



PICHINCHA - ECUADOR

ACTA No. 12 SG-CMSMB-2021

SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.

San Miguel de los Bancos, 17 de diciembre del 2021.

De conformidad a la convocatoria, oportunamente notificada a todos, y cada uno de los miembros del Concejo Municipal de San Miguel de los Bancos; siendo las 08H00, del día viernes 17 de diciembre del 2021; contando con la presencia del señor Alcalde, Ab. Marco Miguel Calle Ávila, quien presidirá esta sesión, de igual forma los señores Concejales: Sra. Blanca Arias, Sr. José Montenegro, Sr. Stalin Orosco, Sr. Marco Pesantez, al efecto existe el quórum reglamentario.

DESARROLLO DE LA SESIÓN

ALCALDE: Señor Secretario por favor, demos inicio a la presente Sesión del Concejo Municipal.

**SECRETARIO GENERAL: 1er. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
CONSTATAción DEL QUÓRUM:**

SECRETARIO GENERAL: Señor Alcalde, se encuentran presentes cinco de los miembros del concejo Municipal en esta sala, mismos que han sido convocados para esta sesión extraordinaria, para el día viernes 17 de diciembre del 2021; por lo que queda constatado el quórum reglamentario.

ALCALDE: Al haber el quórum reglamentario queda instalada la sesión, señor Secretario, siguiente punto del orden del día.

**SECRETARIO GENERAL: 2do. PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. -
APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

ALCALDE: Señor Secretario, tenga la bondad de leer el orden del día.

SECRETARIO GENERAL: Se procede a dar lectura.

ORDEN DEL DIA

Nº 12-SG-CMSMB-2021

CONVOCATORIA SESIÓN EXTRAORDINARIA

San Miguel de los Bancos, 16 de diciembre de 2021.

En cumplimiento a lo dispuesto por el señor Abogado, Marco Miguel Calle Ávila, Alcalde del Cantón, en uso de la facultad que le confieren los Arts. 60 lit. c); 319 del COOTAD; me permito convocar, a la **SESIÓN EXTRAORDINARIA** del Concejo Municipal, a efectuarse el **día viernes 17 de diciembre de 2021, a las 08h00**, la misma que se realizará, en el Salón de la casa de Gobierno Municipal, donde se tratará el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA:





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 1. Constatación del quórum, por el señor Secretario.
- 2 2. Aprobación del Orden del Día.
- 3 3. Conocimiento y aprobación en segundo y definitivo debate el “PROYECTO DE
- 4 ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES
- 5 URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
- 6 RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA
- 7 EL BIENIO 2022 – 2023.”
- 8 4. Clausura de la sesión por parte del señor Alcalde Ab. Marco Miguel Calle Ávila.

9

10 **ALCALDE:** Como es sesión Extraordinaria no hay nada que cambiar, señor secretario
11 tenga la bondad de tomar votación, los que estén de acuerdo con el orden del día, tengan
12 la bondad de levantar la mano por favor

13 **SECRETARIA GENERAL:** Se proclama los resultados con cinco votos a favor del
14 segundo punto del orden del día, mismo que ha sido realizado mediante votación
15 ordinaria y aprobado por unanimidad de los presentes.

16 **RESOLUCIÓN: EN EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL**
17 **CONCEJO MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EL ORDEN DEL DIA.**

18 **ALCALDE:** Señor secretario, siguiente punto del orden del día por favor.

19

SECRETARIA GENERAL: TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE EL “PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 – 2023.”

20

21 **ALCALDE:** Fernando Ambuludi, por favor para que nos explique, e ir avanzando en este
22 punto

