

ACTA NO. 04 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE PATATE REALIZADA EL MARTES 02 DE AGOSTO DEL 2024.

En el Cantón Patate a los dos días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, siendo las catorce horas y veintiocho minutos se reúne el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate en sesión extraordinaria en la sala de sesiones de la municipalidad, previa convocatoria realizada por el Ing. Hernán Medina Castro Alcalde del cantón Patate, a través de la Secretaria (E) del Concejo, Abogada Olga Yolanda Cunalata Chipantiza, Mgtr., preside la sesión el señor Ing. Hernán Medina Castro, se encuentran presentes los señores Concejales: Lcdo. Medardo Chiliquina Guambo, Sr. Misael Chiliquina Rojana, Sr. Hítalo Rodríguez Yanchaguano, Sr. Santiago Sánchez Vasco e Ing. Nelson Soria Idrovo, también contando con la presencia de los señores Directores: Arq. Fernando Sánchez Director de Planificación, Ing. Carlos Ramos, Jefe de Avalúos y Catastros, Dra. Amparito Verdezoto Procuradora Síndica, Ing. Manuel Sánchez Director de Obras Públicas, Ing. Danilo Galeas Director Administrativo (E), Ing. Anita Reyes Especialista en Rentas, actúa como Secretaria encargada la Abg. Olga Yolanda Cunalata Chipantiza, Mgtr.

SEÑOR ALCALDE.- demos inicio compañera secretaria, buenas tardes compañeros Concejales, equipo técnico demos inicio a la sesión extraordinaria para el día de hoy 02 de agosto del año 2024; compañera secretaria constatemos el quórum reglamentario.

SECRETARIA.- Buenas tardes señor Alcalde señores Concejales, procedo a la constatación del quórum

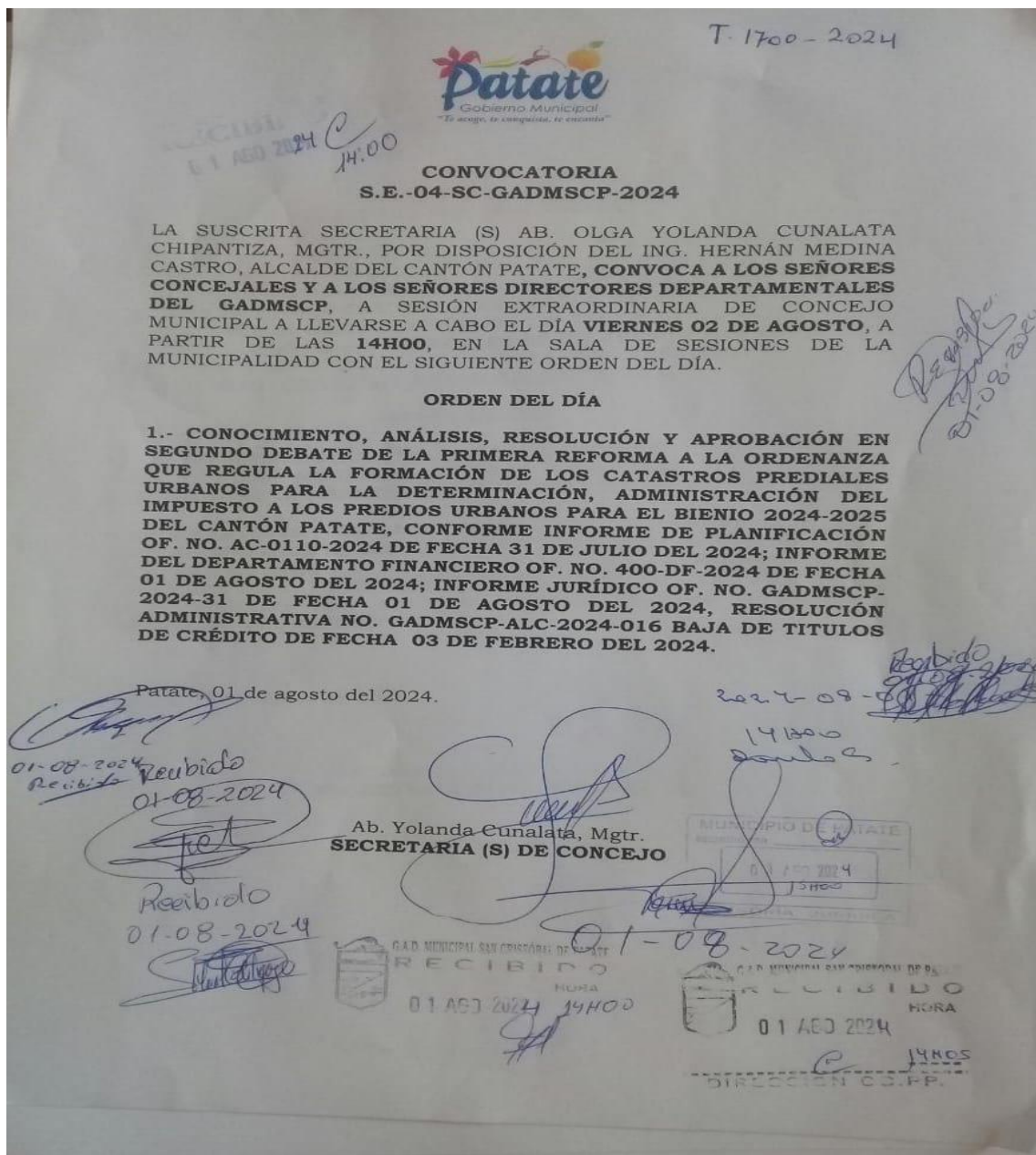
Señores concejales:

