



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 **ACTA N° 28-SG-CMSMB-2017**

2 **SESIÓN EXTRA ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

3 San Miguel de los Bancos, 27 de diciembre 2017

4

5 De conformidad a la convocatoria oportunamente notificada el 22 de diciembre del 2017, a todos y  
6 cada uno de los miembros del Concejo Municipal de San Miguel de los Bancos; siendo las 16H00 del día  
7 miércoles 27 de diciembre 2017; contando con la presencia de la señora Alcaldesa Ing. Sulema Pizarro  
8 Cando, quien presidirá la sesión, de igual forma con la presencia de los Señores Concejales: Señor  
9 Salustino Ajila, Señor Patricio Flores, Agrónomo Patricio González, Señor José Montenegro y Señor  
10 Pablo Orozco; al efecto existe el quórum reglamentario.

11 **DESARROLLO DE LA SESIÓN**

12 ALCALDESA: Señor Secretario por favor demos inicio a la presente Sesión del Concejo Municipal.

13 **SECRETARIO: 1ER. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- CONSTATAción DEL QUÓRUM POR PARTE DEL**  
14 **SEÑOR SECRETARIO.**

15 SECRETARIO GENERAL: Señora Alcaldesa, señores concejales, registrada que ha sido la asistencia, se  
16 cuenta con el quórum reglamentario para continuar con el desarrollo de la presente sesión  
17 extraordinaria.

18 ALCALDESA: Siguiente punto del orden del día por favor.

19 **SECRETARIO: 2 DO. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- INSTALACIÓN DE LA SESIÓN POR PARTE DE LA**  
20 **SEÑORA ALCALDESA.**

21 ALCALDESA: Dada la constatación del quórum y habiendo cumplido con la Ordenanza de Organización y  
22 Funcionamiento del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San  
23 Miguel de los Bancos, doy por instalada esta sesión extra ordinaria N° 28-SG-CMSMB-2017, de fecha 27  
24 de diciembre de 2017.

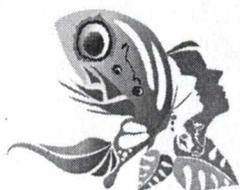
25 ALCALDESA: Siguiente punto del orden del día por favor.

26 **SECRETARIO: 3ER. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- APROBACIÓN DEL ACTA N° 27-SG-CMSMB-2017.**

27 ALCALDESA: Señores concejales, a su consideración el acta N° 27-SG-CMSMB-2017, de 21 de diciembre  
28 de 2017, remitida en sus expedientes.

29 CONCEJAL PABLO OROZCO: Solicito se revise ya que mi intervención no consta en el acta.

30 CON VOZ INFORMATIVA, AB. NÉSTOR AGREDA: El acta no es una transcripción de todo lo que se  
31 manifiesta aquí en las sesiones de Concejo, solo consta lo que corresponde al punto del orden del día.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 ALCALDESA: Señor Secretario que se revise el audio, dentro de la intervención del señor Concejal  
2 exclusivamente lo que se refiera al punto del orden del día, solicito señores concejales siempre nos  
3 refiramos al punto del orden del día ya lo que esta fuera no se transcribirá, revise señor Secretario y  
4 queda autorizado si es necesario que se incluya en el acta de sesión.

5 Señor secretario proceda a tomar votación.

6 SECRETARIO GENERAL: Procedo a tomar votación al Concejo Municipal para la aprobación del tercer  
7 punto del orden del día, "aprobación del acta N° 27-SG-CMSMB-2017, de 21 de diciembre de 2017".

8 SOMETIDO A VOTACIÓN:

9 Señor  
10 Concejal Salustino Ajila A favor.

11 Señor  
12 Concejal Patricio Flores A favor.

13 Señor  
14 Concejal Patricio González A favor.

15 Señor  
16 Concejal José Montenegro A favor

17 Señor  
18 Concejal Pablo Orozco A favor

19 Señora Alcaldesa  
20 Ing. Sulema Pizarro A favor.

21 SECRETARIO GENERAL: Se proclaman los siguientes resultados: seis votos a favor para la aprobación del  
22 tercer punto del orden del día "aprobación del acta N° 27-SG-CMSMB-2017, de 21 de diciembre de  
23 2017".