23 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** Señor Alcalde,
24 señores concejales, buenos días, se ha analizado con la comisión la aparte medular de lo
25 que es la ordenanza con sus artículos y un análisis del estudio de valoración tanto del
26 suelo urbano como del suelo rural he traído la información para poder analizar con
27 ustedes cada uno de los sectores y ver el valor que se puede establecer de acuerdo a la
28 tarifa que ustedes lo decidan y podamos aplicar, con el nuevo estudio y la tarifa que está
29 vigente actualmente con la ordenanza 2020-2021, he realizado unos ejemplos, tenemos
30 la parte del eje principal de todo lo que es la 17 de julio, anteriormente estaba el valor de
31 la zona de 155 dólares el metro cuadrado, y con el nuevo estudio llego a 160 dólares el
32 metro cuadrado del lote siete, manzana 23, que esta en zona centro, el avaluó del 2021 es
33 de \$51296,78, con la nueva valoración este avaluó llegaría a cincuenta y cuatro mil
34 trecientos ocho tanto lo que es el valor del suelo y el valor del terreno, a este lote le sale
35 cincuenta y un dólares con cincuenta centavos el pago del impuesto predial con esta alza
36 llegaría a cincuenta y cuatro dólares con treinta y un centavos, el valor del impuesto





PICHINCHA - ECUADOR

1 predial subiría la cantidad de dos dólares en relación al pago del año 2021, por lo que
2 podríamos aplicar una tarifa mas alta o mantenernos con una tarifa del uno por mil, si
3 nos mantenemos con la tarifa del uno por mil más o menos dos dólares subiría el
4 impuesto, estamos hablando solo del impuesto predial

5 **ALCALDE:** Esta persona en mejoras ¿cuánto tiene?

6 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** La señora tiene
7 ciento veinte y dos punto ochenta y dos de mejoras, lo que le subiría es a ciento ochenta y
8 cinco con veintiocho, ella estaba pagando ciento ochenta y siete con setenta y cinco, por
9 lo que indica a la baja, por lo que en conclusión subiría dos dólares.

10 Otro ejemplo, en este caso tenia el avalúo de \$78539 en el 2021, ahora le sube a \$83142,
11 el impuesto predial le sale \$83,14; y el pagaba \$78,54, aquí le sube cinco dólares, con las
12 contribuciones el estaba pagando \$341,20, y ahora esta \$340,70 más los \$4.25, saldría
13 \$344,25; como ustedes pueden ver no hay impacto siempre y cuando mantengamos la
14 tarifa que esta actualmente en el uno por mil,

15 **ALCALDE:** Queremos que no haya impacto, las mejoras van a subir otra vez, hay que
16 incorporar las canchas, asfaltados adoquinados,

17 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** otro ejemplo del
18 señor Marco Cuaces, el avalúo está en \$138577; aquí si sube un poco, aquí se hizo una
19 revisión de esta zona, se analizo y si va a subir, a no ser que le mantengamos como estaba,
20 aquí tenemos dos zonas, lo que es el eje de la seis de diciembre, y lo que es la parte
21 posterior del peñón, tenemos aquí dos valores, este valor del eje nos dice que esta en \$90,
22 y la parte de atrás en \$27 el valor metro cuadrado, teníamos el problema que estaba
23 cogiendo el valor muy bajo, porque esta zona estaba apenas cogiéndole cinco máximo diez
24 metros del lote, es por eso que el valor de este sector, estaba bien bajo que inclusive el
25 valor del terreno de este sector de la seis de Diciembre estaban mas bajos que el sector de
26 la Jaime Roldós, por ende la seis de diciembre debe estar un poco mas alto por el eje
27 comercial que tiene, por las instituciones que se encuentran ahí, son factores por lo que
28 esa zona debe estar mas alta, sobre lo que es la Jaime Roldós,

29 Por eso se modifíco esta zona, por eso en la seis de diciembre si va haber un aumento; del
30 estaba en \$138577 hasta el 2021, y ahora le va a subir a \$ 178476, le sube treinta y nueve
31 mil dólares, por ende, le va a subir el impuesto predial el pagaba \$138, le sube a \$178, le
32 sube cuarenta dólares, este sector va desde la calle Roberto Pesantez hasta el estadio, o le
33 podemos bajar un poco,

34 Hay que tener en consideración que estos lotes son de mayor dimensión son de
35 aproximadamente 1000 m2, sólo el lote está considerado con un avalúo de \$51451

36 Les voy a dar otro ejemplo En este caso la propiedad se encuentra en la avenida 17 de
37 julio, \$23475 le sube a \$24271, Pagaba de impuesto predial \$23.48, ahora le toca pagar
38 \$87.67,