Lic. Medardo Chiliquina Guambo	Presente
Sr. Misael Chiliquina Rojana	Presente
Sr. Ing. Hernán Medina Castro	Presente
Sr. Hítalo rodríguez Yanchaguano	Presente
Sr. Santiago Sánchez Vasco	Presente
Ing. Nelson Soria Idrovo	Presente

SECRETARIA.- Señor alcalde existe el quorum reglamentario

SEÑOR ALCALDE.- Demos lectura a la convocatoria.

SECRETARIA.- Procedo a dar lectura de la convocatoria.



SEÑOR ALCALDE.- Compañeros es esta en consideración el orden del día estamos de acuerdo con el único punto orden del día.

CONCEJALES.- Aprobado

SEÑOR ALCALDE.- Está aprobado el único punto orden del día.

SEÑOR ALCALDE.- demos lectura del único punto orden del día.

SECRETARIA.- Procedo a dar lectura.

T. 1700 - 2024



**CONVOCATORIA
S.E.-04-SC-GADMSCP-2024**

LA SUSCRITA SECRETARIA (S) AB. OLGA YOLANDA CUNALATA CHIPANTIZA, MGTR., POR DISPOSICIÓN DEL ING. HERNÁN MEDINA CASTRO, ALCALDE DEL CANTÓN PATATE, **CONVOCA A LOS SEÑORES CONCEJALES Y A LOS SEÑORES DIRECTORES DEPARTAMENTALES DEL GADMSCP**, A SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL A LLEVARSE A CABO EL DÍA **VIERNES 02 DE AGOSTO**, A PARTIR DE LAS **14H00**, EN LA SALA DE SESIONES DE LA MUNICIPALIDAD CON EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA.

ORDEN DEL DÍA

1.- CONOCIMIENTO, ANÁLISIS, RESOLUCIÓN Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PATATE, CONFORME INFORME DE PLANIFICACIÓN OF. NO. AC-0110-2024 DE FECHA 31 DE JULIO DEL 2024; INFORME DEL DEPARTAMENTO FINANCIERO OF. NO. 400-DF-2024 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024; INFORME JURÍDICO OF. NO. GADMSCP-2024-31 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024, RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. GADMSCP-ALC-2024-016 BAJA DE TITULOS DE CRÉDITO DE FECHA 03 DE FEBRERO DEL 2024.

Patate, 01 de agosto del 2024.

Ab. Yolanda Cunalata, Mgtr.
SECRETARIA (S) DE CONCEJO

01-08-2024 Recibido
01-08-2024 Recibido
01-08-2024 Recibido
2024-08-01
14:00
Recibido
MUNICIPIO DE PATATE
01 AGO 2024
14:00
G.A.D. MUNICIPAL SAN CRISTÓBAL DE QUITT
RECIBIDO
01 AGO 2024 14:00
G.A.D. MUNICIPAL SAN CRISTÓBAL DE QUITT
RECIBIDO
01 AGO 2024
14:00
DIRECCIÓN G.S.P.P.

SEÑOR ALCALDE.- Bueno compañeros los documentos han sido entregados a ustedes para su análisis de paso pedimos también al equipo de planificación hacer una breve descripción del mismo para realizar cualquier observación referente al mismo.

ARQ. FERNANDO SÁNCHEZ.- Señor Alcalde señores Concejales, señores Directores hemos presentado el informe para aprobación en segundo debate, hemos hecho una descripción de antecedentes, una descripción del marco legal, una descripción del análisis técnico, donde que ya detallamos las tablas de valorización de cada sector y la banda impositiva, anexo a eso hemos entregado a ustedes un informe para la presentación donde que se determina de cada sector los valores de las

transacciones y hemos justificado los artículos que están en el informe para que ustedes tengan las bases, no sé si es que necesitan alguna ampliación o pasamos al informe para la exposición de los motivos del informe técnico para la valorización.