24 **RESOLUCIÓN: EL CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EL ACTA N° 27-SG-CMSMB-2017, DE 21 DE**  
25 **DICIEMBRE DE 2017.**

26 ALCALDESA: Siguiendo punto del orden del día, por favor:

27 **SECRETARIO: 4TO. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN EN PRIMER**  
28 **DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS**  
29 **PEDIALES, URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO**  
30 **DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 ALCALDESA: Señores concejales, se ha culminado el proyecto de ordenanza que regula la formación de  
2 los catastros prediales, urbanos y rurales para el bienio 2018-2019 del Gobierno Autónomo  
3 Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, nuestro objetivo como administración  
4 2014-2019, no ha sido bajo ninguna circunstancia generar un cobro de impuestos altos, sino por el  
5 contrario que sea una contribución responsable, recíproca, frente a las obras que se vienen haciendo,  
6 sabemos que el Municipio y el cantón necesita desarrollarse y crecer, así también en la filosofía del  
7 trabajo y el levantamiento de esta información, la actualización del bienio no necesariamente tiene que  
8 representar un incremento de impuestos, sino más bien una actualización a los predios tanto rurales  
9 como urbanos, es por eso en la conciencia de este trabajo se viene analizando la estrategia para que el  
10 aporte sea de todos, no solo de unos pocos, es un trabajo importantísimo la actualización del bienio, la  
11 Comisión del Concejo Municipal ya ha realizado el análisis y ha emitido su informe.

12 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO, En la reunión de la comisión se le invito a la Ing. Diana Suárez para que  
13 nos explique sobre el proyecto de ordenanza, se analizó y se realizó las recomendaciones respectivas.

14 CON VOZ INFORMATIVA, ING. DIANA SUÁREZ: Realiza la exposición de la ordenanza, misma que se  
15 encuentra adjunta al expediente de la sesión.

16 CON VOZ INFORMATIVA, SR. FERNANDO AMBULUDÍ: Explica que en la mayoría de sectores ha  
17 disminuido el valor a pagar de los impuestos, ya que el valor el suelo ha bajado, por algunos factores,  
18 entre ellos está: se ha realizado más encuestas para obtener la información, la situación actual del país,  
19 el coeficiente urbano ha descendido de 1,2 % a 1% y el coeficiente rural se mantiene en el 0, 75%.

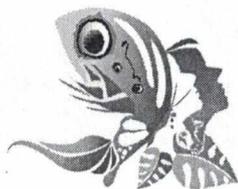
20 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO: Lo importante es los recorridos que han realizado los técnicos y las  
21 encuestas realizadas, es un trabajo que se ha realizado cuidadosamente.

22 ALCALDESA: Es un levantamiento de información muy importante, se ha realizado las encuestas, me  
23 gustaría que se agregue al informe, es importante incorporar al proyecto para sustentarlo técnicamente  
24 y de allí se ha sacado los términos medios, llama mucho la atención, es el producto de un trabajo  
25 realizado por los técnicos que han trabajado, lo que nos llama la atención y debemos conocer cuáles  
26 son los factores para la reducción de los impuestos, ya se ha dicho que uno es la situación económica  
27 actual del país, se ha realizado varias encuestas, lo que les permitió encontrar el promedio.

28 CONCEJAL PABLO OROZCO: Me gustaría saber porque en la 23 de junio está a 3000,00 USD la hectárea,  
29 pero en cambio allí no pagan ni a 1000,00 USD, me gustaría que se revise esta situación.

30 CON VOZ INFORMATIVA, FERNANDO AMBULUDÍ: Una vez que aprueban mediante ordenanza el precio  
31 base, tenemos el tipo de riesgo por cada predio, tipo de erosión, la forma del predio, el drenaje, las  
32 poblaciones cercanas, si es asentamiento humano, si posee servicios básicos, luego hacemos la revisión  
33 por cada predio los que se vean afectados pueden acercarse para realizar la revisión.