39 Otro caso de la señora Aguirre sí les sube, estaba en \$145626 és el avalúo del 2021, ahora
40 le sube a \$175,000, pues lo que le sube \$30000 dólares, pagaba \$145.63 ahora pagará
41 pagaría \$175.83, a ella le sale fuerte lo que es las contribuciones especiales de mejoras por
42 un valor de \$344,32, como pueden darse cuenta esto no cambia para nada la contribución
43 de mejoras





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 **ALCALDE:** En la seis de diciembre va haber repercusión, porque se esta aumentando
2 una zona mas desde el eje, hay una franja de diez metros a un precio,
- 3 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** Por eso decía el
4 valor del terreno en la seis de diciembre el valor del terreno por metro cuadrado es menor
5 que la calle Jaime Roldós,
- 6 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Seria de ver a quien le afecta, según eso revisar la
7 diferencia,
- 8 **ALCALDE:** A la mayoría va a fluctuar en treinta dólares aproximadamente en esta zona,
9 esto es por que la franja de esta zona a estado considerada, se puede dejar en los treinta o
10 a 20 metros,
- 11 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Veamos la diferencia en los veinte
- 12 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** Está
13 considerado todo lo que es el peñón, todo lo que es el eje de la avenida seis de diciembre,
14 En este ejemplo se le ha dejado en veinte metros también hay que considerar, que hay
15 unos predios que son mas grandes a unos si les va a afectar mas que a otros,
- 16 En este ejemplo de predio ubicado en la seis de diciembre el valor metro cuadrado esta
17 en cincuenta y seis,
- 18 En consideración a otro predio en la calle Jaime Roldós, valorado el metro cuadrado en
19 ochenta y seis dólares.
- 20 Se puede mantener lo anterior
- 21 **ALCALDE:** Con veinte metros dejemos esta zona
- 22 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** La superficie
23 promedio en esta zona es de trecientos metros cuadrados,
24 Se aplicaría la tarifa del uno por mil
- 25 Podemos verificar en algún sector de Mindo también, por ejemplo, en el siguiente caso:
26 en el sector del centro de Mindo el avaluó estaba en \$44720 y ahora sale \$47592, pagaba
27 impuesto de \$44,72, ahora pagaría un valor de \$47,59,
- 28 De acuerdo al estudio en la zona del BY PASS el valor del terreno por metro cuadrado esta
29 establecido en \$8, para establecerla venta, habría que ver el valor del metro cuadrado que
30 esta establecido en la ordenanza más las mejoras o lo que se haga al terreno, para
31 establecer un valor real
- 32 Señor Alcalde señores concejales hemos revisado la parte urbana, revisemos la parte rural
33 revisando las zonas homogéneas para establecer el valor del terreno delas propiedades
34 igual esta hecho por zonificación
- 35 **ALCALDE:** Los lotes que están en la avenida de dieciocho metros de ancho y que dentro
36 de nuestro proyecto va a quedar adoquinado los dieciocho metros de inicio estos lotes
37 salen al mismo valor de los lotes que están en las otras calles, me han dicho algunas
38 personas que no es justo que los lotes sean al mismo valor,
- 39 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** Se encuentra
40 realizada una proyección para dar la valoración a los lotes de la nueva lotización.





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 **ALCALDE:** En la Nueva Ciudad cual es el avalúo
- 2 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** En 17 dólares el
3 metro cuadrado del suelo,
- 4 **ALCALDE:** No tendríamos problema con la Contraloría nosotros
- 5 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** No porque
6 estamos zonificando, la nueva lotización que se está haciendo, recién se está queriendo
7 conformar, en cambio La Nueva Ciudad ya se encuentra consolidada.
- 8 **ALCALDE:** a lo que voy es que comercialmente van a valerse de este valor, a 17 dólares
9 el metro de 162 cuanto vale,
- 10 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** \$2549,44; este
11 es de 150m²,
- 12 **ALCALDE:** Podríamos modificarle en las mejoras
- 13 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** Pedro Vicente Maldonado hay lotes de 1500
14 metros cuadrados cuestan \$25000, ahí sale a \$16,66 el metro cuadrado, pero ya tienen
15 hecho bordillos, alcantarillado, en Las Bromelias
- 16 **ALCALDE:** En la nueva lotización quedaría en ocho dólares, en Mindo quedaría,
17 establecer el valor de esa zona en \$15 el metro cuadrado,
- 18 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** en el sector de la
19 Isla es mucho mas costoso, el metro cuadrado está en \$40, en la Lotización la Yahaira
20 está en \$28,
- 21 **ALCALDE:** Que quede en \$15, están de acuerdo, revisemos la parte rural
- 22 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** en la parte rural
23 hemos revisado no hay mucha diferencia, solo hay una diferencia en Paisaje del Rio
24 Blanco, que ahí si se esta elevando un poco, habíamos hecho unas muestras en los del
25 Paisaje, y Los Andes, si se eleva un poco, en el presente caso esta en \$126000 el avalúo
26 actual y le sale \$59 dólares. El esta exonerado por tercera edad.
- 27 No está mucho, del señor Condolo Ramos, estoy revisando el avalúo del 2021 esta \$35389,
28 ahora esta en \$46785, en este tenemos la tarifa del 0.85 que le saldría de Impuesto 39,56;
29 le sube nueve dólares;
- 30 **ALCALDE:** Considero que en la parte rural le dejemos como esta, la parte rural es la más
31 golpeada, están los precios bajos del ganado, la leche, cacao, los productos han bajado
32 mucho en su valor, dejo encargando a la Vicealcaldesa la dirección de la sesión un
33 momento.
- 34 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** en la parte rural
35 en los andes sube un poco,
- 36 Revisemos un caso en la Orense, en el presente caso \$186000, esta el avalúo, y le sube a
37 \$224000, el señor es propietario de 55 hectáreas, pagaba 77 dólares le sube 15 dólares,
- 38 **VICEALCALDESA BLANCA ARIAS:** Compañeros otro caso mas que se desee
39 analizar, que les parece si analizamos lo de la calle 6 de diciembre.





PICHINCHA - ECUADOR

- 1 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** me gustaría que revisemos me preocupa, aparte
2 que el barrio a estado continuamente que se intervenga, y prácticamente no hemos podido
3 ayudarles en nada, mas bien caerles con este golpe no considero que sea conveniente
- 4 **VICEALCALDESA BLANCA ARIAS:** En consideración compañeros
- 5 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** Hay que lograr la mejor decisión
- 6 **FERNANDO AMBULUDI- JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS:** se puede
7 ratificar en lo que estaba, en lo rural
- 8 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** por lo que hay esa variación de que en la camilo
9 Ponce esta mas alto que en la seis de diciembre, la seis de diciembre es comercial, no tiene
10 comparación con la Jaime Roldós,
- 11 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Considero que se puede ir subiendo de
12 progresivamente se podría dejar en 15 metros.
- 13 **VICEALCALDESA BLANCA ARIAS:** Con todas las explicaciones con las que
14 Fernando nos a manifestado
- 15 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** la sugerencia seria que en el sector rural se
16 mantenga los valores del bienio anterior esa sería mi propuesta,
- 17 **VICEALCALDESA BLANCA ARIAS:** Compañeros esta la propuesta del compañero
18 Marco Pesantez tomando en cuenta que la situación económica no esta buena, con lo que
19 ha venido sufriendo el sector rural estaría en consideración y analizar la propuesta del
20 compañero
- 21 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** De mi parte estoy de acuerdo que se mantengan
22 los precios en el sector rural ya que el campesino el agricultor ha sido golpeado con esta
23 situación de la pandemia y ustedes saben que en el campo el ganadero no obtiene el precio
24 justo y así a sido siempre, siendo aprovechado por los intermediarios estoy de acuerdo
25 que se quede con el mismo precio del bienio anterior
- 26 **VICEALCALDESA BLANCA ARIAS:** Esta en consideración la propuesta del
27 compañero José Montenegro, si tiene apoyo
- 28 **CONCEJAL STALIN OROSCO:** Como manifestó mi compañero, la agricultura ha sido
29 bastante golpeada, la pandemia yo apoyo al compañero para que se mantenga el valor del
30 bienio anterior
- 31 **VICEALCALDESA BLANCA ARIAS:** Señor Alcalde se analizado la ordenanza lo que
32 es la parte del sector rural hay el apoyo y el criterio de los señores concejales de que en
33 ese sector se mantenga como estaba considerado en el Bienio Anterior.
- 34 **ALCALDE:** si hay la moción para que se mantenga en el sector rural, en la parte urbana
35 ya habíamos revisado
- 36 **CONCEJAL JOSE MONTENEGRO:** Señor Alcalde, el concejal Marco Pesantes se
37 pronunció, si él puede mocionar y tener nuestro apoyo
- 38 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Quisiera mocionar para que se apruebe de esta
39 manera no quiero interrumpir, si quiero dejar mi preocupación no específicamente por
40 este tema, sino por el tema de la ordenanza sustitutiva del cobro de contribuciones
41 especiales por mejoras, debido a que cualquier persona que necesite la exoneración debe





PICHINCHA - ECUADOR

1 haberla presentado este año para poder ser beneficiaria el siguiente año, me preocupa
2 eso, de todas maneras no quiero interrumpir esto es algo que debemos hacer, y queda ese
3 saborcito de no haber podido cumplir con esa ordenanza,

4 **ALCALDE:** presente la moción sobre el punto

5 **CONCEJAL MARCO PESANTEZ:** Se había presentado la moción en primera
6 instancia para que se tome en cuenta los mismos valores del bienio anterior para ser
7 aplicados debido a estos problemas que hemos tenido por causa de la pandemia, y que el
8 sector más afectado ha sido el sector rural, dentro del sector rural que se mantenga esa
9 sería mi moción, como dije antes mocionar para que se apruebe esta ordenanza en
10 segundo debate dejando con los ajustes que realizara Fernando Ambuludi, Jefe de
11 Avalúos y Catastros.

12 **ALCALDE:** ¿Hay apoyo a la moción?

13 **CONCEJAL STALIN OROSCO:** Apoyo la moción

14 **ALCALDE:** Al existir apoyo a la moción señor secretario, tenga la bondad de tomar
15 votación, los señores concejales que estén de acuerdo tengan la bondad de levantar la
16 mano por favor.

17 **SECRETARIA GENERAL:** Se proclaman los resultados con cinco votos a favor de la
18 aprobación del tercer punto del orden del día, con las observaciones realizadas en la
19 sesión en pleno del concejo el borrador de la ordenanza será corregido por el señor
20 Fernando Ambuludi jefe de avalúos y catastros quien se encargará de entregar el proyecto
21 con los cambios y ajustes realizados, mismo que ha sido realizado mediante votación
22 ordinaria y aprobado por unanimidad de los presentes

23 **RESOLUCIÓN: EN EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, EL CONCEJO**
24 **MUNICIPAL RESUELVE, APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE EL**
25 **“PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS**
26 **PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y**
27 **RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL**
28 **BIENIO 2022 – 2023.”**

29
30 **ALCALDE:** Señor Secretario, siguiente punto del orden del día por favor.

**SECRETARIA GENERAL: CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA,
CLAUSURA DE LA SESIÓN POR PARTE DEL SEÑOR ALCALDE ABOGADO
MARCO MIGUEL CALLE ÁVILA.**

31

32 **ALCALDE:** al no haber más que tratar queda clausurada la sesión.

33 **SECRETARIA GENERAL:** se da por clausurada la sesión siendo las 10h20 minutos.

34

35

36

37

38

39

40

Ab. Marco Calle A.
ALCALDE



Dr. Homero Sarango
SECRETARIA GENERAL



Página 7 | 8





Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

1 RAZÓN DE APROBACIÓN: Esta acta fue aprobada por el Concejo Municipal, en Sesión
2 Ordinaria del 21 de enero de 2022, Lo certifico:

3

4

5

6

7

8

Lic. Carmen Ortega

SECRETARIA GENERAL (E)