Como ustedes ven, el mapa valorativo está justificado en todas las cuatro zonas urbanas y no sé si ustedes tengan algún comentario al respecto, eso quisiera que manifiesten ustedes o pasamos a la exposición con el Ing. Carlos de como se hizo la valoración en cada sector que era lo que pedía el concejo en sí que justifique la parte técnica.

CONCEJAL ING. NELSON SORIA. - Señor alcalde, yo pienso que a al ser una ordenanza que vamos a aprobar en segundo debate, deberíamos ir leyendo todo, para ir analizando sería lo más correcto.

SEÑOR ALCALDE.- Estamos de acuerdo compañeros.

CONCEJALES.- Si.

SEÑOR ALCALDE.- No hay problema hagámosle rápido, los puntos más importantes.

ING. CARLOS RAMOS.- Señor Alcalde, señores Concejales buenas tardes ponemos a consideración de ustedes el informe de la primera reforma de la ordenanza que regula la formación de los catastros urbanos para la determinación de los impuestos a los predios urbanos del bienio 2024-2025 del cantón Patate, aquí antes de seguir cabe indicar que esta valoración que se presentó en el 2023 a finales para el 2024 hemos hecho un comparativo de los valores que se tuvo en la ordenanza del bienio del 2022-2023, la que se propuso para el bienio 2024-2025 aquí tomando en cuenta de que se había tomado los valores más altos de las transacciones conforme se detalla en el informe, y tenemos también la propuesta de valoración para la propuesta en segundo debate, tenemos de Patate, tenemos del Sucre, de la parroquia Los Andes aquí insistiendo de que la parroquia Los andes ya no es como estaba en el 2023 en la ordenanza sino se redujo la partes desde el camino a Pillaro hacia el noroccidente nada más y en el Triunfo de la misma manera aquí se amplió una parte en la zona del río y en la parte norte de la parroquia para la zona urbana, entonces dicho esto señor Alcalde hemos tomado la normativa legal vigente el Artículo 495 del COOTAD, en donde nos faculta para realizar las valoraciones correspondientes de la misma manera en el artículo 38 de la norma técnica nacional de catastros que es la Resolución 003 A del

MIDUVI, en donde nos indica como realizas las valoraciones de la determinación de las zonas homogéneas.

Señor alcalde, señores concejales, debemos indicar que al no tener una valoración realizada en años anteriores el índice de precios al consumidor no podíamos aplicar este índice ya que en la misma normativa nos indica que debemos tener la valoración de los últimos 24 meses: entonces con esto señor alcalde tenemos los cuadros de valores por cada una de las zonas o sectores de aquí de Patate.

Tenemos de la Parroquia Patate, del sector Bellavista, en donde tenemos cuatro transacciones en donde descartamos los valores se podría decir los más altos y más bajos; al ser una muestra pequeña el valor aquí promedio ajustando a un 30% que la normativa nos permite tendríamos un valor promedio de 18 dólares en incremento en esta zona.

CONCEJAL NELSON SORIA.- En la zona de?

SECRETARIA.- Bellavista.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Perdón, 18 dólares es el valor promedio o el incremento?

ING. CARLOS RAMOS.- El valor promedio para incremento.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Una preguntita ing., pero eso quedamos con el señor Alcalde que, toda información sea la misma, usted vuelta aquí presenta un valor de 11 con 37.

ING. CARLOS RAMOS.- Corregimos señor Alcalde, perdón señor alcalde una confusión, retomamos.

Bellavista, en Bellavista tenemos cuatro transacciones de los cuales hemos descartado los valores más altos aquí tenemos uno de 83.98 dólares el metro cuadrado y uno de 12.75 que me da un promedio de 11.39 el valor para el incremento.

CONCEJAL NELSÓN SORIA.- En cual perdón?

ING. CARLOS RAMOS.- En Bellavista

CONCEJAL NELSÓN SORIA.- 11.39 ya, estamos.

ING. CARLOS RAMOS.- En Chalpi tenemos 12 transacciones de las cuales hemos descartado los valores más altos que tenemos entre 239 y 153.04 y los valores más bajos que tenemos en 99 centavos y en 8.50

centavos de dólares del valor de metro cuadrado ahí, teniendo un valor de aumento en este sector de 7. 47 dólares en la zona de Chalpi.

Para el Placer tenemos diez transacciones, los valores más altos hemos tenido aquí 6.37 los más bajos y un valor que le rescatamos del 12.5 ya que en este sector los valores promedio oscilan entre 27 y 35 dólares, tenemos también un de 76.57 que también se podría descartar por el tema de un valor alto, tenemos un promedio de 11.16 dólares el incremento en ese sector.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Perdón, perdón un ratito, aquí no le hemos descartado el valor alto o sí.

ING. CARLOS RAMOS.- Sí

CONCEJAL NELSON SORIA.- Porque tenemos en parroquia el Placer 31, 35, 27 y 76 a este de 76 no le...

ING. CARLOS RAMOS.- El de 76 no se está considerando.

CONCEJAL NELSON SORIA.- A este del 76 no le...

SR. ALCALDE.- No está dentro del promedio.

ING. CARLOS RAMOS.- Dentro del cálculo descartando el de mayor valor que sería de 76 tendríamos un valor promedio de 9.19 de aumento en ese sector de El Placer.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Once con dieciséis.

CONCEJAL MISAEL CHILQUINGA.- Ósea de once dieciséis bajas, claro.

ING. CARLOS RAMOS.- Descartando el valor alto de 76.57.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Perdón Ing. de nuevo, a ver el valor promedio es de 11. 16.

ING. CARLOS RAMOS.- 11.16 si, incluido el promedio de 76.57; si descartamos 76.57 el promedio me quedaría en 9.19, que no está un promedio demasiado alto.

SEÑOR ALCALDE.- Y ese valor está en el mapa?

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ. - Sí, ósea el problema es que estamos con 30% como dice la norma ese es el incremento.

SEÑOR ALCALDE. - A por el 30% que salvamos.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ. - Ese valor del incremento le comparamos con la valoración del bienio anterior, más o menos ese es el incremento que se está prosperando para la propuesta en todos los sectores.

SEÑOR ALCALDE.- Ya listo.

ING. CARLOS RAMOS. - La siguiente zona que se valoró también es el Rosal entonces aquí tenemos valores altos sobre los 927 dólares, 621, 400, 800 y esos valores se descartó como valores depurativos digamos así, entonces con los valores promedios entre 68, 51 dólares uno de 128 que nos pareció razonable y no demasiado alto lo mismo que el de 209, que en estos sectores si se dan esos valores tenemos el incremento en estos sectores de 25.32 dólares a la valoración anterior.

En el sector e Guambo tenemos cinco transacciones en donde se descartó una de \$4.89 y una valoración que va desde \$12.75 hasta \$37.87, aquí con un promedio de \$7. 71 que tendríamos la subida en el sector de Guambo.

En el sector La Delicia de la misma manera se descartó varios predios elevados alrededor de \$379 uno de \$433 y los más bajos que vendrían a ser entre \$12, \$ 4.85 uno de 16 dólares también teniendo un valor promedio de \$13.90 en La Delicia que sería el valor del incremento.

En el sector de Macaló, tenemos 28 transacciones, de la misma manera se ha descartado los valores más bajos que son de \$ 4.88 y \$ 6.32 y los valores más altos que tendríamos en \$75.55 y 62.70, entonces descartados estos valores tenemos un valor de \$ 7.05 el incremento por metro cuadrado en este sector al valor que se tenían en los años anteriores.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Perdón en cual sector?

ING. CARLOS RAMOS.- Macaló.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- Una pregunta, señor Alcalde buenas tardes con todos; ingeniero de cual está tomando usted como base, de cual ordenanza?

ING. CARLOS RAMOS.- De la valoración que se tuvo del bienio 22-23.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- Perfecto, vera hay una ordenanza que estuvo aprobada del 2023, eso tenemos que nosotros tratar de desaparecer, porque el bienio anterior ya está fuera de lo legal esta

reformado o ya está cambiado, entonces yo oigo nomas que dice usted se está tomando se está aumentando así dice usted, mejor hay que decir lo que era el bienio 2023 mejor debemos decir estamos bajando, porque estamos en el debate de una propuesta técnica que vamos a aprobar este rato, yo no sé porque está tomando el bienio en este caso ya cambiado ahorita de 2023.

DRA. AMPARITO VERDEZOTO.- Señor Alcalde, señores Concejales compañeros directores buenas tardes en efecto la Dirección de Planificación de la exposición que manifestó está haciendo el análisis técnico para cumplir lo que dice el COOTAD que el impuesto predial sea progresivo, entonces está tomando como referencia el impuesto predial del bienio anterior para demostrar que hay una progresividad equitativamente y obviamente ya va hacer un análisis entiendo que posteriormente ya va hacer un análisis del mapa valorativo de la ordenanza que está vigente con la con la reforma correspondiente, para que tengan la diferencia de cuanto se está incrementando.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- La ordenanza del bienio anterior eso ya está remplazado con la reforma del 2023, eso este aprobado en el registro oficial eso hay que basar ahorita a esa decir la propuesta de ahora como va a quedar, porque ya no tiene sentido que ponga en consideración el bienio que ya está cambiado.

SEÑOR ALCALDE.- Permiso para explicarle licen, de lo que entiendo el técnico esta haciendo la demostración de la valoración en los sectores.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- Si yo entiendo eso.