34 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En el art. 38 habla de valor de la propiedad y allí habla de los sectores  
35 homogéneos, catalogados del 1 al 16, y nos dan los precios bases, pero a eso viene en el cuadro de  
36 coeficientes de modificación por indicadores, los factores geométricos que es forma del predio, las  
37 poblaciones cercanas de 1,2,; 1,3 superficie, también habla de los sectores topográficos, acceso a vías  
38 de comunicación, calidad del suelo, tipos de riesgos, erosión, drenaje, servicios básicos y termina con



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 los indicadores, cada uno tiene una valoración de 1 a 0,9 y eso aplica al precio base y sale su precio  
2 cuánto cuesta cada hectárea, al ingresar los datos la computadora inmediatamente calcula el valor de  
3 allí sale el precio de cada sector, ingresando los datos de esa manera se realiza la valoración de los  
4 predios, habíamos pedido como comisión que se nos den como estuvo valorado en el 2017 los sectores  
5 homogéneos, para tener como base.

6 CONCEJAL PATRICIO FLORES: En la página 14 corregir, porque esta y gestión que tiene la Municipal me  
7 imagino que tiene que ser y gestión que tiene la Municipalidad en el espacio urbano, también en el  
8 cuadro donde nos indica la homogenización y el valor del metro cuadrado dónde esta parroquia de  
9 Mindo esta solamente parroquia, faltaría una r.

10 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: No sé si será el espacio muy grande, sería bueno considerarse, por  
11 ejemplo en el artículo 8, donde dice valor de la propiedad y allí habla de los literales a, b, c a mi modo  
12 personal se debería citar el artículo, agregar los artículos para que este más claro, que se realice la  
13 revisión se podría hacer en una mesa de trabajo antes de la aprobación en segundo debate.

14 ALCALDESA: Se tomara en cuenta para que los abogados procedan a citar los artículos, especialmente  
15 donde precisa la norma legal para estos procedimientos, de igual manera los considerandos están en  
16 desorden, solicito a usted señor Secretario y Director Jurídico, los ordene y se cite solamente los más  
17 esenciales, de igual manera el pedido del señor Vicealcalde sea agregado a la ordenanza.

18 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Sobre el pedido del compañero, se debe buscar la concordancia de los  
19 artículos, tocaría agregar como concordancias, de igual forma en los considerandos nos habla de la  
20 normativa que sustenta la ordenanza, me quedo preocupado, sabemos que la situación económica está  
21 muy difícil actualmente, se tiene que justificar no solo podemos decir que la situación económica esta  
22 adversa y punto, la Contraloría no entiende esto, sino se justifica en derecho, se tendría que adjuntar  
23 un informe para justificar podría ser un informe del Registro de la Propiedad, que es la oficina donde se  
24 conoce sobre las múltiples ventas de terreno que realizan las personas sobre la difícil situación  
25 económica del país, el tema de la justificación de igual forma las encuestas realizadas, si se venía  
26 recaudando un valor y de acuerdo a la información la recaudación del 2018 y 2019 será menos,  
27 finalmente la tabulación de los datos obtenidos que pueden influir muchos factores, no quisiera que el  
28 valor total tanto de urbano como rural que se venía recaudando hoy sea menos, más bien que se  
29 mantenga lo que se venía recaudando, y que se busque métodos para recuperar la cartera vencida, es  
30 cierto que influyen muchos factores, pero debemos justificar porque se baja el valor.

31 ALCALDESA: Es importante justificar, si baja el valor del predio, baja el valor del pago de impuestos, en  
32 el contexto general se mantiene y esto data también por dos motivos ya que se han ido actualizando los  
33 catastros, la ciudadanía siempre pide que se le cobre lo justo, por eso en esta actualización catastral se  
34 va corrigiendo predio en donde ahora ya tienen casa de tres o cuatro pisos, y en el catastro estaba  
35 como una pequeña casa de madera, se ha ido actualizando los catastros, de igual forma en las  
36 encuestas se toma muy en cuenta el valor comercial, además del factor económico debemos tomar en  
37 cuenta que hay una actualización catastral, de igual forma esta la valoración del suelo en la zona, no  
38 buscamos cobrarles más a los que ya nos pagan, buscamos que más personas contribuyan, eso logrará  
39 la sostenibilidad del cantón con el tiempo.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: De las condiciones técnicas que también se toman en cuenta, uno se  
2 pregunta por qué y cómo, la parte técnica a nivel nacional clasifica el tipo de suelo, fertilidad, riesgos,  
3 etc., existe un plano de la ciudad a nivel nacional un plano de la ciudad, donde se rigen la parte técnica  
4 entregada donde especifica lo que es pendientes, erosiones, calidad de suelo, todo está sustentado  
5 técnicamente, no es tan fácil el trabajo, pero si sería muy bueno dejar sustentado el trabajo realizado  
6 en el expediente, que se revise el articulado para que cualquier persona pueda fácilmente basarse en  
7 cada artículo de la ordenanza.

