



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

1 **ACTA No.24 -SG-CMSMB-2024**

2 **Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal periodo 2023-2027**

3 San Miguel de Los Bancos, de 14 de diciembre de 2023

4 De conformidad a la convocatoria, oportunamente notificada a todos y cada uno de los
5 miembros del Concejo Municipal de San Miguel de los Bancos; siendo las 08H00, del
6 día miércoles, trece de diciembre del dos mil veintitrés; contando con la presencia del
7 señor Alcalde, Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, quién presidirá esta sesión, de igual
8 forma los señores concejales: Tnlga. Blanca Arias, Ing. Liliana Herrera, vicealcaldesa,
9 Lic. Abraham Hidalgo, Tnlgo. Kleber Armijos, Ing. Iván Carpio, al efecto existe el
10 quórum reglamentario.

11 **Desarrollo de la sesión**

12 **Secretario:** Buenos días señor Alcalde, buenos días vicealcaldesa, buenos días
13 señores concejales y señorita concejala, compañero de la municipalidad, señor
14 procurador síndico.

15 **Convocatoria sesión Extraordinaria, San Miguel de Los Bancos 13 de**
16 **diciembre de 2023.**

17 **Por disposición del señor Alcalde del cantón San Miguel de Los Bancos de**
18 **conformidad con el Art. 60 literal. c); 319 del COOTAD, y Arts. 45 y 46 de**
19 **la ordenanza No. 001-CMSMB-2019, convoco a la Sesión Extraordinaria**
20 **No. 010-SG-CMSMB-2023 del Concejo Municipal, que se llevará a cabo el**
21 **día jueves 14 de diciembre de 2023, a las 10h00 am en la sala de sesiones**
22 **del Concejo Municipal, donde se tratará el siguiente:**

23 **Orden del día:**

- 24 **1.** Constatación del Quórum, e instalación de la sesión.
- 25 **2.** Análisis y Aprobación en segundo debate del proyecto de ordenanza que regula
26 la formación de los catastros prediales, urbanos y rurales, de la determinación
27 administrativa y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales
28 para el bienio 2024-2025.
- 29 **3.** Conocimiento y resolución del informe del procedimiento sancionador dentro
30 del proceso coactivo N° SOT-005-IZ2-2023-C; SOT-008-IZ2-2023-C emitido
31 por la superintendencia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

32



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

33 **4.** Clausura de la sesión por parte del señor Alcalde Dr. Luis Eduardo Suqui
34 Morocho.

35 Hasta aquí señor alcalde.

36 **Alcalde Luis Suqui:** Gracias señor secretario, estimados concejales y concejalas está
37 constatado con la presencia de todos los miembros del concejo, se declare instalada la
38 presente sesión y está puesta en consideración el orden del día en esta presente sesión
39 extraordinaria

40 Aprobado.

41 Señor secretario dígnese a dar lectura al siguiente punto.

42 **Secretario:**

- 43 • **2do Orden del día. - Análisis y Aprobación en segundo debate del**
44 **proyecto de ordenanza que regula la formación de los catastros**
45 **prediales, urbanos y rurales, de la determinación administrativa y**
46 **recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para**
47 **el bienio 2024-2025.**

48 **Alcalde Luis Suqui:** En esta presente sesión nos tocaría entrar a debatir en segundo
49 debate, el proyecto de ordenanza que regula la formación de los catastros prediales,
50 urbanos y rurales, de la determinación administrativa y recaudación de los impuestos
51 a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024-2025. En sesión anterior el concejo
52 del pleno aprobó en su primer debate el proyecto de ordenanza referido y también el
53 pleno hizo una solicitud, una recomendación que Avalúos y Catastros haga un cuadro
54 comparativo más o menos de los valores, diferencias y que se implementaría, para que
55 el compañero nos dé una explicación en la parte técnica, por favor.

56 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Gracias señor Alcalde buenos días, señores concejales
57 buenos días, yo ya he generado los procesos tanto en la zona urbana como en la zona
58 rural y hemos traído unos ejemplos de unos predios en el eje comercial y algunos
59 predios igual en las periféricas de la de la zona urbana, es así señor Alcalde, igual con
60 la recomendación que hizo la comisión de 1,02 que se suba la tarifa o la banda
61 impositiva que actualmente esta con el uno por mil, entonces les voy a dar un ejemplo
62 de la señora Aguirre Sotomayor Blanca que está ubicada en la Av. 6 de diciembre ella
63 está pagando hasta el 2023 \$528.27 el avalúo de la propiedad de ella es de \$155.309.25
64 igual se mantiene con la nueva actualización, calculándole con el 1.02 por mil el



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

65 impuesto predial del lote que ella genera \$155.31 con el 1.02 por mil saldría \$158.42
66 estamos hablando de un incremento de tres dólares al impuesto predial de la
67 propiedad de la señora, también la mejora que se le va generar por el asfalto que es de
68 \$142.38 entonces en lo que es la 17 de julio y la 6 de diciembre, si va a ver un
69 incremento fuerte más que todo en el impuesto anual, la señora pagaba como les decía
70 \$528.27 y ahora pagaría \$673.75 con lo que es el pago de la mejora y el incremento del
71 impuesto solo es 3 dólares, no es mucha la diferencia de lo que se va a subir, tenemos
72 otro en el Av. 17 de julio del señor Agila Caro Franco David tiene el avalúo de
73 \$90.731,21 con la actualización sube a \$93.156,26 el pagaba \$314,86 y con el
74 incremento quedaría a \$319,50 lo que más o menos le incrementa a él estamos
75 hablando de \$5 subiéndole el 1.02 por mil, como les explicaba en relación al cálculo
76 del impuesto predial con la actualización catastral y con el aumento de la banda
77 impositiva que esta del 1 por mil al 1.02 por mil el incremento no es mucho estamos
78 hablando de tres dólares más o menos, les voy a dar uno más o menos que sale de un
79 avalúo medio alto de la señora Endara Noboa María Beatriz ella está ubicada en la 17
80 de julio, barrio central el avalúo de su propiedad con el año 2023 está \$266.868,17 el
81 impuesto predial le sale \$163,98 con la actualización llega a \$268.698,00 el avalúo lo
82 que incrementa es muy poco el incremento del avalúo y con la banda impositiva del
83 1.02 por mil de \$163.98 que pagaba el impuesto más o menos le sube a \$166,00 más
84 o menos, como les digo \$3,00 es lo que más o menos se incrementa el pago del
85 impuesto predial, vamos con otro ejemplo del predio del señor Oñate Malusin lo que
86 es el Hotel La Cascada, nosotros en el catastro tenemos hecho dos cuerpos porque él
87 tiene dos escrituras, entonces le vamos a decir del uno primero que esta más o menos
88 el avalúo actual está en \$154.626,66 con la actualización en este no sube la
89 actualización en lo que es el impuesto predial con el 1.02 sale \$157,72 y el impuesto
90 que él estaba pagando es \$153,63 estamos hablando solo del impuesto más lo que son
91 mejoras el señor está pagando \$526,54 con la mejora ahí le saldría de ese predio
92 \$529,63 estamos hablando que le incrementa más o menos tres dólares, todavía no
93 está de la 17 de julio, como le digo \$3 dólares es lo que está subiendo el impuesto casi
94 a manera general de todos, les voy a indicar uno de la Jaime Roldós del señor López
95 Vera Mario el avalúo del 2023 es de \$19.147,79 que paga un impuesto predial de \$19,15
96 solo el impuesto predial sin tomar en cuenta las mejoras, el avalúo de él le incrementa



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

97 \$19.557,00 con la actualización catastral y el impuesto predial de lo que pagaba \$19,15
98 le sube a \$19,95 entonces aquí hacemos referencia que los avalúos que son de
99 \$20.000,00 hacia abajo el incremento es de centavos y máximo un dólar, no va a subir
100 mucho el avalúo, hablaríamos de un rango de un centavo a un dólar más o menos el
101 incremento, estos no tienen incremento de mejoras en la calle Jaime Roldós, pagan
102 mejoras pero no tienen un incremento de mejoras para este año, entonces el valor total
103 del señor con mejoras es \$128,92 de este año le saldría \$129,78, como le vemos es un
104 incremento bajo estamos hablando en este caso del señor exactamente un incremento
105 de 0,86 centavos con la banda impositiva 1.02 por mil, lo que es mejoras los que ya se
106 están cobrando mejoras eso no se incrementa y no surta efecto con la actualización
107 catastral, porque son valores que ya están definidos que ya se están cobrando y esos
108 no tienen ningún incremento a excepción.

109 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Así es.

110 **Concejala Blanca Arias:** ¿Y así tiene los rubros que le corresponde a cada
111 propietario en la 17 y la 6 por mejoras?