SEÑOR ALCALDE.- Correcto, pero para justificar él está explicando que de los pagos anteriores se ha quitado los picos que estaba elevando las transacciones que tienen picos altos, quitamos los picos tanto al incremento como al decremento y calcula un promedio de los valores que se han cobrado y determina prácticamente el valor de la valoración, eso estamos haciendo licen.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- Es que está sectorizando está diciendo por ejemplo Macaló, está cogiendo de lo alto de las transacciones que han hecho.

SEÑOR ALCALDE.- Correcto.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- Coge esas cuatro o cinco transacciones que han hecho y de ahí está cogiendo lo mínimo, ósea es una base como que eso se mantiene.

SEÑOR ALCALDE.- No, no, no, no, estamos aplicando un promedio ponderado que es lo correcto, de las transacciones que se ha realizado sacamos los que están muy disparados por especulación por ejemplo los más altos por especulación los más bajos, porque tal vez le di a mi hijo hice poner el valor más pequeño entonces sacamos esos picos y quedan las transacciones que consideramos han sido las correctas y de eso se hace un promedio para determinar cuál es el valor promedio de las transacciones para que sirva como justificación técnica para la valoración que se va a presentar más adelante.

LIC. MEDARDO CHILQUINGA.- No me convence todavía, pero signa nomás no quiero interrumpir.

ING. CARLOS RAMOS.- Lo que les manifestaba era, se ha tomado los valores de las transacciones que se viene realizando día a día de los últimos 24 meses de acuerdo a la normativa legal que nos indica y de la norma del catastro que está vigente, en esta zona de los Nardos tenemos transferencia de dominio valores altos y valores bajos como en todos los sectores.

Se ha segmentado de esta manera, ya que en el mapa tenemos dentro del mismo sector varios valores, entonces con lo explicado en cada uno de los sectores, el mapa valorativo queda de esta manera en la parroquia urbana del cantón Patate: Zona del Placer, Macaló, parte del Bellavista, la parte alta del predio señor Chévez y la parte alta de la Delicia cerca de la curva al final de la Juan Punguil en \$ 19.00 el M², continuamos hacia abajo hacia el centro tenemos a \$40.00 el M² la parte donde están las piscinas y la parte atrás del estadio también tenemos a \$40.00 el M² en la propuesta que tenemos ahorita; seguimos bajando a la altura del mercado en la altura de la Unidad Educativa Básica Patate, tenemos a \$110.00 M² una manzana a en \$130, estas manzanas que vemos a qui de 250 son los predios que están en el eje comercial conforme seguimos acercándonos al eje comercial el valor es en \$ 130 el M², una parte en \$195, y continuamos a la parte del norte en \$180, disminuyendo a \$110 en la parte cerca de Miraflores, seguimos hacia el norte tenemos a \$100, seguimos hacia Chalpi San Francisco vamos bajando a \$60.00 M² y en la parte más alta tenemos a \$30.00 el M², esto en función de las tablas

que se les ha indicado hace un momento; esa es la propuesta señores Concejales y señor alcalde.

SEÑOR ALCALDE.- Cuanto estaba en la avenida Ambato, cuanto quedo.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- \$250

SEÑOR ALCALDE.- Y en los extremos de la avenida Ambato en cuanto quedó?

ING. CARLOS RAMOS.- En la avenida Ambato se fracciono tanto a la parte norte y a la parte sur digamos de eje comercial y la parte de atrás de la manzana, entonces en la parte de atrás digamos en la espalda de la avenida Ambato a \$180, a la siguiente manzana a \$110 hacia el norte y hacia el sur de igual manera tenemos a \$110, sigo avanzando a la parte norte hablemos tenemos a \$100.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Una partecita ingeniero, si está bien no, ahí hay una partecita en \$195 dólares.

ING. CARLOS RAMOS.- Si, de ser el caso su recomendación y analizando nuevamente podríamos revisar ese valor.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- En que sector está eso.

ING. CARLOS RAMOS.- Eso está justo del don.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- en la crepería, junto a la lavadora.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- En donde que se está contrayendo justo ahorita

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Al lado, donde que es la lavadora.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Ya.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILIQUE.- Porque, porque está ahí en 195.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Esos predios no tienen frente a la zona comercial?

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- No, no, los frentistas, la aplicación que se ha hecho, la base de 150 que estaba la valoración de los manzaneros más los 98 que sería 250, porque el área comercial tiene un

comportamiento extraño hay una elevación alta de predios, y la otra la siguiente la que está atrás de los mañaneros tenemos a 180 porque, porque en la anterior ordenanza tenía 150, no podemos bajar más de 180, la aplicación general ha sido de acuerdo al promedio de 30%, y ahí tendríamos un problema si nos bajamos de que vamos a tener una valoración menor del bienio anterior, entonces si ustedes ven el incremento de toda la zona comparando con la valoración del bienio anterior es del 30% aproximadamente, el muestreo que hemos hecho es aproximado a ese porcentaje.

Ahora en base a esta valoración para el siguiente bienio, como ya tenemos aprobada la valoración simplemente ahí si podemos aplicar la fórmula que es con el ITC; es totalmente diferente el incremento será un 3 o 4% de acuerdo a lo que decimos; pero no podemos aplicar eso porque no tenemos una base de la valoración anterior, habido un vacío de valoración desde hace 16 años eso ha sido el problema que hemos tenido para hacer una ordenanza ya coherente.

Claro en primera el error fundamental fue que como hicimos las transacciones más altas el promedio era altísimo, y tratamos de compensar con el coeficiente de aplicación que era de punto cero siete, pero el solar no edificado y las alcabalas salía demasiado alto con estos promedios yo creo que ya las transacciones son totalmente diferentes.

SEÑOR ALCALDE.- Con estos valores está sustentado el informe que tenemos un incremento de 133 que debíamos haber cobrado a 155.

ARQ. FERNANDO SÁNCHEZ.- Si señor alcalde, y la banda impositiva de acuerdo como está la propuesta es de 1.30.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Señor alcalde, no sé a mí me parece siempre contradictorio a lo que nosotros hemos reclamado y hemos dicho de este valor de 195 en realidad si es que ustedes se dan cuenta al lado izquierdo tenemos de 250 al frente 250 una parte y la otra parte tenemos de 110 y tenemos solo parece esos sectores tan bajos que habrá unos 8 predios habrá ahí 195 ó sea como que choca mucho la discriminación al tenerlo al frente cursando Lacalle a 110, acá a 120 y lógicamente a los contornos son de 250.

ARQ. FERNANDO SÁNCHEZ.- Eso sería el caso puntual?

CONCEJAL NELSON SORIA.- Eso es el caso puntual

SEÑOR ALCALDE.- Si justamente yo también decía.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Es que el vecino es de 250 y el otro es de 110.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Claro, ósea como que no estamos teniendo un poco de.

SEÑOR ALCALDE.- Cuanto está el del azul?

CONCEJAL NELSON SORIA.- 110.

SEÑOR ALCALDE.- Ese es un poquito el del problema más que el mismo alto, toditos están en una zona alta y ese predio esta.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Ahí nos han reclamado y dicen cruzo la calle y este otro valor, no sé, no se ahí como qué; está bien lo le frentista ósea lo del frentista está bien.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Ese es el problema que tenemos en la parte de atrás de la parte norte porque ahí la valoración por manzanos era de 150, entonces por eso tratamos de que el incremento sea solo del 30% en esa manzana y lo otro si tomamos la referencia del bienio anterior e incrementamos el 30% y nos sale los 110 y las otras ya va bajando.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Creo que ahí señor alcalde creo que ahí no podríamos decir se suba al 110 o se baje al de 195 o se baje al de 250, técnicamente si quisiera de que se le justifique a quien le podemos mover de los tres al de 250, al de 195 al de 110.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Al de 195.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Ya entonces hagamos usted mismo técnicamente.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Eso sería el único forjamiento para el del frente que sería 180.

CONCEJAL NELSON SORIA.- A, ósea este valor para dar una equidad a todos los, la parte posterior de los frentistas, estos posterior les ponemos a 180 lógicamente a este también le debemos oponer a 180.

SEÑOR ALCALDE.- A ya claro cómo le partieron en la cuadra en la avenida Ambato lo mismo haríamos de partir una cuadra frentista la vía principal esta cara y la vía de atrás más económica.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Tomando en cuenta de que esto es el centro y aquí van los anillos periféricos, no es cierto?

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Si.

SEÑOR ALCALDE.- Si me parece correcta la apreciación.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Hay que tener en cuenta que nosotros como concejo no debatimos en realidad la valoración del terreno no?, es parte es técnica.

SEÑOR ALCALDE.- Que se tome en cuenta ese pequeño error a la mesa técnica para que se apruebe con la corrección de ese error; algún otro punto que estaba para tratar dentro de la ordenanza.

ING. CARLOS RAMOS.- En Los Andes, en esta parroquia no habido mucha transferencia en la zona urbana en los dos años en los 24 meses que la Ley establece, tenemos un promedio de \$3.18 por metro cuadrado a ser incrementado, aquí podemos también de ser el caso tomar los precios ya que no tenemos un valor exagerado en estos dos últimos años digamos, con esto quedaría en la zona de Los Andes en \$ 12m² en la zona urbana de Los Andes como vemos en el mapa.

En la Parroquia el Sucre tenemos dos zonas que están ubicados en el centro de la parroquia y la de los alrededores, en el centro de la parroquia tenemos dos precios que son especulativos que estaría bordeando los 193.25 y 251 el otro valor alto y un valor bajo que hemos tomado en cuenta de 5.10 dólares el m², de ahí el mercado se ha comportado no tal alto ni tan bajo y con esos datos tenemos un valor de 3.78 dólares el metro cuadrado a ser incrementado. El mapa quedaría en la zona central a 15 dólares el metro cuadrado y en la zona periférica a 10 dólares el valor por m².

CONCEJAL NELSON SORIA.- Lo que antes estuvo a 12.

ING. CARLOS RAMOS.- 10 y 6

CONCEJAL NELSON SORIA.- A ya.

ING. CARLOS RAMOS.- Y tenemos en la parte céntrica a 15 dólares el metro cuadrado en la parroquia El Sucre.

SEÑOR ALCALDE.- Le puede aumentar el azul para ver,

ING. CARLOS RAMOS.- A 15, 10 y 10.

SEÑOR ALCALDE.- En la valoración estaba alto ya con ese índice alto mismo anteriormente?, y no se ha hecho el tema de bajar a.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Señor Alcalde, yo les hago referencia al 15 o al 10, vera ya pongamos 10 dólares hay un señor que tiene una propiedad bastante grande casi comercial, casi una hectáreas pongamos que sea tiene diez mil metros; cien mil dólares pagaran a diez?

SEÑOR ALCALDE.- Una hectárea en la parte de diez?

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Claro ahí donde que esta de diez.

ING. CARLOS RAMOS.- Es que esto es solo urbano, en la zona rural es otro precio.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUINGA.- En el centro igual esta altísimo.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Claro ahí estriamos haciendo valer a 150.00 una hectárea.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Estamos haciendo valer ciento cincuenta mil una hectárea, la del Salserín vea la de más arribita de su papa, quien va a agar ciento cincuenta mil ahí.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Cuanto más o menos darán ahí.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- De eso más o menos a han de dar unos treinta, unos cuarenta ponga, pongamos a cincuenta pongamos así.

SEÑOR ALCALDE.- A cinco dólares entonces.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Unos cuarenta así pongamos a cincuenta mil pongamos.

SEÑOR CONCEJAL MEDARDO CHILIQUNGA.- Los costados están a cien mil pues.

SEÑOR ALCALDE.- Claro la hectárea.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILIQUNGA.- Claro la hectárea.

SEÑOR CONCEJAL HITALO DODRÍGUEZ.- Creo que estaba a seis y a diez creo que estaba en la anterior.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Está subiendo alto.

SEÑOR ALCALDE.- Mucho esta, alto esta.

SEÑOR CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Demasiado alto esta.

SEÑOR ALCALDE.- Claro pues porque haga cuenta a quince en Los Andes la hectárea ciento cincuenta mil.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Haber ahí vuelta usted haga referencia costara en Los Andes una hectárea ciento cincuenta mil.

SEÑOR ALCALDE.- Bueno por ahí sí.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Pero estamos yéndonos ya al valor real.

SEÑOR ALCALDE.- Claro ahí sí, pero estamos yéndonos ya al valor real pues.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Al valor comercial no al catastral.

SEÑOR ALCALDE.- Claro la cuadra sale en cien mil ciento veinte mil, la cuadra siete mil metros, pero estamos hablando del valor comercial esta casi a los valores comerciales está en los campos, muy alto esta, y eso más estamos hablando de los sectores, terrenos más productivos, ya de los terrenos que están en lomititas ya esos ya no ya no pagan el mismo valor.

ING. CARLOS RAMOS.- En las zonas urbanas no debemos calcular por hectáreas en la zona urbana ya es por metro cuadrado.

SEÑOR ALCALDE.- Pero es una referencia ing.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Es que al momento de comprar así yo compre 300 metros me van hacer cuenta por metro cuadrado.

SEÑOR ALCALDE.- Claro

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Unos ocho y doce.

SEÑOR ALCALDE.- Yo digo seis.

ARQ. FERNANDO SÁNCHEZ.- La anterior esta 10 y 6

SEÑOR ALCALDE.- Eso es de cual.

ING. CARLOS RAMOS.- De la Parroquia el Sucre.

SEÑOR ALCALDE.- Pero nunca se cobró eso creo o si.

CONCEJAL NELSON SORIA.- No, también hay error.

ING. CARLOS RAMOS.- Lo que no se cobró no podemos.

SEÑOR ALCALDE.- No podemos bajar más de eso.

CONCEJAL HÍTALO RODRÍGUEZ.- Ahí si compañeros aquí están los dos del Sucre, por ahí si esta porque una hectárea corriente en El Sucre afuera del oeste, si irán a pagar cincuenta mil.

CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Claro en la zona urbana sí.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Pero en la zona urbana.

CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Claro en la zona urbana si.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Lo que pasa por ejemplo en la zonificación de hectárea puede ser a 200, 240 el lote mínimo, eso sube el fraccionamiento sube.

SEÑOR ALCALDE.- Oiga Arqui. se me ocurre a mi para respetar el informe técnico que tienen y para no estar exagerados un poquito porque no le hacemos tres zonas, realmente la zona real comercial que este a diez a doce y al haber tres zonas ya habría una zona de ocho y ya se crea una zona de seis de cuatro, con eso estamos respetando la norma y estamos creando también zonas que estén más apegadas a la realidad. Por ejemplo, yo voy a comprar un terreno en el último punto verde no creo que este a ocho dólares.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Hacerle otro anillo esta parte de aquí.

SEÑOR ALCALDE.- Exacto eso digo yo.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Otro anillo, y el resto mantener la misma.

SEÑOR ALCALDE.- Exacto, eso digo yo, claro reducir el rojo el anillo por ejemplo esta partecita este anillo a los 10 a los 12 que estaría en la parte céntrica no es cierto ahí crear otro anillo y estas partecitas de acá estaríamos hablando de los valores de ocho que se estaban manejando y los extremos si dejar seis o cuatro dólares.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Seis sería lo mínimo.

CONCEJAL HÍTALO RODRÍGUEZ.- once ocho y seis

SEÑOR ALCALDE.- Seis sería lo mínimo

CONCEJAL NELSON SORIA.- Seis ocho y once talvez.

SEÑOR ALCALDE.- Exacto.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Once, ocho y seis.

SEÑOR ALCALDE.- Sí.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Esta dentro del porcentaje de la zona normal.

ING. CARLOS RAMOS.- Ciento cincuenta y cinco mil y ciento veintiséis con diez, es la proyección para el cobro con esta reforma.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Ciento veintiún mil era lo que debíamos haber cobrado, son veintinueve mil dólares más.

CONCEJAL NELSON SORIA.- verán que la banda está a 1,3 por mil.

SEÑOR ALCALDE.- Y si le bajamos la banda un poco, bueno terminemos el análisis primero, sigamos.

ING. CARLOS RAMOS.- En el Triunfo ahí tenemos dos valores, un valor alto que sería de 314,86 dólares por M2 y un precio de 19 centavos en el sector de la Esperanza alta, entonces descartados estos valores tanto hacia arriba como hacia abajo tenemos un valor de 4.66 dólares por metro cuadrado que se sumaron a los valores que se tenía para tener la compensación que se dice de equidad y progresividad en el tema del impuesto predial.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Inge aquí en el Triunfo me decía uno de 316?

ING. CARLOS RAMOS.- De 314, 86 centavos.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Pero no lo está haciendo constar aquí.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- De cuánto dice?

CONCEJAL NELSON SORIA.- 314

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Pero aquí no consta en la, a no si esta 314,86.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- 157, 125, 168, hay un valor de 19 centavos otro de un dólar.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Eso se desechó no.

ING. CARLOS RAMOS. - Ahí la zona centro o más comercial de Triunfo en quince dólares, sería dos cuatro seis manzanas.

SEÑOR ALCALDE.- De cuanto las manzanas?

ING. CARLOS RAMOS. - A quince, diez.

CONCEJAL MISAEL CHILAQUNGA.- Se acuerda el valor mas antes era lo mismo no, seis, diez.

ING. CARLOS RAMOS. - Estaba a seis aquí en la parte ocho y diez.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Yo creo que ahí en el triunfo deberíamos hacer lo mismo que en el Sucre al menos en el Triunfo yo creo que los terrenos son de menos valor.

SEÑOR ALCALDE.- Yo creo lo mismo.

SEÑOR ALCALDE.- Esa es la anterior no, ha estado a cuatro?

ING. CARLOS RAMOS. - A cuatro aquí en esta zona todo es urbano, lo rural no estamos; cuatro en esta zona de aquí seis en esta zona de color verde y diez en esta zona de color.

SEÑOR ALCALDE.- Asumo bueno el tema técnico se basaría en este mismo informe que tenemos aquí no es cierto, deberíamos un poco hacer el porcentaje aquí por ejemplo aumentar esas tres zonas.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- Pero esa es la anterior.

SEÑOR ALCALDE.- Por eso, claro pues y de ahí le subiríamos diez en esa zona.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Póngale la propuesta.

CONCEJAL HÍTALO RODRÍGUEZ.- Diez y quince esta.

CONCEJAL NELSON SORIA.- De pronto mantendríamos esta haríamos aquí un anillo, un anillo aquí así y esta parte otro valor.

SEÑOR ALCALDE.- Lo de la Esperanza creo esta bien porque ese sector es comercial.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- Lo de abajo también debería ser de diez.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Ese es otro anillo.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ.- De cuatro debería ser ese

CONCEJAL HÍTALO RODRÍGUEZ.- Porque no hacemos el de cuatro digamos a cinco el de seis a siete y el otro baja a doce.

SEÑOR ALCALDE.- Algo así.

CONCEJAL HÍTALO RODRÍGUEZ.- