mil dólares para esos predios,  
10 con eso, 58 predios que están de todo el catastro rural, se  
11 quedan por encima de ese margen y tendrían la aplicación de  
12 esa tarifa, eso determina que la emisión 2023 de 1 millón  
13 684 mil 356 se proyecta a un valor de emisión al 2024 de 2  
14 millones 804 mil 452 dólares, esos son los escenarios  
15 planteados, reduciendo esta base que como veíamos al  
16 principio, estaba contemplando 500 salarios básicos, es  
17 decir un margen muy amplio, más bien ubicamos aquí al mayor  
18 porcentaje de predios del catastro rural y de ahí  
19 emprendemos el ascenso hasta 2 mil 500, ya no 10 mil sino 2  
20 mil 500 salarios básicos unificados, porque ya son muy  
21 pocos que superan este valor de 1 millón 150 mil, estos son  
22 los escenarios planteados señor Alcalde.

23

24 SEÑOR ALCALDE: quizás una explicación adicional, lo que  
25 estábamos tratando aquí de regular es, cómo hacemos que las  
26 casas, muchas de esas, mansiones, que existen en la zona  
27 rural, paguen un predio adecuado, entonces al poner el tema  
28 de los 80 salarios básicos unificados, estamos manteniendo  
29 el catastro prácticamente del 73% del catastro rural, es  
30 decir, no se tocaría, al 75% del catastro como tal, ahí  
31 comienza la curva de ascenso, creo que quizás lo ideal es  
32 en este último escenario, para ir viendo ya los predios  
33 cuyos avalúos totales de terreno y construcción, en función  
34 de lo que va subiendo, se les va gravando, considero que en  
35 este tema, los predios que están en la zona rural y que son

1 de alta capacidad adquisitiva, deberían tributar casi  
2 como la zona urbana, porque esta es la realidad, nada más  
3 no pueden estar, por estar en la zona rural, digamos, pagar  
4 uno o dos dólares de predio que es un tema de completa  
5 injusticia de lo que está ocurriendo, claro que ustedes ven  
6 que en las simulaciones se ha ido dando, por lo tanto creo  
7 que el diferencial incluso para esos terrenos que tienen  
8 gran capacidad adquisitiva, en la última simulación, es lo  
9 menos que estamos afectando, yo creería que con la comisión  
10 técnica que vamos a nombrar en la otra ordenanza de la  
11 Contribución Especial de Mejoras, podríamos ir mejorando o  
12 definiendo de mejor manera este tema de los salarios  
13 básicos, pero de lo que está planteado, al final del día,  
14 en resumen es al 75% de los predios rurales, no les toco y  
15 de ahí en adelante que son los predios de mayor valor, va  
16 de una manera ascendente y en el total general, es lo menos  
17 que podríamos estar afectando en la recaudación total que  
18 estamos planteando, dicho de otra manera quizás también,  
19 aquí estamos incluyendo a los predios de gran construcción  
20 y avalúo para que paguen un predio de alguna manera similar  
21 a la parte urbana, eso ha sido una inequidad que no ha  
22 existido antes y que aquí daríamos un primer paso y con el  
23 ajuste de la comisión técnica y el tiempo que damos en la  
24 otra ordenanza, para el tema de la CEMS, vuelvo a insistir  
25 en aquello, podríamos ir ajustando en las siguientes  
26 ordenanzas, si es que es necesario, pero si ustedes ven,  
27 son únicamente 58 predios que quedan sobre el valor de los  
28 2 mil 500, antes se ponía 10 mil, es decir, era una brecha,  
29 creo que no justificada, si solo después de los 2 mil 500  
30 hay 58 predios que serán sumamente grandes en su avalúo,  
31 esas son personas que tienen la capacidad adquisitiva  
32 seguramente muy buena y eso están comenzando a tributar  
33 como si estuvieran en la zona urbana, a pesar que vivan en  
34 la zona rural, en definitiva ese es el resumen en palabras,  
35 quizás más sencillas de lo que estamos planteando, creo yo

1 que es hacer justicia y que paguen los que viven en la  
2 zona rural, como si tuvieran su casa en la zona urbana, por  
3 las condiciones económicas que ellos tienen, recalcando que  
4 al 75% de todos los predios en la ruralidad, prácticamente  
5 se mantiene en el mínimo, que es 0.25 de los salarios  
6 básicos, para que puedan tributar respecto del predio, no  
7 sé si es que hay alguna duda adicional sobre estos temas  
8 que han sido explicados. Consulto si aprobamos entonces en  
9 ese sentido. Concejal Pañi por favor.

10

11 ING. PAÚL PAÑI: muy buenos días señor Alcalde, señoras y  
12 señores Concejales, público en general, yo tengo ahí una  
13 consideración, en algunas parroquias tenemos el problema de  
14 la amenaza de riesgos, remoción de mazas, creo que ahí sí  
15 por ejemplo, si vamos a Paccha, Nulti, parte de Turi, esos  
16 predios no deberían ser considerado su pago, porque  
17 prácticamente en muchos casos han perdido las viviendas,  
18 entonces no sé si la parte técnica está considerando esos  
19 lotes, los espacios adecuados, que no sean considerados o  
20 al menos que exista una figura legal para que ellos no  
21 puedan cancelar, porque primero ya fueron afectados al  
22 perder los terrenos, al perder sus viviendas o ambos casos,  
23 no creo que sea prudente que podamos seguir cobrando los  
24 predios, no sé si en la parte legal o en la parte técnica  
25 nos puedan explicar.

26

27 SEÑOR ALCALDE: consulto al Concejal Pañi si lo que nos está  
28 planteando es que aquellos predios en donde, en el suelo  
29 rural esté afectado por un tema de remoción de mazas y no  
30 puedan construir o hayan construido y sus casas estén sin  
31 poder ser habitadas, entiendo que ese es el sentido, se  
32 exonere del o se exonere del alza y sí paguen el predio  
33 como tal, no sé si entendí.

34

1 ING. PAÚL PAÑI: en los predios ya afectados le decía, en  
2 deslizamientos, que ya no se considere su pago.

3  
4 SEÑOR ALCALDE: Avalúos y Catastros por favor.

5  
6 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
7 gracias señor Alcalde, en efecto señor Concejal, ahora lo  
8 que estamos revisando es solo el cálculo en la tarifa, pero  
9 el avalúo de los predios, está muy bien su preocupación en  
10 el tema, sí viene considerado en la determinación de la  
11 valoración, porque hay factores de corrección, uno de los  
12 factores de corrección es efectivamente el factor riesgo,  
13 esto nosotros tenemos en el mapeo y en la tabla de  
14 coberturas del área rural, entonces está diferenciado y  
15 aplicado a cada una de las cualidades que tiene una u otra  
16 situación, lo que estamos revisando ahorita es solo el  
17 cálculo de la tarifa, pero ya viene la revisión del avalúo  
18 que tiene cada predio como tal, exoneración, la verdad no  
19 ha estado planteado y más bien es ya otra consulta como  
20 usted la está abordando con el señor Alcalde.

21  
22 SEÑOR ALCALDE: no sé si hay una consulta adicional al tema.

23  
24 ING. PAÚL PAÑI: muy claro, el otro tema, si bien es cierto,  
25 hablamos de lo urbano parroquial, no sé si ahí está  
26 considerado para el mismo trato, para que los terrenos  
27 urbano parroquial, en donde hay planificación, sí está  
28 considerado para que se construya como estamos hablando, la  
29 parte urbana, si va a aplicar eso en la parte rural o no,  
30 terrenos que están abandonas, aquí en la parte urbana se  
31 está obligando a construir, en la parte rural no creo que  
32 sea el mismo trato, por muchas condiciones, porque a veces  
33 no tienen obra básica, no tienen los servicios básicos, no  
34 sé si me hago entender.

35

1 SEÑOR ALCALDE; no sé si el Concejal indica del artículo  
2 508 del COOTAD, si es que se genera el impuesto al solar no  
3 edificado en la zona rural, no sé si es que la ley  
4 contempla, porque ese es un tema de ley, que no podríamos  
5 salirnos, no sé si la ley manda a cobrar solar no edificado  
6 tanto en el área urbana y rural o únicamente en la urbana,  
7 esa es la consulta.

8

9 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
10 solo en el área urbana señor Alcalde.

11

12 SEÑOR ALCALDE: no estarían siendo cobrados los solares no  
13 edificados en la zona rural señor Concejal, entonces eso  
14 estaría por fuera del tema. Consulto si hay alguna duda  
15 adicional en el tema, consulto si aprobamos, se aprueba  
16 señor Secretario en ese sentido, vamos a entrar señoras y  
17 señores Concejales a las disposiciones, pongo a  
18 consideración de ustedes que podamos tener un receso de  
19 unos 15 minutos, mientras nos oxigenamos y preparan el tema  
20 de la exposición, sobre todo de la disposición general que  
21 ha sido entregada a ustedes en oficio, que es la que regula  
22 el un tema que habíamos planteado y vamos a hacer la  
23 simulación con un tope hasta de 30% de incremento, eso es  
24 lo que vamos a plantear en varios escenarios y después  
25 poder definir políticamente dónde ponemos el tope, cuando  
26 la fórmula genere una brecha más grande de la que creamos,  
27 que es oportuna gravar a los ciudadanos. Consulto si nos  
28 declaramos en receso. Señor Procurador Síndico.

29

30 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde,  
31 solicitaría luego se reconsidere el artículo 26, con la  
32 finalidad de poder hacer algunas observaciones al texto,  
33 que son similares a las que se formularon en el artículo  
34 25.

35

1 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, señor Secretario hay una  
2 petición de reconsideración, una vez que aprobemos la  
3 ordenanza doy paso a las reconsideraciones para los temas  
4 que se sugieren. Consulto sobre el receso. Nos declaramos  
5 en receso 15 minutos señor Secretario, a la parte técnica  
6 que pueda por favor generar los temas de las proyecciones y  
7 simulaciones.

8

9 **A LAS 10H40 EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA RESUELVE**  
10 **ESTABLECER UN RECESO. SE REINSTALA A LAS 11H26, CON LA**  
11 **PRESENCIA DE LA TOTALIDAD DE LAS SEÑORAS Y SEÑORES**  
12 **CONCEJALES.**

13

14 SEÑOR ALCALDE: señor Secretario sírvase constatar el quórum

15

16 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde contamos con el quórum  
17 reglamentario.

18

19 SEÑOR ALCALDE: hemos llegado hasta el artículo 26,  
20 continúan las disposiciones transitorias, sin embargo vamos  
21 a dar paso a disposiciones generales, lo cual hemos hablado  
22 dentro de los talleres, sírvase por favor indicar el tema  
23 de las disposiciones que corresponden en este momento.

24

25 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde lo que corresponde es leer  
26 las disposiciones transitorias, usted hace relación a que  
27 dé lectura a lo que se propuso por parte de Sindicatura,  
28 que ya damos lectura este momento como Disposición General.

29

30 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, por favor sírvase dar lectura al  
31 planteamiento que en el taller, compañeros, la Primera  
32 Disposición General es para poder regular que en la  
33 aplicación de todo este tema, nadie pueda pagar menos del  
34 valor predial en el 2024, de lo que pagó en el año 2023,  
35 como la aplicación de la fórmula veíamos que en algunos

1 casos baja y eso no es lo correcto, esta disposición  
2 general lo que va a regular es que todos paguen lo que  
3 manda la ley, si es que está bajando, del año 2023 más el  
4 incremento mínimo que obliga a la ley a subir de acuerdo al  
5 COOTAD, eso es lo que vamos a leer y en el primer párrafo  
6 de lo que está planteado, es sobre el valor del suelo y  
7 sobre el segundo, es ya sobre la tarifa del valor predial,  
8 sírvase señor Secretario dar lectura a este planteamiento  
9 que se ha solicitado por parte de los Concejales y que está  
10 ya por escrito.

11

12 SEÑOR SECRETARIO: *Disposición General: en aplicación de los*  
13 *principios consignados en el artículo 2 de esta ordenanza y*  
14 *de lo previsto en el artículo 504 y 517 del Código Orgánico*  
15 *de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,*  
16 *en el caso de predios urbanos y rurales que tras la*  
17 *aplicación de las fórmulas establecidas en la ordenanza*  
18 *para el avalúo del predio en el suelo urbano, artículos 9,*  
19 *10, 11 y 12, así como para el avalúo del predio en suelo*  
20 *rural, artículos 18, 19 y 20, tuviesen un avalúo total*  
21 *predial resultante, igual o inferior al del año inmediato*  
22 *anterior, su avalúo se igualará al de dicho año y a este se*  
23 *adicionará un porcentaje equivalente al  $0.25 \times 1000$  del*  
24 *mismo.*

25

26 *Sobre el valor predial total del suelo urbano y rural, así*  
27 *determinado en los casos que corresponda se aplicarán las*  
28 *tarifas fijadas en los artículos 25 y 26 de la presente*  
29 *ordenanza.*

30

31 EÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, como estamos viendo  
32 señoras y señores Concejales, esta disposición general lo  
33 que está haciendo es, si es que en la aplicación de las  
34 fórmulas, el tema del avalúo del predio, es decir el valor  
35 del suelo, fuera igual o bajara, lo que estamos normando

1 es, se toma el valor del año 2023 y cumplimos la ley  
2 subiendo el mínimo que nos exige la norma que es el 0.25 x  
3 1000, una vez que de esos predios, no sé si me indican en  
4 la simulación cuántos predios fueron, son como 3 mil  
5 predios. Arquitecto por favor.

6

7 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS: los  
8 que bajaron señor Alcalde, 3 mil 900 predios.

9

10 SEÑOR ALCALDE: compañeros en la simulación total fueron 3  
11 mil 900 predios en este caso de un universo de 148 mil  
12 predios, con la aplicación de esta fórmula bajó, a esos  
13 predios el valor del suelo le estamos poniendo de 2023 y le  
14 subimos el mínimo que exige la norma que es el 0.25 x 1000  
15 y la segunda parte de la transitoria dice aplíquese las  
16 fórmulas para el cálculo predial que corresponde, consulto  
17 si es que hay alguna duda adicional en este tema que está  
18 planteado o si es que fuimos lo suficientemente claros.  
19 Consulto si aprobamos así. De acuerdo, con eso todos los  
20 predios estarían teniendo un incremento que nos manda la  
21 ley, ajustar cada bienio. Pasemos entonces a la siguiente  
22 disposición general. Páseme el texto para que puedan ir  
23 leyendo los señores Concejales mientras usted lee. Mientras  
24 nos pasan eso señoras y señores Concejales, en los ejemplos  
25 que nos dieron, voy a recordar nada más la memoria, en el  
26 predio de 98 mil 800, el pago del predio era 24.70 y subía  
27 a 30.72, eso significa un 24% y en dólares 5 y algo, en el  
28 caso de los de 97 mil, pagaron 48.25 y con la fórmula sería  
29 53.90, es decir, cerca de 5 dólares también, eso sería un  
30 incremento del 11%, en el caso del predio de 100 mil, de  
31 25.10 pasó a 29.99, eso significa un 19% de incremento, el  
32 caso que nos llamó la atención a todos que era de 40 mil  
33 dólares de avalúo, pasó de 9.99 a 17.1 y eso es el 70% de  
34 incremento, por las razones que ya habíamos explicado  
35 antes, de este patrón, cuando habíamos indicado que el alza

1 del predio sea menor a 10 dólares para todos los casos,  
2 más o menos entonces resulta que es el 30% del incremento  
3 en promedio, entonces, la idea ahora es, a los casos que  
4 están en 60, 70, 80 y más por ciento, poder poner un techo,  
5 en donde si es que la fórmula da un valor que supere ese  
6 porcentaje de incremento, el máximo sea hasta el 30% que es  
7 lo que entiendo yo o ustedes pueden definir el porcentaje  
8 entre todos, máximo de incremento, de esta manera, por más  
9 que la fórmula de la Universidad y de esa consultoría dé un  
10 porcentaje superior al 30% de incremento, que en teoría  
11 está de 10 dólares para abajo, podamos poner ese techo ahí  
12 y con eso nosotros, el rato que nos corresponda, sobre todo  
13 a ustedes hacer la fiscalización, el rato que la gente  
14 venga a pagar, vamos a ver que no puede superar ese  
15 porcentaje y si es que superare, estaría infringiendo la  
16 norma y deberían corregir, porque seguramente debe haber  
17 alguna falta en el cálculo del título de crédito, vuelvo a  
18 insistir, el cálculo de lo que estábamos de acuerdo en el  
19 taller, más o menos está en ese porcentaje, entonces, una  
20 vez dada esta explicación, le voy a pedir al señor  
21 Secretario, les voy a pasar este momento al chat de todos,  
22 la lectura de esta disposición general segunda, está ya en  
23 el teléfono de todos ustedes señoras y señores Concejales,  
24 por favor señor Secretario mientras los Concejales abren el  
25 texto planteado, sírvase dar lectura por favor.

26

27 SEÑOR SECRETARIO: *Disposición General Segunda: para los*  
28 *predios urbanos cuyo valor total catastral al 31 de*  
29 *diciembre del 2023 sea menor o igual a 200 salarios básicos*  
30 *unificados, el incremento del valor del impuesto predial a*  
31 *pagar por el bienio 2024- 2025 no podrá superar el 30% de*  
32 *incremento respecto del impuesto predial urbano determinado*  
33 *para el año 2023.*

34

1 SEÑOR ALCALDE: lo que se está planteando señoras y  
2 señores Concejales es que cojamos el valor del suelo  
3 actual, por eso dice hasta el 31 de diciembre de 2023, es  
4 decir, el valor del suelo antes del ajuste que ya la  
5 consultoría está dando, es decir, estamos en el tiempo  
6 actual, no estamos yendo a calcular sobre el ajustado para  
7 no afectar más sino sobre el que estamos ahora, sea menor o  
8 igual a 260, porque 260 salarios básicos es los 120 mil, en  
9 donde está el 80% del catastro, aquí habría que anotar, si  
10 es que así resuelve el Concejo, para los predios que están  
11 por encima de eso, que es a las personas que mayor  
12 capacidad adquisitiva tienen, ellos sí pagarán lo que la  
13 fórmula saque, pero para el 80% de los predios, máximo  
14 estaríamos regulando un incremento del 30% aunque en las  
15 simulaciones que les expliqué hace un momento están en el  
16 11, en el 19, en el 20, en el 8, varía por las razones que  
17 ya les habíamos indicado, entonces, menor o igual a 260,  
18 por eso es 260 salarios básicos unificados, el incremento  
19 del valor del impuesto predial a pagar, por el bienio 2024  
20 y 2025, no podrá superar el 30% del incremento respecto del  
21 impuesto predial urbano determinado en el año 2023, quizás  
22 me explico una vez más, aquí lo que estamos planteando es,  
23 que en función del valor del suelo actual, no de su  
24 actualización que incrementa y por lo tanto incrementaría  
25 el pago del predio, sino en el actual y para todo el 80%  
26 del catastro, es decir, de 120 mil para abajo, el tema del  
27 incremento no pueda superar un 30% que en dólares, eso está  
28 alrededor de 10 dólares para abajo, en este rango, esto  
29 implica que si es que así se decide, los predios que tienen  
30 mayor valoración y que es el 20% del predio que está por  
31 sobre los 120 mil, esos pagarán lo que la fórmula mande, es  
32 decir en algunos predios de 500, 600, 800, 1 millón de  
33 dólares, etc. pueda que la fórmula saque más del 30% del  
34 pago, entonces eso les pongo a consideración y después les  
35 voy a indicar cuánto es la recaudación total sobre estos

1 temas, eso es lo que está normado, ahora, si es que  
2 simulamos los valores a recaudar, en el año 2023, en todos  
3 los predios se simuló 6 millones 300 mil, de todos los  
4 predios, si es que nosotros simuláramos con el 60% y el 30%  
5 de tope para los predios menores a 120 mil, si todo el  
6 mundo pagara, recaudaríamos como municipio 7 millones 600,  
7 es decir el incremento en todos los 148 mil predios es 1  
8 millón 300 mil dólares, también debo decirles que si es que  
9 decidimos a los predios más caros, a los que tienen mayor  
10 capacidad adquisitiva, ponerles el techo de 30%, esto les  
11 va a dar a ustedes la pauta clarísima, si es que a toditos,  
12 si los 260 salarios básicos unificados, les pondríamos el  
13 techo del 30% la recaudación sería 6 millones 700 mil, es  
14 decir tan solo 400 mil más que el año anterior, esto quiere  
15 decir que del 1 millón 300 menos los 400, 900 mil dólares  
16 pagan los predios de mayor capacidad adquisitiva, es decir  
17 la gente que más tiene, básicamente, que entiendo en los  
18 temas de progresividad, ya es cuestión de este Concejo ver  
19 si es que lo que estamos planteando es lo adecuado o no,  
20 dicho de otra manera, el único incremento, digamos, en 900  
21 mil dólares, lo harán los grandes contribuyentes y la gente  
22 solo 400 mil dólares, si es que ponemos lo que está  
23 planteado, esa es la decisión política al final del día,  
24 con esta disposición, el incremento para todos los predios  
25 en su inmensa mayoría es 400 mil y para los predios sobre  
26 estos valores, ellos van a pagar 900 mil, ese es el ajuste,  
27 entonces señor Secretario por favor sírvase dar lectura a  
28 esta, ahorita en la disposición general que se va a dar  
29 lectura por parte de Secretaría y que está ahorita en el  
30 celular de ustedes, es lo que estaría regulando, lo que  
31 acabo de explicar, pido a la parte técnica que me corrija  
32 si es que me equivoqué o si expliqué de manera adecuada y  
33 eso es lo que va a ocurrir.

34

1 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
2 está tal cual la explicación señor Alcalde, correcta.

3

4 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, yo también he entendido  
5 entonces. Señor Secretario sírvase dar lectura a la  
6 disposición general segunda.

7

8 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde ya se sometió a votación la  
9 primera y se aprobó, doy lectura nuevamente a la segunda.

10

11 SEÑOR ALCALDE: por favor. Sí.

12

13 SEÑOR SECRETARIO: *Disposición General Segunda: para los*  
14 *predios urbanos cuyo valor total catastral al 31 de*  
15 *diciembre del 2023 sea menor o igual a 200 salarios básicos*  
16 *unificados, el incremento del valor del impuesto predial a*  
17 *pagar por el bienio 2024- 2025 no podrá superar el 30% de*  
18 *incremento respecto del impuesto predial urbano determinado*  
19 *para el año 2023.*

20

21 SEÑOR ALCALDE: pongo a consideración. Se aprueba señor  
22 Secretario, seguimos a las disposiciones transitorias.

23

24 SEÑOR SECRETARIO: **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

25

26 SEÑOR ALCALDE: a consideración la transitoria. Se aprueba  
27 señor Secretario. Siguiendo.

28

29 SEÑOR SECRETARIO: Disposición Derogatoria.

30

31 SEÑOR ALCALDE: a consideración derogar y poner en vigencia,  
32 la próxima será a partir del 1 de enero, la derogación  
33 sería de la ordenanza actual. Se aprueba señor Secretario.  
34 Disposición Final.

35

1 SEÑOR SECRETARIO: a su consideración señor Alcalde la  
2 Disposición Final.

3

4 SEÑOR ALCALDE: aquí quisiera que desde el tema legal nos  
5 puedan indicar, por el tema de los tiempos, en el Registro  
6 Oficial si es que esta redacción es la que más nos conviene  
7 o la otra, para que entre por el Ministerio de la Ley en el  
8 caso que no avance, no sé si alguna vez el Registro Oficial  
9 no haya avanzado a publicar para todos los municipios que  
10 entiendo están colapsados y entiendo eso nos decían, no sé  
11 si ahí nos pueden informar, señor Procurador Síndico por  
12 favor.

13

14 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: señor Alcalde, de manera  
15 complementaria el Código Tributario establece en el  
16 artículo 11 me parece, en cuanto a la vigencia de las  
17 normas tributarias que estas regirán a partir de su  
18 publicación en el Registro Oficial, vigencia de la Ley, las  
19 leyes tributarias, sus reglamentos circulares de carácter  
20 general regirán a partir de su publicación en el Registro  
21 Oficial, desde luego que se refieren a las leyes, más abajo  
22 dice, sin embargo las normas que se refieran a tributos,  
23 que este es el caso, cuya determinación o liquidación deban  
24 realizarse por períodos anuales, como acto meramente  
25 declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente  
26 año calendario, con esta precisión, creo que lo más  
27 aconsejable, incluso teniendo como antecedente la ordenanza  
28 que rigió para el bienio anterior, que fue publicada en el  
29 Registro Oficial el 3 de enero, podría mantenerse la  
30 redacción que está señalada en el proyecto de ordenanza,  
31 teniendo en cuenta que la vigencia no es a partir de la  
32 sanción, sino de la promulgación.

33

34 SEÑOR ALCALDE: sírvase por favor dar lectura señor  
35 Procurador Síndico cómo quedaría la disposición final, con

1 todas las consideraciones por usted anotadas.

2

3 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: *La presente ordenanza entrará*  
4 *en vigencia a partir de su promulgación de conformidad con*  
5 *lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico*  
6 *de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,*  
7 *sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y*  
8 *será aplicable a partir del 1 de enero de 2024.*

9

10 SEÑOR ALCALDE: consulto sobre la disposición final. Se  
11 aprueba señor Secretario. Se ha aprobado esta ordenanza en  
12 segundo y definitivo debate, pongo a consideración las  
13 reconsideraciones. Concejal Catalina Reyes por favor.

14

15 PSIC. CATALINA REYES: gracias señor Alcalde, era solo una  
16 duda, parece que hubo la petición, del artículo 26 por  
17 correcciones de redacción, no sé si continúa la petición,  
18 eso nomás señor Alcalde.

19

20 SEÑOR ALCALDE: sí, eso daríamos paso en la reconsideración,  
21 previo a dar paso a la votación de la reconsideración.  
22 Señor Procurador Síndico por favor, tiene usted la palabra.

23

24 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, forma  
25 parte integrante de esta ordenanza el anexo denominado  
26 glosario y creo que con ello concluiría el análisis del  
27 texto antes de las reconsideraciones, sin embargo en este  
28 documento me permito hacer algunas observaciones, en la  
29 parte final.

30

31 SEÑOR ALCALDE: perdón señor Procurador Síndico, no sé si me  
32 indican, el glosario está adjunto en algún artículo.

33

34 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: es el anexo 7.

35

1 SEÑOR ALCALDE: y el anexo séptimo está vinculado a qué  
2 artículo, porque no sé si la consulta es que no está  
3 vinculado del plano.

4

5 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: al artículo 3 de la  
6 ordenanza.

7

8 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, entonces como hay sugerencias de  
9 la Procuraduría Síndica al glosario, cuanto al artículo 26,  
10 consulto sobre la reconsideración que de acuerdo a la ley  
11 podemos reconsiderar una vez aprobada la ordenanza o en la  
12 siguiente sesión ordinaria, eso es lo que manda la ley, en  
13 este caso planteo que sea en la misma sesión, en este  
14 momento, si es que hubiere más de las dos terceras partes  
15 de la votación, consulto si entramos a las  
16 reconsideraciones. Señor Secretario damos paso a las  
17 reconsideraciones de la ordenanza recientemente aprobada  
18 para el bienio 2024 - 2025, en ese orden, le doy la palabra  
19 al señor Procurador Síndico para ir en el orden en el  
20 artículo 3, vamos en orden, si es que alguien tuviere,  
21 señoras y señores Concejales, reconsideraciones a esta  
22 ordenanza vamos a ir en el orden de artículos. Señor  
23 Procurador Síndico dado que usted tiene una en el artículo  
24 tercero que refiere al anexo séptimo, sírvase indicar por  
25 favor lo que pone a consideración del pleno.

26

27 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde,  
28 incluiría como primer término, el glosario de términos, uno  
29 que se denomine anexo, en virtud de que en el cuerpo  
30 normativo existen múltiples referencias a anexos de la  
31 ordenanza, en otras ocasiones se dice adjuntos a la  
32 ordenanza, entonces creo que es importante para evitar  
33 precisiones a lo largo del cuerpo normativo, aquí  
34 simplemente existe una definición que me permito plantearla  
35 en los siguientes términos. *Anexo: son los documentos que*

1 *contienen los planos de valor, precio unitario, base por*  
2 *manzana, modelo de cálculo de suelo urbano, mapas y otros*  
3 *instrumentos de orden técnico que forman parte integrante*  
4 *de esta ordenanza y son conducentes a su aplicación.*

5  
6 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, de esta manera lo que estaríamos  
7 haciendo al incorporar esta definición, es que todos los  
8 anexos, planos, etc. son parte integrante de la ordenanza,  
9 que era una de las inquietudes que por ejemplo tuvo el  
10 Concejal Bermúdez, que todo esté adjunto a esta norma  
11 aprobada. Consulto si es que habría acuerdo sobre esa  
12 primera definición de anexo. Se aprobaría en ese sentido  
13 señor Secretario, consulto si hay más sobre el propio  
14 anexo. Señor Procurador Síndico.

15  
16 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, sí,  
17 teniendo en cuenta que el glosario de términos lo que  
18 procura es describir determinados términos que están  
19 citados en el cuerpo de la ordenanza, me permito sugerir  
20 que aquellos que están citados en la parte final de la  
21 primera hoja de glosario de términos, a continuación de  
22 consideraciones legales y concretamente, objeto del  
23 impuesto, hecho generador, sujeto activo y sujeto pasivo,  
24 sean eliminados, dos razones, la primera, porque no constan  
25 citados en ninguna parte de la ordenanza, estos están  
26 explicados en la propia ley y segundo, porque contienen  
27 errores desde mi punto de vista, importantes, que me  
28 permito explicar en seguida, el primero, objeto del  
29 impuesto, en realidad no hay objeto del impuesto sino es  
30 una base imponible y esta base imponible es el avalúo de  
31 los predios ubicados dentro de la jurisdicción del  
32 municipio del cantón Cuenca, el propio COOTAD establece ya  
33 cuál es el hecho generador de estos tributos y su base  
34 imponible; luego, la segunda definición, hecho generador,  
35 señala, el hecho generador del impuesto predial urbano y

1 rural constituyen los predios ubicados en el cantón  
2 Cuenca y su propiedad o posesión, esto es errado, porque la  
3 propiedad o posesión solamente aplican para los predios  
4 urbanos es la propiedad y en los predios rurales es la  
5 propiedad o la posesión, en consecuencia también es una  
6 equivocación que va en contra de lo que establece la norma,  
7 además existen otros impuestos como este impuesto adicional  
8 por los bienes no edificados que señalan otro tipo de  
9 hechos generadores; el siguiente concepto que es sujeto  
10 activo dice que el sujeto activo del impuesto a los predios  
11 urbanos y rurales es el gobierno autónomo descentralizado,  
12 ese está bien y está nuevamente definido en la ley; el  
13 sujeto pasivo, son sujetos pasivos los propietarios o  
14 poseedores de los predios y en cuanto a los demás sujetos y  
15 obligación, etc., nuevamente distingo, el COOTAD no  
16 establece de manera indiscriminada que propietarios y  
17 poseedores sean sujetos activos, los hace, citando según se  
18 trate del predio urbano o del predio rústico, y volviendo  
19 al hecho generador hay un error fundamental, porque aquí  
20 dice, el hecho generador del impuesto predial urbano  
21 constituyen los predios, el hecho generador del tributo no  
22 es el predio, es la propiedad o la posesión sobre el  
23 predio, entonces por estas consideraciones que como digo,  
24 uno porque estos términos no están citados en la ordenanza  
25 y dos porque son conceptos que están claramente  
26 establecidos en el COOTAD, me permito sugerir que sean  
27 eliminados del glosario.

28

29 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Procurador Síndico, creo que  
30 hay lugar a lo que usted está indicando, además son  
31 términos que están ya explicados en la ley y aquí  
32 redundaría y podrían ser susceptibles de cometer errores  
33 como los ya señalados, la propuesta es, en el anexo  
34 séptimo, haber incorporado la definición de anexo y  
35 eliminar consideraciones legales y todo lo que sigue, que

1 son las cuatro definiciones, objeto del impuesto, hecho  
2 generador, sujeto activo y sujeto pasivo, consulto si hay  
3 acuerdo en ese sentido. Se aprueba señor Secretario en las  
4 reconsideraciones del artículo tres, que vincula al anexo  
5 séptimo con lo ya indicado y aprobado por el Concejo.

6

7 Pasamos a la segunda reconsideración, que entiendo es sobre  
8 el artículo 26. Señor Procurador Síndico.

9

10 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: gracias señor Alcalde, en el  
11 artículo 25 ustedes recordarán, se hicieron algunas  
12 precisiones en cuanto al texto para su claridad, el 25 se  
13 refiere al predio urbano y en el artículo 26, en  
14 reconsideración se refiere al predio rural y básicamente  
15 caben las mismas sugerencias que ya han sido trabajadas con  
16 Secretaría y están incorporadas en el texto, sin embargo de  
17 manera breve me permito citarlas para su conocimiento, en  
18 el primer párrafo del artículo 26, simplemente se agregaría  
19 en la tercera línea: *Para el caso de propietarios que*  
20 *tengan registrados uno o varios predios en el área rural*  
21 *del cantón Cuenca, se sumarán los valores de todos los*  
22 *predios rurales que posea el contribuyente a su nombre, y,*  
23 *a éste avalúo acumulado se aplicará la tarifa, una vez*  
24 *realizadas las deducciones a que tenga derecho el*  
25 *administrado. Esta es la primera observación.*

26

27 *En consecuencia, el valor predial imponible para la*  
28 *aplicación de la tarifa, es el avalúo acumulado. Si existe*  
29 *modificación en uno de los avalúos, la tarifa se ejecutará*  
30 *de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.*  
31 *Los predios nuevos que ingresen al catastro municipal a*  
32 *partir del 1 de enero del año 2024, se valorarán de*  
33 *conformidad con la presente ordenanza.*

34

1 *Para la liquidación del valor del impuesto predial se*  
2 *aplicarán las siguientes tarifas diferenciadas.*

3

4 Luego, en los literales a), b) y c) a continuación de los  
5 porcentajes 0.25 x 1000 y 1.50 x 1000, se añadiría,  
6 calculado sobre el avalúo total o acumulado de los bienes  
7 inmuebles.

8

9 SEÑOR ALCALDE: recordemos que en este artículo ya no serían  
10 los 500 sino lo que fijamos que es 80, porque eso ajustamos  
11 el momento de la aprobación del artículo, corríjanme si  
12 estoy bien en el literal d), Avalúos, previo al tema de  
13 forma señor Procurador Síndico, sírvase certificarme,  
14 porque si es que no hicimos eso cuando aprobamos el  
15 artículo de manera explícita, porque cambiamos en la  
16 fórmula, recordarán ustedes Concejales, pero en el literal  
17 b) y en el literal a) y en el literal c) habría que  
18 ajustarse a lo que, no sé si nos ponen la simulación más  
19 bien, si es que no tuvimos la precaución, ahorita en la  
20 reconsideración vayamos haciendo esos ajustes en cada uno  
21 de los literales de cuáles eran los techos de este tema que  
22 creo que eso no hicimos, no sé si pueden poner la  
23 simulación del predio rural en donde en el total general  
24 únicamente se subía, ese, 1 millón de dólares, es esa la  
25 última, esa, la de 58 predios, esa es la que quedó,  
26 entonces más bien un paréntesis al tema del señor  
27 Procurador Síndico en las reconsideraciones si es que no  
28 estuvieron para ratificar, sírvanse desde Avalúos y  
29 Catastros indicarnos el tema en a), b) y c) cuáles son los  
30 valores de los salarios básicos unificados que quedarían de  
31 manera definitiva, no sé si necesitan unos minutos o tienen  
32 claro para que nos puedan indicar eso.

33

34 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
35 tenemos incluso en pantalla ya colocados esos factores.

1 SEÑOR ALCALDE: o sea sí corregimos cuando aprobamos el  
2 artículo, esa es mi duda, no recuerdo con claridad, creo  
3 que solo aplicamos en el de la fórmula, pero no en el a),  
4 b), c) lo cual no ocurría en el artículo anterior porque no  
5 variamos los salarios básicos unificados, estamos en el  
6 artículo 26.

7

8 TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVALÚOS Y CATASTROS:  
9 artículo 26 señor Alcalde y el texto puede asegurar que  
10 está en 0.25 x 1000.

11

12 SEÑOR ALCALDE: de acuerdo, hagamos un tema por favor, en  
13 ese texto ajustemos lo que está indicando el señor  
14 Procurador Síndico y hago dar lectura del artículo integral  
15 y lo aprobamos. Si nos pueden ayudar por favor cuando  
16 terminan con los resaltadores, creo que en el c) también  
17 hay que ajustar con resaltador, ahí está, por favor amplíen  
18 un poquito más la pantalla, no sé señor Procurador Síndico  
19 si hay algún tema adicional a la sugerencia suya sobre este  
20 artículo que estamos reconsiderando.

21

22 PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL: no señor Alcalde, es todo.

23

24 SEÑOR ALCALDE: una vez que han sido, entiendo, incorporadas  
25 y aceptadas, sírvase dar lectura al artículo 26 señor  
26 Secretario, de manera completa. Esta señoras y señores  
27 Concejales sería la reconsideración del artículo 26 tal  
28 cual se va a dar lectura por parte de Secretaría.

29

30 SEÑOR SECRETARIO: *Artículo 26.- Tarifas del impuesto*  
31 *predial rural.- Las tarifas a aplicarse para el cálculo del*  
32 *impuesto predial rural para el bienio 2024 - 2025*  
33 *correspondiente a cada predio, se establecerán de acuerdo*  
34 *al procedimiento indicado en el presente artículo.*

35

1 Para el caso de propietarios que tengan registrados uno o  
2 varios predios en el área rural del cantón Cuenca, se  
3 sumarán los valores de todos los predios rurales que posea  
4 el contribuyente a su nombre, y, a éste avalúo acumulado se  
5 aplicará la tarifa, una vez realizadas las deducciones a  
6 que tenga derecho el administrado.

7

8 En consecuencia, el valor predial imponible para la  
9 aplicación de la tarifa, es el avalúo acumulado. Si existe  
10 modificación en uno de los avalúos, la tarifa se ejecutará  
11 de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.  
12 Los predios nuevos que ingresen al catastro municipal a  
13 partir del 1 de enero del año 2024, se valorarán de  
14 conformidad con la presente ordenanza.

15

16 Para la liquidación del valor del impuesto predial se  
17 aplicarán las siguientes tarifas diferenciadas.

18 a) Al valor de la propiedad rural, esto es, para avalúos  
19 individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea  
20 inferior a 80 Salarios Básicos Unificados (SBU), se  
21 aplicará como tarifa base el 0,25 por mil, calculado sobre  
22 el avalúo total o acumulado de los bienes inmuebles.

23

24 b) Al valor de la propiedad rural, esto es, para avalúos  
25 individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea  
26 igual o mayor a 80 Salarios Básicos Unificados (SBU), y  
27 menores a 2.500 Salarios Básicos Unificados (SBU), se  
28 aplicará al avalúo total o acumulado de los bienes  
29 inmuebles, calculado sobre la tarifa base correspondiente  
30 al resultado de la siguiente expresión:

31

$$32 \quad T_d = 0,25 + K * (V_p - 80SBU)$$

33

$$34 \quad K = (1,25 / (2.500 SBU - 80 SBU))$$

35

1 *En donde:*

2

3 *Td = Tarifa del Impuesto Predial Rural diferenciada;*

4 *Vp = Valor de la propiedad;*

5  *$K = (1,25 / (2.500 \text{ SBU} - 80 \text{ SBU}))$ ;*

6 *SBU = Salario Básico Unificado.*

7

8 *c) Al valor de la propiedad rural, esto es, para avalúos*  
9 *individuales o acumulados, cuya sumatoria o valor total sea*  
10 *mayor a 2500 Salarios Básicos Unificados (SBU), se aplicará*  
11 *como tarifa base el 1,50 por mil, calculado sobre el avalúo*  
12 *total o acumulado de los bienes inmuebles.*

13

14 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, consulto si  
15 aprobamos con las reconsideraciones expuestas, se aprueba  
16 señor Secretario. Consulto si hay más reconsideraciones a  
17 la norma, al no existir señor Secretario, solicito se sirva  
18 proclamar el resultado final.

19

20 SEÑOR SECRETARIO: señor Alcalde, señoras y señores  
21 Concejales, se aprueba en consecuencia en segundo debate,  
22 la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL  
23 SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE  
24 LAS TIPOLOGÍAS DE LAS EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y  
25 COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO  
26 PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2024-2025".

27

28 SEÑOR ALCALDE: gracias señor Secretario, se aprueba la  
29 ordenanza en segundo debate, solicito se frene la  
30 transmisión, se levanta la sesión.

31

32 Termina la sesión a las 19H20.

33

34 **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA, AL TRATAR EL PUNTO**  
35 **ÚNICO DEL ORDEN DEL DÍA, RESUELVE: DAR POR CONOCIDO Y**

1 APROBADO EN SEGUNDO DEBATE EL PROYECTO DE "ORDENANZA DE  
2 APROBACIÓN DE LOS PLANOS DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL  
3 DEL CANTÓN CUENCA, DE LOS VALORES DE LAS TIPOLOGÍAS DE LAS  
4 EDIFICACIONES, SUS FACTORES Y COEFICIENTES DE CORRECCIÓN, Y  
5 DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL QUE REGIRÁN PARA EL  
6 BIENIO 2024-2025", CON LAS OBSERVACIONES DE LAS Y LOS  
7 SEÑORES CONCEJALES DURANTE EL DEBATE DE LA MISMA.

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.