112 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Sí, tengo más o menos a un aproximado. Les voy a
113 dar un ejemplo de la parroquia de Mindo en la calle Quito del señor Mora Piedra Julio
114 Alberto, el avalúo del 2023 es de \$83.420,26 y le sube a \$83.747,20 es poco lo que le
115 sube el avalúo en lo que es la banda impositiva el impuesto predial el señor pagaba
116 \$83.42 y ahora con el 1.02 subiría a \$85,42 es dos dólares lo que le sube, el estaba
117 pagando el impuesto predial de \$227,88 aquí les hablo ya con impuesto de bomberos,
118 mejoras de \$227.88 le llegaría a \$229,93 es dos dólares más o menos lo que sube el
119 impuesto, igual de una propiedad del señor Soria Garzón Marcelo del hotel Gallo de la
120 Peña en Mindo, el avalúo de la propiedad del señor está en \$420.253,51 el avalúo con
121 la actualización le sube a \$423.471,07 estamos hablando que le sube \$3.000,00 más o
122 menos el avalúo del impuesto predial el pagaba solo lo que es impuesto predial
123 \$420,25 y con la banda impositiva del 1.02 por mil le sube a \$431.94 entonces como
124 lo ven, entre más alto el avalúo el impuesto sube significativamente en este caso al
125 señor le sube más o menos \$11,00 el impuesto predial, solo el impuesto predial total
126 él estaba pagando \$483.29 y con la actualización y de la nueva banda impositiva le
127 sube a \$495.46 estamos hablando que el señor le sube más o menos \$11.00, de igual
128 manera de la señora Tacuri Ureña Nidia Paulina ella pagaba el avalúo del 2023



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

129 \$26.628.00 y con la actualización \$26.907.00 es poco el incremento, igual con la
130 banda impositiva del uno por mil pagaba \$26.63 y con la del 1.02 \$27.45 el total del
131 impuesto ella paga con la actualización y la nueva banda \$59.76 y estaba pagando
132 \$58.90 entonces como le ven más o menos le sube a un dólar cincuenta a la señora, si
133 tal vez quieren que les argumente.

134 **Concejal Kléber Armijos:** En caso de San Bernabé ya pasaron a ser urbanos
135 también, ¿cómo está en este momento?

136 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Si, ya pasaron a ser zona urbana y a partir del próximo
137 año ya pagan como zona urbana, pero todavía de eso no tengo todavía muestras porque
138 estamos en el proceso de ingreso al sistema, ustedes saben que es un cambio que se
139 hace de la zona rural nosotros nos manejamos solo con una base de datos en los
140 sistemas, en cambio la zona urbana es un poco más técnico la información que se
141 maneja, porque ya se maneja con predios georreferenciados con ubicación se puede
142 decir y con la superficie que tiene cada uno entonces esto amerita que se haga un
143 proceso que es poco demoroso y que ya qui el sistema automáticamente los valora y
144 con la superficie que tienen con el frente que tienen, todavía toma un poco de tiempo
145 ingresarles, esperamos que esta el fin de año tengamos listo para poder generar
146 impuestos el próximo año, pero así generalmente les digo que yo si les aplicaba más o
147 menos a siete dólares el metro cuadrado a estos lotes que estan en los centros poblados
148 y con la nueva actualización se hizo una zonificación, porque yo si les calculaba a
149 manera general siete dólares pagaban todos los que estan en la vía principal, los que
150 estan en las vías alternas pagaban todos el mismo valor en la zona rural, pero como les
151 explico al momento que ingresan a la zona urbana ya se puede hacer una valoración
152 más técnica cuando son a la zona urbana, entonces ahí nosotros hacemos una
153 zonificación, creamos los ejes comerciales que tienen ellos en este caso cada recinto
154 tiene su eje o la vía principal que como todos conocemos vía Los Bancos – Las
155 Mercedes, vía Los Bancos – Valle Hermoso, entonces se identifica a esas vías que esta
156 más o menos a diez dólares el metro cuadrado en los centros poblados y las vías
157 alternas está a ocho dólares, entonces ahí lo que habría un incremento es de un los
158 predios que están en las partes alternas y los que estan en la vía principal, subiría más
159 o menos entre unos dos a tres dólares el avalúo a cada lote, esa es más o menos la
160 referencia que les puedo dar igual no va a ver mucho incremento, ellos tal vez si van a



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

161 surgir un poco más alto el impuesto porque estan haciendo una transición de zona
162 rural a zona urbana que es totalmente diferente la metodología del cálculo entre la
163 zona urbana y la zona rural.

164 **Concejal Kléber Armijos:** Otra duda ahí al momento que se hace urbano
165 comienzan a pagar las plusvalías, sería bueno que hagan una adjudicación o no sé
166 cómo porque la gente esta comenzado a tener un poco de pánico que tiene que pagar
167 plusvalía porque en el sector rural no se pagaba, entonces ahí sería bueno porque lo
168 que yo entendí les dije que como recién se generó la información de que sea urbano
169 entonces eso depende de los años que gana el terreno por ejemplo siete años, diez años,
170 pero ellos piensan que tal vez por vender ahora una propiedad les va a salir una
171 plusvalía altísima, entonces no se si tu manejas dentro lo de plusvalía.

172 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Si les puedo explicar, al momento que pasan a la zona
173 urbana igual eso se va a dar solo cuando hay una transferencia de dominio, ellos van a
174 pagar la plusvalía, pero en este caso por lo general siempre paga el vendedor y eso se
175 calcula conforme fue adquirida la propiedad, lo que dice la ley se cobra el diez por
176 ciento de la rentabilidad que ganó ese predio, entonces si yo lo compre en diez mil y lo
177 vendo ahora en quince mil, sobre los cinco mil que tengo ese redito yo pagaría
178 quinientos dólares por decirlo de plusvalía, pero sobre esos quinientos dólares
179 dependiendo los que se han transcurrido desde que yo lo adquirí, tiende a bajar.

180 **Concejal Kleber Armijos:** ¿Y en el sector urbano, no afecta?

181 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Lo único que ellos van a pagar cuando hagan una
182 transferencia de dominio, pagan la plusvalía, pero el cálculo igual lo va hacer cuando
183 adquirió, osea si ahora pasa a zona urbana desde el 2024 y si yo lo adquirí hace quince
184 años la propiedad, sobre esos quince años me calculan la rebaja de la plusvalía. Los
185 quinientos dólares que yo pago de la plusvalía o de la utilidad que tengo de esa
186 propiedad, me resta los quince años que ya ha transcurrido y sobre la cuantía cuando
187 yo lo compre la propiedad.

188 **Concejal Iván Carpio:** Respecto a esas zonas incluso también a temas de mejoras
189 que se va a cobrar, ahora se va a aplicar exclusivamente a las zonas que estan
190 netamente identificadas o ya justificadas hacer este cobro, igual forma sería en el tema
191 de los recintos porque también hay obras que se van a cobrar por mejoras y también
192 en el sector urbano el tema de que no se va a cobrar a las mejoras que estan hechas en



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

193 diferentes barrios por el simple tema de que no existe la nomenclatura o identificación
194 plena de estos lugares, ¿eso también va a proceder durante el año que viene, haciendo
195 todo este trabajo o como se aplicaría ahí, o se quedaría hasta una nueva resolución si
196 cabe el término?

197 **Jefe de Avalúos y Catastros:** De lo que está establecido es que no es solamente por
198 el hecho de que no tienen nombre las calles, no podemos cobrar sino como también
199 les había explicado es que no está determinado o cuantificado el valor de cada una de
200 las calles porque tenemos un valor total de setecientos treinta y ocho mil y no podemos
201 determinar con exactitud cuál es valor que por ejemplo de la calle Moisés Carrera
202 cuanto le vamos a cobrar de la calle si me setecientos treinta ocho mil todo el valor de
203 la obra, ese sería el proceso que se va hacer con el departamento de obras públicas para
204 que ellos nos puedan determinar cuál es el valor que se invirtió en la calle Moisés
205 Carrera, para de acuerdo a eso nosotros poder establecer en base a lo que nos
206 determina la ley y la ordenanza que es el avalúo y el frente de cada uno de los lotes, eso
207 les quería explicar porque una cosa es que les pase la información y otra cosa es que
208 nosotros como les digo tenemos un sistema urbano que permite determinar más
209 técnicamente lo que es el avalúo y las contribuciones, porque la ley nos dice que
210 determinemos con el avalúo y con el frente de cada predio y como lo determinaríamos
211 si no tendríamos un sistema así, tendríamos que ir a cada propiedad e ir midiendo
212 cuanto tiene cada lote para nosotros poder ir determinando ese costo real para no
213 causar daño a ninguna propiedad más que todo en lo que es el costo del impuesto,
214 entonces si es un poco demoroso registra la contribución de mejoras porque son como
215 treinta y siete calles solo en la cabecera cantonal sin tomar en cuenta lo que es los
216 recintos con esta intervención de la zona urbana en los recintos también nos va a
217 facilitar poder determinar el costo a quien verdaderamente tiene que pagar lo que es
218 la contribución especial de mejoras, ejemplos de la zona rural estamos hablando una
219 propiedad de la señora Abril Verdezoto Ninfa está ubicado en la Cooperativa Los
220 Andes su propiedad es de cincuenta hectáreas, el avalúo comercial de la propiedad es
221 de sesenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y dos dólares, ella en la actualización
222 catastral se mantiene el costo, la banda impositiva del año 2023 es de 0.85 por mil la
223 que está actualmente vigente hubo la propuesta de que se incremente al 0.95 por mil ,
224 con el 0.85 ella pagaba cincuenta y tres dólares con ocho centavos y con la banda