8 CON VOZ INFORMATIVA, PROCURADOR SÍNDICO: El artículo 328 del COOTAD nos habla sobre las  
9 prohibiciones de los Gobiernos Descentralizados, literal e). Expedir acto normativo, ordenanzas,  
10 acuerdos o resoluciones que disminuyan o interfieran la recaudación de ingresos propios de otros  
11 niveles de los gobiernos autónomos descentralizados, y el artículo 497.- Actualización de los  
12 impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos  
13 prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, es lo que se está  
14 realizando en la actualidad, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad,  
15 progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional, esto desvirtúa prácticamente  
16 la prohibición porque no se está hablando de una disminución, sino de una igualdad.

17  
18 ALCALDESA: Muchos de los alcaldes tienen terror a la actualización catastral, se lo veía como un espacio  
19 para subir los impuestos, pero allí si estamos equivocados, lo que se trata es de actualizar cada predio,  
20 bajo este mismo principio si los ciudadanos San Migueleños conocieran más de la ley hubieran podido  
21 objetar la norma, diciendo que hay una desigualdad, bienvenidos los artículos citados, ya que debemos  
22 actuar buscando que se cumpla con el principio de igualdad, bajo las leyes que los amparan como  
23 ciudadanos se vea el respeto a sus derechos.

24 CONCEJAL JOSÉ MONTENEGRO. Esta actualización del catastro es una normativa muy buena, es  
25 importante ya que se ha realizado varias adecuaciones ya sea a las vías o los dueños mismo han  
26 realizado incrementos en sus terrenos.

27 CONCEJAL PATRICIO FLORES: El artículo 3 habla del catastro: Catastro es el inventario o censo,  
28 debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los  
29 particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica; no es  
30 subir los impuestos sino tomar en cuenta a las mejoras que se ha realizado tanto por los dueños o por  
31 el Gobierno Municipal mismo, estoy de acuerdo si se reduce pero siempre y cuando se justifique, de  
32 igual forma tomar en cuenta la depreciación de las edificaciones porque igual si hay casos en nuestro  
33 cantón, no es alza de impuestos sino actualización del catastro, la misma ciudadanía es la actora de  
34 todo este proceso, lo que se hace es acoger el aporte de la ciudadanía, si pido se nos regale  
35 documentos que justifiquen el proceso que se ha venido realizando, de igual manera en el artículo 42  
36 nos habla de la ley contra incendios, y el artículo es el 33, o que se revise porque hay algunos artículos  
37 que están derogados, está es una norma que está obligado para los Municipios y el no hacerlo hay  
38 sanciones.

39 CON VOZ INFORMATIVA, ING. DIANA SUÁREZ: En la parte rural se aplicará de igual forma el 0,75x mil  
40 (Cero punto setenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 CONCEJAL PATRICIO GONZÁLEZ: En la comisión de legislación también se analizó bajo el parámetro del  
2 0,75 x mil, quisiéramos conocer si con la disminución del valor del suelo, también baja el valor de la  
3 recaudación de impuestos.

4 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Tenemos el sector del bypass, me gustaría saber porque se dejó ese tramo  
5 fuera del área urbana, pediría que esa área se le agregue.

6 CON VOZ INFORMATIVA, ING. DIANA SUÁREZ: De acuerdo con la ordenanza del límite urbano no  
7 permite que se le considere como zona de expansión urbana.

8 ALCALDESA: El área de expansión urbana se tratara en una nueva sesión y no es producto de esta  
9 sesión, una vez que los técnicos concluyan el trabajo sobre el limite urbano, de igual manera se  
10 expondrá al Concejo Municipal.

11 CONCEJAL PABLO OROZCO: Se ha visto que se ha levantado la información por los técnicos, se ha  
12 realizado un trabajo muy minucioso, si pido que en la próxima sesión que se trate se adjunte la  
13 información, apoyo la moción para que se apruebe el punto del orden del día.

14 CONCEJAL SALUSTINO AJILA: Nos reunimos con la dirección de Avalúos y Catastros y ellos nos  
15 explicaron del trabajo realizado, lo importante es que se ha tomado en cuenta todos los factores, de  
16 igual manera apoyo la moción para que se apruebe el punto el orden del día.

17 ALCALDESA: Señores concejales expuestos todo, si solicito expongan sus mociones:

18 CONCEJAL PATRICIO FLORES: Mi moción es que se apruebe el punto del orden del día.

19 CONCEJAL PABLO OROZCO: De igual manera con las observaciones realizadas apoyo la moción para que  
20 se apruebe el puto el orden del día.

21 ALCALDESA: Sin existir otra moción, por favor señor Secretario pase a tomar votación.

22 SECRETARIO GENERAL: Procedo a tomar votación al Concejo Municipal, para la aprobación del quinto  
23 punto del orden del día: "Conocimiento y aprobación en primer debate del proyecto de ordenanza  
24 que regula la formación de los catastros prediales, urbanos y rurales para el bienio 2018-2019 del  
25 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos", según  
26 moción presentada por el señor concejal Patricio Flores y apoyada por el señor concejal Pablo Orozco.

27 SOMETIDO A VOTACIÓN:

28 Señor  
29 Concejal Salustino Ajila A favor.

30 Señor  
31 Concejal Patricio Flores A favor.

32 Señor



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 Concejal Patricio González A favor.

2 Señor

3 Concejal José Montenegro A favor.

4 Señor

5 Concejal Pablo Orozco A favor.

6 Señora Alcaldesa

7 Ing. Sulema Pizarro A favor.

8

9 SECRETARIO GENERAL: Se proclaman los siguientes resultados: seis votos a favor del cuarto punto del  
10 orden del día "Conocimiento y aprobación en primer debate del proyecto de ordenanza que regula la  
11 formación de los catastros prediales, urbanos y rurales para el bienio 2018-2019 del Gobierno  
12 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos".

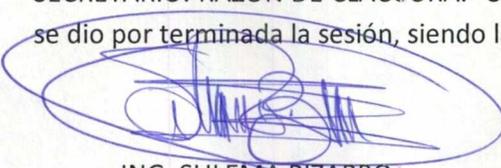
13 **RESOLUCIÓN: EL CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE**  
14 **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES, URBANOS Y RURALES**  
15 **PARA EL BIENIO 2018-2019 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL**  
16 **CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

17 ALCALDESA: Siguiendo punto del orden del día por favor.

18 **SECRETARIO: 5TO. PUNTO DEL ORDEN DE DÍA: CLAUSURA DE LA SESIÓN POR PARTE DE LA SEÑORA**  
19 **ALCALDESA.**

20 ALCALDESA: Señores concejales, muchas gracias por la asistencia, doy por clausurada la sesión extra  
21 ordinaria de hoy miércoles 27 de diciembre de 2017.

22 SECRETARIO: RAZÓN DE CLAUSURA.- Una vez analizados y resueltos todos los puntos del orden del día,  
23 se dio por terminada la sesión, siendo las 17 horas, treinta minutos.

24 

25 ING. SULEMA PIZARRO

26 ALCALDESA

27 

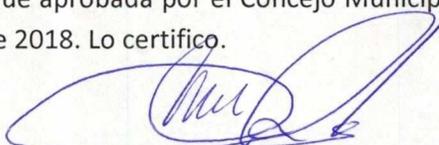
28 ABG. NÉSTOR ÁGREDA PÉREZ

29 SECRETARIO GENERAL

30 RAZÓN DE APROBACIÓN: Esta acta fue aprobada por el Concejo Municipal, en Sesión Extraordinaria N°  
31 01-SG-2018, de fecha 09 de enero de 2018. Lo certifico.

32

33



ABG. NÉSTOR ÁGREDA PÉREZ

SECRETARIO GENERAL