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

225 impositiva del 0.95 pagaría cincuenta y nueve dólares punto treinta y tres, aquí tiene
226 un incremento de seis dólares a esta propiedad, estamos hablando de las fincas ella
227 pagaba sesenta y seis dólares con noventa y cinco con la actualización y el incremento
228 llegaría a setenta y tres dólares con veinte centavos, siete dólares el incremento del
229 impuesto a esta propiedad, vamos con otra propiedad, en la Cooperativa Bolivarense
230 Moisés Carrera la propiedad del señor Acaro José Telmo él tiene diecisiete punto dos
231 hectáreas, el avalúo es de cincuenta y seis mil quinientos ochenta y tres, tiene un
232 incremento leve que es de cincuenta y cinco mil ochocientos siete dólares el avalúo este
233 señor pagaba cuarenta y siete punto veinte y cinco con la banda impositiva del cero
234 punto ochenta y cinco y con el incremento de la banda a cero noventa y cinco pagaría
235 cincuenta y tres dólares con dos centavos, aquí le incrementa seis dólares, de lo que
236 pagaba sesenta dólares con nueve centavos este señor pagaría ahora con la
237 actualización sesenta y cinco con ochenta y nueve le sube cinco dólares con ochenta,
238 tenemos en la Cooperativa 11 de junio el señor Alderete Segura Luis Antonio él tiene
239 una propiedad de veinte y cinco hectáreas, el avalúo de la propiedad de él es de cien
240 mil trescientos nueve punto setenta y tres, él si tiene un incremento con la
241 actualización de cien mil trescientos nueve con setenta y tres y le sube a ciento diez mil
242 cero cincuenta y nueve, estamos hablando de un incremento de diez mil dólares con la
243 banda impositiva del cero punto ochenta y cinco pagaba ochenta y cinco con veinte y
244 seis y con la banda impositiva del cero punto noventa y cinco le subiría a ciento cuatro
245 punto cincuenta y seis centavos aquí si hay un incremento considerable el valor total
246 que el pagaría, el pagaba ciento cuatro con ochenta y uno con la actualización pagaría
247 ciento veinte y cinco punto cincuenta y siete, estamos hablando un incremento de
248 veinte dólares de la propiedad de este señor, esta propiedad está ubicada en la vía Los
249 Bancos – Valle Hermosa en todo lo que son las vías hubo un pequeño incremento
250 porque siempre en la vía principal tiende a subir el avalúo de la propiedad, tenemos
251 otra del señor Arce Marín Jacinto que está ubicada en la Cooperativa Amanecer
252 Campesino él tiene una propiedad de cincuenta y tres punto cinco hectáreas y el avalúo
253 del 2023 está en ciento ochenta y dos mil trescientos sesenta y tres y con la
254 actualización le sube el avalúo a ciento noventa y tres mil quinientos sesenta punto
255 ochenta y seis con la banda impositiva él estaba pagando cinco cincuenta y cinco cero
256 uno y con la del cero punto noventa y cinco le subiría a ciento ochenta y tres punto



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

257 ochenta y ocho, él tiene un incremento exactamente de treinta dólares con cincuenta
258 y seis, otro predio que está ubicado en la Cooperativa Amanecer Campesino del señor
259 Arévalo Miño Cesar él tiene una propiedad de cuarenta y un hectáreas, el avalúo estaba
260 en ciento cuarenta y cuatro mil novecientos dieciséis y le sube a ciento cincuenta y tres
261 mil setecientos veinte y ocho dólares, tiene un incremento de once mil dólares, el
262 impuesto predial estaba pagando ciento veinte y tres con dieciocho y le sube a ciento
263 cuarenta y seis punto cero cuatro, el costo total del impuesto más cuerpo de bomberos
264 pagaba ciento cuarenta y nueve con cuarenta y dos y ahora pagaría ciento setenta y
265 tres con sesenta, tiene un incremento de veinte y cuatro dólares con dieciocho centavos
266 dependiendo del avalúo o de la superficie de cada lote tienden a pagar un poco más o
267 va a pagar un poco menos esta es la ventaja de la banda impositiva que conforme el
268 avalúo es más alto o la propiedad es más grande el impuesto siempre va a pagar un
269 poco más, tenemos la propiedad del señor Bermúdez Cedeño Carlos en la Cooperativa
270 Playas del Blanco es una propiedad que no ha subido el avalúo catastral se mantiene
271 en cuatrocientos veinte y un mil doscientos veinte y siete pero le he tomado en cuenta
272 para ver lo que es el incremento entre más alto es el avalúo ellos van a apagar un poco
273 más el está pagando trescientos cincuenta y ocho con cero cuatro centavos con el
274 incremento de la banda del cero punto noventa y cinco subiría a cuatrocientos dólares
275 con diecisiete centavos estamos hablando de un incremento de cuarenta y dos dólares
276 que le subiría al señor.

277 **Concejal Iván Carpio:** ¿Cuántas hectáreas dijo que era?

278 **Jefe de Avalúos y Catastros:** 168 hectáreas.

279 **Viccalcadesa:** ¿Cuánto le subió la diferencia en 168 hectáreas?

280 **Jefe de Avalúos y Catastros:** A lo que es el costo del avalúo no le subió se mantiene
281 pero lo que es la banda impositiva pagaba trescientos cincuenta y ocho punto cero
282 cuatro y ahora va a pagar cuatrocientos dólares con diecisiete, estamos hablando de
283 un incremento de cuarenta y dos dólares en Playas del Blanco pero aquí la
284 actualización no sube el avalúo pero como la banda impositiva le estamos
285 incrementando, entonces si tiene un incremento es una propiedad señor Alcalde de
286 siento sesenta y ocho hectáreas el avalúo no se incrementa esta en cuatrocientos veinte
287 y un mil doscientos veinte y siete y sigue en lo mismo aquí es el incremento de la banda
288 impositiva que estaba en cero punto ochenta y cinco a cero punto noventa y cinco si



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

289 tiene una alza considerable entonces les hago un resumen que si se sube
290 considerablemente el impuesto en la zona rural, tenemos de la señora Carrera Arévalo
291 María Lucrecia propiedad cerca de la zona urbana.

292 **Concejal Iván Carpio:** ¿Esto está considerado como zona urbana?

293 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Hay una parte de la propiedad de ellos que está dentro
294 de la zona urbana, pero de acuerdo al Art. 527 dice que el impuesto predial tributara o
295 pagara donde mayor superficie tenga la propiedad, en este caso la mayor superficie
296 tiene la zona rural por eso paga el impuesto predial en la zona rural

297 **Alcalde Luis Suqui:** ¿Un paréntesis haciendo una comparación como estamos con
298 las bandas, tiene una referencia?

299 **Jefe de Avalúos y Catastros:** No tengo una referencia, ellos todavía están en
300 proceso de actualización.

301 **Concejala Blanca Arias:** En Puerto Quito ha de ser más alto, ¿no?

302 **Jefe de Avalúos y Catastros:** El avalúo de la propiedad de ellos es más alto.

303 **Concejal Iván Carpio:** En Pedro Vicente sé que son más altas.

304 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Nosotros tenemos aquí y que coincidimos con Puerto
305 Quito es en el avalúo en el sector de los Dos Ríos, colindamos con Puerto Quito y el
306 avalúo de ellos es algo similar entre seis a siete mil dólares el avalúo por hectárea
307 nosotros le tenemos por ahora cinco mil ciento setenta y dos el valor de avalúo por
308 hectárea, todo lo que es el contorno de la zona urbana de la parroquia de Mindo está
309 de acuerdo al avalúo que nosotros hemos hecho esta en diecinueve mil trescientos
310 sesenta el avalúo por hectárea, pero en realidad el costo de ellos sobrepasa los treinta
311 mil dólares por hectárea, ellos hablan de venta de una hectárea o dos pero nosotros en
312 el catastro o las propiedades de ellos son propiedades que están sobre las diez
313 hectáreas y se les aplicamos ese valor el avalúo se les va a disparar totalmente.

314 **Alcalde Luis Suqui:** ¿En qué tiempo hemos estado con esa compra?

315 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Estamos casi dos bienios, cuatro años y un poco más.

316 **Vicealcaldesa:** ¿No se ha incrementado en el año anterior?

317 **Jefe de Avalúos y Catastros:** No se han incrementado, se mantuvo el avalúo que
318 estaba y la banda impositiva.

319 **Concejal Iván Carpio:** ¿Y no le dieron alguna observación de acuerdo a lo que es el
320 COOTAD que se debe revisar cada dos años el tema?



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

321 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Sí se les explico eso, pero nosotros presentamos el
322 proyecto de ordenanza y es aprobado porque si no se le aprueba nosotros no podemos
323 cobrar si no que lo que hicieron es que se mantenga de acuerdo al bienio anterior, no
324 sé si tal vez quieren que modifique la banda impositiva.

325 **Alcalde Luis Suqui:** ¿Cuánto más o menos nos representaría un incremento con la
326 banda de recaudación o por efectos del impuesto?

327 **Jefe de Avalúos y Catastros:** No le tendría ese valor exacto, pero en la zona rural
328 si va ser considerable el ingreso si va a subir.

329 **Alcalde Luis Suqui:** Adelantándonos un poco compañeros la documentación que
330 tenemos como anexo, tenemos el informe de la comisión que nos hace una
331 recomendación esta recomendación en el sector urbano del uno al punto cero dos que
332 se suba y en lo rural del cero ochenta y cinco al cero noventa y cinco, tenemos también
333 el informe financiero que nos indica el director financiero que el Art. 504 nos habla de
334 la banda impositiva en la zona urbana, que incidencia que incremento seria en
335 nosotros establecer estas bandas en recaudación solo por efecto de impuesto predial?
336 Sería como para nosotros en este tiempo situación económico social ¿cree que sería
337 beneficioso a las arcas institucionales, pero también considerando la situación socio
338 económico en el sector de la zona rural de que más bien sería una incidencia negativa
339 para ellos en este momento, considerando algunos factores como el fenómeno del
340 niño, no tener puente en el Rio Blanco y la situación que vive el país tal vez viendo eso,
341 queríamos ver a cuanto representaría el incremento.

342 **Director Financiero:** En el ejemplo que yo les puse tanto en la parte urbana como
343 en la parte rural el coeficiente de incremento solo el coeficiente de determinación es el
344 0.01 porque es un incremento minimo estamos hablando por ejemplo de un predio de
345 once mil dólares que está en diez dólares con dieciocho terminaría pagando el valor
346 del impuesto diez dólares con treinta, estamos hablando ahí alrededor de doce
347 centavos de un predio de sesenta y dos mil dólares la parte rural tenemos cincuenta y
348 tres dólares con ocho centavos y terminaría pagando con ese cero punto cero uno de
349 incremento cincuenta y tres dólares con setenta y uno, estamos hablando alrededor de
350 sesenta y un centavos, como vuelvo a evidenciar es un incremento minimo si el valor
351 llega en la parte rural a cien mil dólares va ser un dólar y asi sucesivamente pero este
352 solo es del coeficiente determinador no es del avalúo que ya dicto el compañero



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

353 Fernando, si el avalúo sube ahí va ser la incidencia mayor al momento de pagar porque
354 si el avalúo sube, sube todo, el bien se aplica al final por eso Fernando hace el avalúo
355 viene rentas y rentas hace los cambios respectivos de incidencia no es mucho los
356 respectivos en el sistema de coeficiente de determinación que en realidad de incidencia
357 no es mucho, diez dólares ya en valores de cien mil doscientos mil dólares y entonces
358 eso lo había recomendado de acuerdo a la progresividad del tributo porque tiene que
359 ser progresivo de acuerdo al código tributario, claro está en el capítulo de impuestos
360 prediales que establece como obligatoriedad la actualización del avalúo y catastro que
361 ya la hace don Fernando eso establece el COOTAD pero yo revise el código tributario
362 en mi parte donde dice para impuestos prediales no especifica dice para los tributos
363 en general los tributos se clasifican en impuestos, clases y contribuciones en base a eso
364 planteo mi propuesta, claro que esta que podrían dejarla con un coeficiente
365 determinado actuales que solo están el uno por mil y el rural el cero punto ochenta
366 y cinco por mil dejar en coeficientes anteriores pero no tienen mayor incidencia como
367 el tema de la actualización, porque la actualización como tal ese si determina el valor
368 a pagar si incremento o no incrementó.

369 **Concejal Iván Carpio:** El tema compañero de lo que ahorita analizando un poco
370 más a profundidad esta cuestión es que el tema de la rama en el sector rural no
371 afectaría en tema de la rama, el tema que está impactando ahorita es el incremento del
372 sector rural, de todos los impuestos, el tema del incremento del cero punto noventa y
373 cinco no afecta pero viéndole del punto de vista del incremento del avalúo. **Director**
374 **Financiero:** Hay dos determinantes el avalúo y el coeficiente y aquel que no está
375 impactando porque estamos hablando de centavo a dos dólares, pero si el avalúo sube
376 eso si va a repercutir sobre el valor total, entonces tal vez en lo que ustedes están viendo
377 del avalúo total en la parte rural si subió y por eso es hasta el valor a pagar va a salir
378 alto.

379 **Alcalde Luis Suqui:** Si, pero por lo que estamos viendo que la banda esta
380 actualmente de cero punto ochenta y cinco a cero noventa y cinco.

381 **Director Financiero:** Eso no impacta mucho en realidad, lo que está impactando
382 más es el valor del sector rural, por ejemplo.

383 **Concejal Iván Carpio:** Pongamos el ejemplo del señor de las 25 hectáreas que paga
384 ciento diez mil en la vía principal.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

385 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Uno que no se mueve nada que se mantiene el avalúo,
386 el avalúo estaba en sesenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y dos punto noventa y
387 tres con la banda impositiva del cero punto ochenta y cinco pagaba solo del impuesto
388 predial cincuenta y cuatro dólares con ocho centavos con el cero punto noventa y cinco
389 quedaría a cincuenta y nueve punto treinta y tres centavos entonces tiene un aumento
390 de seis dólares.

391 **Director Financiero:** Pero es solo el valor del impuesto.

392 **Alcalde Luis Suqui:** Lo que estamos basando a un informe de la comisión que es
393 una recomendación, por eso estamos haciendo números para ver a cuanto nos
394 representa la zona urbana.

395 **Concejal Iván Carpio:** El tema que nosotros analizamos ahorita no es el problema
396 el cero punto noventa y cinco o que se quiera poner de acuerdo a nuestra sugerencia,
397 más bien es el tema del incremento del avalúo, porque si el avalúo es considerable
398 automáticamente si va a impactar el cero noventa y cinco entonces ahí si yo invito a
399 que realmente hagamos una pequeña reflexión un pequeño análisis que estanos creo
400 que a tiempo es oportuno discutirle y analizarle bien para fin y al cabo tomar una
401 determinación con la sugerencia luego de la parte técnica tanto financiero como de
402 avalúos y catastros.

403 **Director Financiero:** Yo pongo un ejemplo ¿cuántas tasas catastrales son a nivel
404 rural?

405 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Seis mil.

406 **Director Financiero:** Son bastantes.

407 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Señor Alcalde si me permite lo que es la actualización
408 catastral más o menos lo que le había explicado no es el incremento muy alto es
409 considerable lo que si la banda impositiva de cero punto noventa y cinco es lo que
410 tiende a crecer lo que les ponía un ejemplo de un avalúo que se mantiene con esta
411 nueva actualización que es de \$62452 el avalúo, con la banda impositiva del cero punto
412 ochenta y cinco el pagaba el impuesto predial de \$53.08 si le aplicamos la banda
413 impositiva que el avalúo se mantiene con el cero punto noventa y cinco por mil sale \$
414 59.33 entonces si tiene un alza de \$6 dólares en este caso a esta propiedad y como les
415 había dicho el aumento considerable se da en las propiedades que estan sobrepasando
416 los cien mil dólares el avalúo, ahora yo de los mismos ejemplos que tengo hice el



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

417 cálculo del cero punto noventa y cinco por mil le baje cinco décimas esta misma
418 propiedad con el cero punto noventa pagaría cincuenta y seis dólares con veinte y un
419 centavos, estamos hablando más o menos de un incremento de tres dólares a esta
420 propiedad, igual les voy a hacer ejemplo de uno que subió considerablemente estamos
421 hablando del señor Bermúdez que estaba en cuatrocientos veinte y un mil doscientos
422 veinte y siete dólares el avalúo qué me dice que el impuesto predial es de trescientos
423 cincuenta y ocho punto cero cuatro con el cero punto ocho cinco x mil, con el cero
424 punto nueve cinco por mil es de cuatrocientos dólares con diez centavos, lo que le
425 habíamos analizado a esta propiedad como el avalúo es alto, le sube cuarenta y dos
426 dólares y este es el más fuerte se puede decir, con el cero punto noventa cinco pero con
427 el cero punto noventa, le sube a trescientos setenta y nueve dólares con diez centavos
428 entonces en este sí estamos hablando que a esta propiedad más o menos le sube algo
429 de veinte dólares, bueno, una sugerencia de la parte técnica más que todo de la mía,
430 pienso que sí sería más o menos el cero punto noventa porque si le subimos una
431 milésima no va a subir casi nada el impuesto, un centavo exagerado no le va a subir
432 mucho si quieren le puede hacer un cálculo del cero punto ochenta y seis, pero no va a
433 subir.

434 **Director Financiero:** Menos de cien mil dólares subían desde diez centavos de cien
435 mil dólares en adelante un dólar, estamos poniendo a lo que dice el COOTAD que se
436 actualice el avalúo catastral obligatorio.

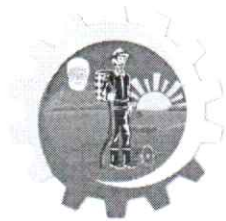
437 **Concejal Iván Carpio:** Eso está vigente hasta ahorita.

438 **Concejal Kleber Armijos:** Le subieron dos décimas a la parte urbana y diez decimas
439 a la rural esa fue la sugerencia libre y en conjunción.

440 **Concejal Iván Carpio:** Ahí faltó a lo mejor asumo esa expresión un análisis
441 profundo sobre sistemas específicos respecto al incremento de los avalúos
442 especialmente de acuerdo a la cantidad del predio, porque eso fue lo que está
443 impactando y de acuerdo a la cantidad del predio y de acuerdo a la condicionante que
444 es la condición de avalúo que tiene una parte posterior a una parte principal de una
445 vía correspondiente.

446 **Vicealcaldesa:** Claro, pero ahora nosotros en cuanto a análisis, tenemos que dentro
447 de la parte urbana se subieron más o menos tres dólares.

448 **Concejal Iván Carpio:** La parte urbana yo creo que está justificado plenamente.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

449 **Concejal Kléber Armijos:** Pero yo subo al sector rural diez decimas y al urbano
450 también le debo subir diez.

451 **Vicealcaldesa:** Hablamos de predios, toma en cuenta que no puedes comparar
452 doscientas hectáreas con mil metros.

453 **Concejal Kléber Armijos:** Pero eso es subjetivo porque en cuarenta hectáreas no
454 produce lo mismo que mil metros acá en el centro.

455 Concejal Iván Carpio: Pero en cuarenta hectáreas no te impacta mucho el tema del
456 avalúo no te impacta, está impactando como te digo en cuarenta hectáreas de una
457 persona que tenga donde lo que tú dices que uno es tan productivo, no te está
458 impactando, las cuarenta hectáreas de Corazón Lojano a la veintiocho de marzo, no te
459 va impactar a las cuarenta hectáreas que tiene la vía principal en Amanecer
460 Campesino, eso es lógico.

461 **Vicealcaldesa:** Más bien para la zona incrementa, pero en cuestión de pagos de
462 mejoras, sigue pagando la zona urbana más que la parte rural.

463 **Concejal Iván Carpio:** El tema también de que realmente lo que dice Lili si debemos
464 habíamos visto esa banda que te afecta un poco en el tema de los incrementos, pero el
465 tema de lo que está afectando es de esos incrementos del avalúo del predio.

466 **Vicealcaldesa:** Eso toma en cuenta que la zona rural se va a pagar como treinta o
467 cincuenta hectáreas cincuenta y tres dólares, que si se le hacia la disposición esa era
468 un poco más como a sesenta dólares y versus la zona urbana.

469 **Concejal Iván Carpio:** El ejemplo de don Jacinto Arce creo que era más, el más que
470 estaba ahí.

471 **Vicealcaldesa:** Hay personas de aquí de la cabecera cantonal que dicen Mindo es
472 caro, pero en realidad no se dan cuenta.

473 **Jefe de Avalúos y Catastros:** De cincuenta y tres dólares con ocho centavos subiría
474 cincuenta y cuatro dólares con treinta y tres centavos una propiedad de sesenta y dos
475 mil dólares, estamos hablando de mil dólares.

476 **Concejal Iván Carpio:** No sé si podemos hacer un ejemplo de una finca, de que
477 puede estar afectando, digamos, de alguien del 28 de marzo, de algunos dueños o de
478 Corazón Lojano, las más productivas donde son para Bernardo Valdivieso creo que
479 estan o para San Bernabé.

480 **Jefe de Avalúos y Catastros:** Esta es una propiedad del señor Villalba Santini que
481 tiene parte de la calle principal él tiene veinte y un hectáreas y el avalúo de él está en



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

482 treinta mil ciento treinta y seis dólares, él está pagando veinte y cinco con sesenta y
483 dos con el cero noventa y cinco le sube tres dólares, con el noventa le sube dos dólares
484 y con el ochenta y siete le sube centavos.

485 **Concejal Iván Carpio:** Hagamos subida a la mente del señor de los de la vía lecheros
486 que son de los de los Narváez, ahí están esos diez mil son los que le están impactando
487 a él de aumento de avalúo.

488 **Alcalde Luis Suqui:** Hay sectores que se hace un incremento progresivo, estamos
489 cumpliendo con la ley, la propuesta que nos hace la parte técnica la dirección
490 financiera cinco milésimas.

491 **Concejal Kleber Armijos:** Se sube más a lo urbano y cinco a lo rural, bueno ya pero
492 no diez y acá dos, o si no igualemos diez, diez, de una vez, y como la situación en Quito,
493 por ejemplo, nosotros estamos lo último de Quito y nos cobran contribución especial
494 de mejoras y ahí en municipio nunca llega. ¿Cómo es esta situación que les cobran en
495 la parte rural? en la contribución especial de mejora. Sí, el municipio de Quito nos
496 cobra y también al momento de vender una propiedad nosotros tenemos que tener
497 georreferenciado ahorita hasta piden con dron. Aquí en cambio es, así no más, recoge
498 trámite, vaya acá registre y se acabó, pero si nosotros solicitamos algo más claro, o sea,
499 nos tenemos más rigurosos, se podría mejorar, ¿por qué? Porque hay muchas
500 situaciones de previos, o sea, de límites que tienen problemas. Entonces nosotros, por
501 ejemplo, allá ahí cada quien tiene su espacio referenciado se llama cédula catastral
502 entonces si no tiene cédula catastral no puede vender. Entonces eso ayuda a organizar
503 mejor el territorio, a todo nivel con el tema de áreas verdes, retiros de las quebradas
504 de ríos, todo eso es una exigencia tremenda y que aquí lo pueden cumplir
505 tranquilamente porque hay profesionales que se dedican a esto, pero en el municipio
506 no ha ubicado estas reglas, más que todo el Mindo, hay bastante problema que siempre
507 van como que haciéndose más grande los terrenos, los van estirando, no sé cómo, pero
508 eso pasa, eso es real. Entonces sería bueno de plantear algo para que se ordene el
509 territorio de esa manera.

510 **Alcalde Luis Suqui:** No sé si la documentación que nos hace el economista es
511 aprobar en segundo debate el proyecto de ordenanza, acudiendo el informe de la
512 comisión a la primera parte que se incrementa con milésimas al avalúo para la



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

513 determinación del impuesto predial y de cien dólares y más para lo que es la parte
514 rural.

515 **Concejal Kléber Armijos:** De 0.85 a 0.90 banda impositiva rural y 1.02 urbana por
516 mil.

517 **Alcalde Luis Suqui:** Estamos conscientes de que incrementar es progresivo, no
518 decimos la palabra incremento solo hemos cumplido.

519 **Concejala Blanca Arias:** Dentro de la carta si sale el desglose por lo que es por el
520 impuesto, por mejoras.

521 **Alcalde:** Quedaría así compañeros el punto.

522 **VOTACION:** Por unanimidad

523 **RESULTADOS:** Se aprueba

524 **RESOLUCION:** Se aprueba en segundo debate del proyecto de ordenanza que regula
525 la formación de los catastros prediales, urbanos y rurales, de la determinación
526 administrativa y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el
527 bienio 2024-2025.

528

529 Se aprueba segundo debate del proyecto de ordenanza de catastros atendiendo el
530 informe de la comisión en el que se determina el coeficiente predial con la
531 determinación de 1.02 por mil aplicarse en la zona urbana y el 0.90 en la zona rural
532 parcialmente.

533 **Jefe de Avalúos y Catastros:** De acuerdo al informe técnico y a los ejemplos que
534 solicitaron se mociona que se aplique el 1.02 por mil y el 0.90 en la zona rural.

535 Concejala Blanca Arias: Señor alcalde, si me permite, bueno, compañeros concejales,
536 una vez que se ha analizado el punto de orden en relación a la aprobación de la
537 ordenanza, para el bienio dos mil veinticuatro -dos mil veinticinco en segundo debate,
538 acogiendo el informe parcial, emitido por la comisión de legislación y una vez que se
539 nos ha dado mediante ejemplos por parte del jefe de avalúos y catastro, entonces yo
540 mocionaría que se considere en la zona urbana el uno punto cero dos por mil y para la
541 zona rural del punto ochenta y cinco al punto noventa, eso sería compañeros
542 concejales.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

543 **Alcalde Luis Suqui:** Gracias compañera concejal, bueno, está puesta en
544 consideración la moción para la aprobación del segundo punto. Si alguien apoya la
545 moción.

546 **Concejal Abraham Hidalgo:** Señor alcalde, compañeros de concejales, señores
547 técnicos, doctor, si apoyaría la emoción de la compañera Blanca Arias para que se
548 apoye de acuerdo al sustento que ella ha presentado.

549 **Alcalde Luis Suqui:** Gracias señor concejal. Bien, existiendo apoyo a la moción de
550 la compañera concejal Blanquita Arias, señor secretario, pues creo que por
551 unanimidad, entonces por unanimidad se aprueba el segundo punto con las
552 consideraciones expuestas que ya las hemos hecho todos y bueno yo quiero hacer un
553 paréntesis en este punto nada más compañeros, sé que a nadie nos gusta ver en las
554 cartas, así sea un centavo, ya nos afecta, vamos a ver que a algunas personas un poquito
555 más, otras menos, pero que nosotros sepamos dar las explicaciones debidas a la
556 ciudadanía, para que le vean que nosotros hemos resuelto a veces no es porque
557 queramos tal vez afectar sino que cumplimiento de la de la ley y más que todo vemos
558 cómo nos dice el compañero, economista, Pedro Vicente y Puerto Quito tienen valores
559 mucho más altos y que por la consideración también de la situación socioeconómica
560 en país y en nuestra zona entonces qué es lo que se ha incrementado prácticamente es
561 un progresivo muy mínimo pensando mismo en la situación de nuestra gente entonces
562 con ello, señor secretario si va a ser lectura al segundo punto por favor.

563 **VOTACION:** Por unanimidad

564 **RESOLUCION:** Se aprueba en segundo debate del proyecto de ordenanza que regula
565 la formación de los catastros prediales, urbanos y rurales, de la determinación
566 administrativa y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales para el
567 bienio 2024-2025. Con las consideraciones expuestas.

568 **3er Orden del día. - Conocimiento y resolución del informe del**
569 **procedimiento sancionador dentro del proceso coactivo número SOT-**
570 **005-IZ2-2023-Z; SOT-008-IZ2-2023-C emitido por la Superintendencia**
571 **de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.**

572 **Hasta aquí Señor Alcalde.**

573 **Alcalde Luis Suqui:** Gracias señor secretario, bueno estimados compañeros
574 concejales y concejalas. Existen dos procesos, dos procedimientos en el expediente el



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

575 uno que es el cero cinco y el otro que es cero ocho y cero ocho son diferentes pero los
576 dos, se refieren a lo mismo, ¿Qué significa esto que la superintendencia de
577 ordenamiento territorial ha emitido una resolución o un procedimiento administrativo
578 sancionador en razón que nos dice que, en el antecedente, nos dice que no se ha
579 proporcionado la información requerida por la Superintendencia? En razón de ello
580 nosotros hemos la institución ha caído en una infracción leve y por lo tanto se cobraría
581 el diez por ciento de un salario básico unificado de los trabajadores en general y veinte
582 salarios básicos. Razón de ello se ha establecido o se ha determinado un valor a pagar
583 en este procedimiento de siete mil cuatrocientos cuarenta y en el otro expediente está
584 de novecientos treinta y nueve Dentro de ello pues tal vez por falta de descuido quiero
585 pensar eso descuido o falta de conocimiento o a veces llegan información también de
586 las instituciones acá y se traspapela o no llega a quien debe llegar para que se ingrese
587 la información que se requiere pues en razón de que no se ha entregado esa
588 documentación en su debido tiempo nos establecen esa sanción para eso se ha pedido
589 también un informe legal y en la parte de recomendación yo le voy a dejar al doctor
590 para que nos explique un poco sobre lo que se tiene que pagar y cómo podría pagarse
591 y en qué forma se podría pagar. También tenemos un informe de avalúos y catastros
592 indicándonos de la existencia de un lote que estaría o está como propietario la
593 municipalidad, esto se va a hacer relación a lo que el procurador nos pueda informar.
594 **Procurador Síndico:** Señor alcalde, señores concejales, muy buenas tardes. Como
595 es de conocimiento general tenemos dos sanciones impuestas por la SOT una de
596 novecientos treinta y nueve dólares y otra de siete mil cuatrocientos cuarenta dólares
597 que suman algo más de ocho mil dólares. Nosotros hemos realizado un análisis y
598 recomendamos como son procesos sancionadores y ya estamos de un proceso de
599 coactivas. Lo más razonable y legal sería pagar estos valores. En este momento
600 nosotros tenemos una propuesta de pago ya que para pagar podemos pagar todo de
601 una sola o si no podemos hacer un convenio de pago. Pero para efectuar un convenio
602 de pago nosotros debemos presentar una garantía, una garantía de un bien que está
603 evaluado casi por la misma cantidad de lo que se debe. Entonces él ha solicitado al
604 ingeniero Ambuludi, que nos certifique un lote que esté evaluado por la misma
605 cantidad, que es un lote que está en la cabecera cantonal ubicado en los varios Jardines
606 del Sol. Bueno, y esto nosotros estamos solicitando un pago de veinticuatro meses, que



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

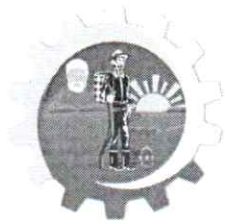
ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

607 aproximadamente seguirá pagando unos cuatrocientos dólares por dos años, esa es
608 nuestra propuesta, tenemos aquí los borradores, de la solicitud del convenio de pago.
609 Y tenemos aquí el lote que se podría poner como prenda y las tablas de amortización.
610 En el uno que es de novecientos dólares más o menos se paga como cuarenta y cinco
611 dólares mensuales por los dos años y del otro se paga, se pagaría en este caso
612 trescientos sesenta con setenta y cinco. Eso les digo, es un valor más aproximado de
613 cuatrocientos dólares a los veinticuatro meses que nosotros vamos a proponer a la
614 SOT. Ahora, la SOT nos va a encargar un funcionario como lo estipula las facilidades
615 de pago que nos pone un funcionario recaudador que con él es del que se le entrega
616 este convenio de pago y él nos dice si es factible o no es factible. Como nosotros vamos
617 a entregar un bien, se cree que se podría dar la factibilidad, sería lo más razonable que
618 podríamos entregar para no poder caer en ninguna otra sanción por parte de la SOT,
619 porque si no pagamos los intereses van a seguir subiendo y nos pueden hacer otro tipo
620 de sanciones, cómo incautar algún tipo de bien. Eso es mi informe, señor Alcalde.

621 **Alcalde Luis Suqui:** Ya, como ustedes. En compensación del informe que ustedes
622 tienen, el informe legal, ahí está en el código sustantivo de la Superintendencia de
623 ordenamiento territorial en el Art. 318 ahí nos está diciendo lo que acabamos de decir
624 dice solicitudes de facilidades de pago, la forma en que se pagará, la garantía que en
625 estos casos si es que el municipio no paga todo pues quiere un plazo y lo que decía de
626 entiendo aquí que la solicitud de facilidades de pago al empleador recaudador pondrá
627 en conocimiento de la dirección financiera es decir, está dentro de lo normado en la
628 superintendencia, en su código. Compañeros, esto se puso en conocimiento.

629 **Concejala Blanca Arias:** Gracias señor alcalde, al respecto de este punto, sé que
630 han venido notificaciones del dos mil veinte veintidós, pero también han llegado
631 notificaciones a partir de mayo que ya está la nueva administración, no ha habido, o
632 sea, por parte de GAD, algún pronunciamiento, algo que se haya como ustedes enviado
633 a esta institución por el caso, no se ha contestado nada de las demandas que ha habido
634 acá.

635 **Procurador Síndico:** Bueno, nosotros ya tenemos notificado al área pertinente que
636 realiza los levantamientos de información para entregar la información. Pero como ya
637 les explico, la sanción ya fue dada. Ya nos dieron una sanción, creo que semanas
638 después, unos días después de que nosotros ingresemos, se emitió la segunda sanción.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

639 Aquí están las fechas, la una es del ocho de septiembre y la otra es veintiuno de julio,
640 se emitió la segunda sanción y el quince de septiembre nos emitieron una liquidación
641 de las dos sanciones.

642 **Concejala Blanca Arias:** Gracias. Bueno, pagamos esto, que considero que este no
643 es el valor porque acá nos habla de recargos entonces al momento que se haga la
644 negociación ahí vamos a saber el valor exacto que tenemos que pagar ya bueno
645 pagamos esto ahora qué va a pasar con esa lotización vamos a continuar, ese va a seguir
646 porque o al momento que ya se paga este valor, se deja ahí y ya no nos van a seguir
647 generando más multas.

648 **Alcalde Luis Suqui:** Bueno, ahí lo que manifiesta. Yo inclusive me fui
649 personalmente a la SOT y pude hablar con el superintendente y me pude enterar un
650 poco más. Por eso les digo, vean, a veces vienen los correos, ni en nuestros propios
651 WhatsApp, vemos, ingresan, a veces se pasa. Y yo quiero pensar que acá también se
652 les pasó, pero inclusive había, yo no sé qué se descuidaron, qué sé yo, pero más las
653 sanciones solo por no haber entregado la documentación, por no haber enviado. No,
654 solo por eso. Ahora claro, ante la SOT están presentando quejas, denuncias, nos siguen
655 pidiendo información. Y nosotros seguimos, eso sí estamos enviando, enviando, eso sí
656 estamos haciendo, no, sino que esto es por lo que no enviaron, por eso es una
657 infracción leve que nos pone.

658 **Vicealcaldesa Liliana Herrera:** Buen día a mí me quedaba una inquietud. Bueno,
659 inicialmente en los valores dentro de la resolución por parte de la SOT estaban de siete
660 mil doscientos quiero suponer que ya dentro del informe legal estos valores que se nos
661 está dando de los siete mil cuatrocientos está incluido la mora, el recargo y esto ya por
662 ese lado ahora a mí me queda la duda en cuanto a lo de la Isla porque hace un momento
663 manifestaba la compañera Blanquita que ya se había hecho algún proceso en el que le
664 dieron plazo al señor y a través de eso, tal vez no hubo algún tipo de justificativo para
665 poder apelar por lo menos en cuanto a lo que era de la isla, dando a conocer esta
666 situación. No era viable primero por ese lado.

667 **Procurador Síndico:** Exactamente, del tema legal, ha sido de la Yagüira, del que
668 está haciendo las lotizaciones, él es el que tiene el término de tres años para completar
669 los requerimientos y que un avance de un cuarenta por ciento de la Isla tendremos que



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

670 revisar con el área técnica porque esto tendría planificación que revisar cómo está el
671 proceso actualmente y cuál es la información que se debe enviar del tema de la Isla.

672 **Vicealcaldesa Liliana Herrera:** Y la última solamente para también tener claro,
673 una vez que se cancele esto dentro del plazo de veinticuatro meses. ¿Qué procede con
674 esa lotización? Hay que tener, entiendo, dentro de estos veinticuatro meses, habría
675 que iniciar, hacer los trámites correspondientes para los permisos, o caso contrario si
676 se prosigue y se sigue continuando nuevamente volverá una nueva multa futuro. ¿Qué
677 pasaría ahí?

678 **Procurador Sindico:** En este momento, como se está entregando toda la
679 información, no cabría una nueva multa, ya que se está entregando todo lo que nos
680 están solicitando al día de hoy.

681 **Alcalde Luis Suqui:** Qué importante esa pregunta, miren el día esta semana hemos
682 tenido reunión con la compañera, con la ingeniera Albita Fernández y la parte técnica
683 que está trabajando. Y sí ahí va en relación que la compañera la parte técnica de dos
684 compañeras hacen una revisión de todos los permisos ambientales en particulares y el
685 así institucional que nosotros realicemos entonces si nos encontramos de que existen
686 procesos que no se han iniciado que no se han controlado y eso sí nos va a cargar
687 fuertes multas como esta tal vez entonces por eso en esta semana nomás yo agradezco
688 a la parte técnica también del área de saneamiento que ya se conformó el equipo y se
689 está haciendo seguimiento con la señorita ingeniera de que se dé atención porque esto
690 de medio ambiente es delicado, ya ven ustedes que por no presentar documentos, nos
691 sancionan, no se diga por no tener los permisos.

692 **Concejal Abraham Hidalgo:** Gracias señor alcalde. Sí, a mí me quedaba esa
693 inquietud. Porque los señores de la SOT estuvieron aquí, nos reunimos con ellos y
694 prácticamente ellos nos dieron un listado que se debía cumplir y en esa ocasión eso fue
695 el mes de julio, me acuerdo claramente porque estábamos en la minga para las fiestas,
696 y venimos acá a esa reunión y ya se dejó establecido los plazos y los requisitos. No sé
697 qué pasaría con el compañero de planificación, porque si se advirtió ya de la sanción
698 económica que se venía para la lotización de la Isla. Entonces, lo que eso también sería
699 de ver qué pasó ahí. Dentro de eso también lo que ellos manifestaron es de que se dan
700 estas sanciones no significa que no tenemos que cumplir con los requisitos, toca
701 cumplir con esos requisitos para poder continuar con el proceso de la lotización.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

702 Entonces eso para ver cómo está ese tema, no sé si Fernando tiene conocimiento, cómo
703 está con los requisitos que ellos pedían, porque de lo que yo me acuerdo era, incluso
704 pedían el cambio de uso de suelo, como hicieron para hacer la ampliación del
705 perímetro urbano y ese tipo de cosas que pedían para que podamos evitar esa sanción
706 económica, no sé qué se hizo de todo lo que ellos pidieron, qué se hizo, qué es lo que
707 está faltando. Lo otro Y tengo entendido que está incluida la lotización de Mindo la de
708 acá de Los Bancos la de La Orense o no sé cómo están, entonces qué va a pasar, o sea
709 si en base a esto no sé si empezamos a generar esos permisos porque de ley se van a
710 enterar y van a venir otras sanción más, entonces no sé si planificación ahí a través de
711 compañero le haga saber o qué están haciendo en cuanto a lo que respecta a este tipo
712 de permisos con los más fuertes son ambiental, que son riesgos y el MAGAP, que son
713 los que más fuertes son los permisos que estas instituciones deben emitir para que
714 estas lotizaciones cumplan y nosotros evitar este tipo de sanciones que de una u otra
715 manera sí nos afecta. Hasta ahí, señor alcalde.

716 **Vicealcaldesa Liliana Herrera:** Para continuar con la idea, la misma situación o
717 algo similar va a proceder con el tema del terminal. También intervendría la SOT a
718 futuro.

719 **Alcalde Luis Suqui:** A ver ahí la compañera y yo les voy a pedir a la compañera que
720 mantengamos una reunión con todos ustedes. Porque ahí también como no se otorgó
721 el permiso si nosotros fuéramos a continuar con esa obra, ¿no? Nosotros que teníamos.
722 Que sacar la licencia, porque hay licencias, permiso dentro de eso hay un listado, por
723 ejemplo, también vemos que no tenemos la lotización municipal tampoco está,
724 entonces eso está trabajando la técnica en obtener los permisos. Ahora, si acá, como
725 acá tenemos algunos informes de gestión de riesgos también nos envía un informe
726 advirtiéndome que hay ojos de agua, que son tierras susceptibles de deslizamientos
727 entonces con todo eso nosotros prácticamente bueno les digo he estado insiste al
728 contratista que terminemos de mutuo acuerdo porque es conveniente para las dos
729 partes. Entonces, allá nosotros creemos que técnicamente, si ya tenemos unos
730 informes que nos dice de gestión de riesgos, que hay ojos de agua, es un poco
731 complicado, tener los permisos.

732 **Vicealcaldesa Liliana Herrera:** Con todos esos informes técnicos que se puede
733 tener, creo que sería importante enviarlos tal vez a pedir un pronunciamiento, no sé si



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

734 cabe tal vez con contraloría o con que otro ente, para que luego también nosotros
735 podamos tomar una decisión.

736 **Alcalde Luis Suqui:** No, ahí, por ejemplo, ahí es clarísimo, ahí está en la ley. Yo les
737 voy a le pedimos a quien gusten ustedes dice que cuando se encuentren así ya se ha
738 contratado así ya se ha hecho los estudios no, pero si en el camino en la ejecución de
739 la obra es como decía el compañero, dice el momento que estaban cavando abajo en la
740 sucia, cavando encontraron que las aguas hervidas, ¿no es cierto? Entonces miren ahí,
741 por ejemplo, si hubiera sido tal vez una obra grande y nos encontramos con esta
742 novedad, A lo mejor por esa falla técnica ya no podemos continuar con la obra y se da
743 por terminado. Entonces hay situaciones de esas.

744 **Vicealcaldesa Liliana Herrera:** Pero cuando hay fondo es una inversión fuerte.

745 **Alcalde Luis Suqui:** Eso es lo, por eso es que es los estudios y los estudios. O sea,
746 nos tenemos que demorar si tenemos que hacer estudios pero que nos den hasta lo
747 último para no.

748 **Vicealcaldesa Liliana Herrera:** Y ha habido algún documento por ejemplo en ese
749 caso para que se le envíe al contratista como qué sé yo, o sea que sepa que está el
750 proceso de estudio.

751 **Alcalde Luis Suqui:** Sí. Más bien nosotros hemos querido a la final, no quiero que
752 pase miren en Pedro Vicente el mercado ya lleva más de veinte años y no hay quien le
753 dé una solución, entonces aca les cuento bien poquito lo que queríamos hacer es el
754 contratista como ellos subcontratan también, habían contratado estas estructura
755 entonces lo que el contratista decía, veamos cómo podemos llegar a un acuerdo hasta
756 que yo deje colocando esa estructura y hasta colocando el techo y así también se
757 evitaría que se dañe eso y podríamos utilizar con otro filtro, pero el contratista está
758 demorándose que quiere más tiempo de lo que nosotros lo hemos estipulado y en eso
759 nos hemos estancado y el señor también no da la cara y le vamos hacer como un
760 ultimátum, el señor ya se está demorando pero también no es conveniente terminar
761 porque el mismo contratista ha tenido la calle Jaime Roldós, entonces queremos
762 terminar en buenos términos y así déjennos terminar por lo menos eso y liquidamos
763 lo que se ha hecho, en eso estamos.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

764 **Concejala Blanca Arias:** Una inquietud ¿en este informe nos nombran a la
765 urbanización la Yagüira es por los plazos que el Municipio ha venido dando o porque
766 nos nombran la Yagüira?

767 **Alcalde Luis Suqui:** No, es solo por la no entrega de la información.

768 **Concejala Blanca Arias:** ¿Pero y que tenemos que haber entregado nosotros a la
769 Yagüira?

770 Jefe de Avalúos y Catastros: Señor Alcalde, esa es una información que se viene más o
771 menos a finales del 2022 que comenzaron a pedir información los de la SOT, porque
772 desde ahí viene más o menos la denuncia a la Yagüira, estos señores directivos
773 copropietarios de la Yagüira denuncian de la Yagüira que no cumple con los servicios
774 básicos a la lotización la Isla, entonces la SOT comienza pedir información sobre los
775 procesos administrativos tanto de la Yagüira como de La Isla, cuáles son los procesos
776 que se siguió para la formación de estas lotizaciones, entonces ese tipo de información
777 no fue entregado a la SOT a tiempo, o no entregaron en el tiempo de la administración
778 anterior y por eso se ejecutó esta sanción, esto es cuanto lo que es la lotización si se
779 quiere iniciar con el proceso de legalización de lo que decía el concejal de los requisitos
780 que se debe cumplir, sería siempre y cuando el Municipio inicie nuevamente con el
781 proceso de aprobación de la lotización de la Isla.

782 **Alcalde Luis Suqui:** Queremos evitar de aquí en adelante he rogado mucho al área
783 técnica a la señorita Karina, entonces estamos mucho más ahora en ese tema.

784 **Concejala Blanca Arias:** Una inquietud que tenía es sobre la entrega de la garantía,
785 ¿para poder firmar el convenio de pago tenemos que entregar un lote como garantía o
786 una vez firmado ese convenio de pago ya esta designado los bienes siguientes, una esa
787 otra, no sería la garantía sobre el mismo bien que está aplicando la sanción o podemos
788 entregar cualquier bien que este a nombre del Municipio?

789 **Alcalde Luis Suqui:** Como decía el compañero, todavía no está entregado al
790 municipio solo esta sin garantía a nosotros no somos dueños de esos terrenos.

791 **Concejala Blanca Arias:** De la Yagüira no pues no hablamos de la Yagüira estamos
792 hablando de la sanción en el COA la Isla es municipal.

793 **Procurador Sindico:** Se va a entregar en garantía otro terreno que esta propiedad
794 municipal, porque en el Art. 318 del código 72 del Ordenamiento territorial nos
795 establece que debemos presentar una garantía de igual o mayor valor a la deuda, para



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

796 llegar a una facilidad de pago, este netamente quedaría como una garantía en caso de
797 que se llegara a incumplir el pago, si ya se le entrega los papeles de este lote se podría
798 una prohibición de enajenar para el municipio, la cual se levanta una vez que se cumpla
799 el pago que va a realizar el municipio.

800 **Alcalde Luis Suqui:** El concejo autorizaría la resolución sería que se suscriban
801 convenio de pago y se autoriza dar en garantía el inmueble que avalúos y catastros nos
802 certifica.

803 **Concejala Blanca Arias:** Si, pero a más de ello debería quedar constando de que en
804 adelante evitemos estas sanciones, lo que tengamos y nos pidan, que haya el personal
805 o funcionario responsable de que entregue esta documentación, sería para que no haya
806 más estas sanciones.

807 **Alcalde Luis Suqui:** Sí, compañeros se ha hecho por ejemplo se no ha pedido de la
808 LOTAIP, hay mucha información que se ha conformado comisiones para que se envíe
809 la información, yo he estado a cada rato con memos que espero que no nos caigan.

810 **Concejal Iván Carpio:** Una pregunta en el tema netamente legal con respecto a
811 asumir responsabilidades, esto en algún momento que venga la contraloría, va a salir
812 esta cuestión, el derecho a petición viene después de ese examen o tranquilamente
813 nosotros podemos alguna acción al respecto al determinar responsabilidades, dentro
814 del proceso que se da porque es una cuestión que nosotros nos encontramos y este
815 juzgado.

816 **Procurador Sindico:** El municipio no es una entidad que sanciona ni busca
817 responsables ahí tendría que ver por ejemplo la contraloría y establecer hacia quien es
818 la responsabilidad y quien ocasiono este retardo injustificado al entregar la
819 información, la contraloría es quien hace las observaciones y decir quien fue quien
820 ocasiono ese retardo.

821 **Concejal Iván Carpio:** En verdad compañeros este tema de trabajar sobre estas
822 problemáticas en cierto modo se convierte en social el tema de las urbanizaciones es
823 un poquito complejo digamos así, pero si vamos a pensar en el futuro si deberíamos
824 tomar todas las predicciones con respecto al tema de la normativa y también lo que
825 está pendiente el retomar la situación legal de todo el proceso de lotización que están
826 el de San Miguel de Los Bancos el de La Orense y el de Mindo, incluido el tema que
827 también conocemos que es de arrastre del tema de la Yagüira, ahí hay un problema



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
de San Miguel de Los Bancos

ADMINISTRACIÓN 2023-2027
Decreto 115-14 de Febrero

828 que si están viniendo y así en una próxima reunión tengamos todos los elementos
829 necesarios para poder dar una salida a esta situación, eso es compañero Alcalde.

830 **Alcalde Luis Suqui:** Bien compañeros con esta explicación, pues esta consideración
831 de ustedes. Entonces en eso se autoriza al alcalde a suscribir el convenio de pago para
832 cumplir con esta obligación de pago y se autoriza así mismo el dar en garantía el
833 inmueble que nos hace referencia avalúos y catastros.

834 De acuerdo, se aprueba por unanimidad siguiente punto señor secretario.

835 **VOTACION:** Unanimidad

836 **RESOLUCION:** Se autoriza al alcalde a suscribir el convenio de pago para cumplir
837 con esta obligación de pago y se autoriza así mismo el dar en garantía el inmueble que
838 nos hace referencia avalúos y catastros.

839 **Punto cuatro. Clausura de la sesión por parte del señor alcalde, doctor**
840 **Luis Eduardo Suqui Morocho.**

841 **Alcalde Luis Suqui:** No habiendo más puntos que tratar se clausura la presente
842 sesión siendo las doce horas con veinte minutos. Yo les agradezco compañeros una
843 buena tarde a todos ustedes.

844 **Razón de aprobación:** Esta acta fue aprobada por el Concejo Municipal, en sesión
845 extraordinaria de 29 de abril de 2024. Lo certifico:

846

847

848

849

850 Dr. Luis Suqui M.

851 **ALCALDE**

Dr. Roberto Pérez

SECRETARIO GENERAL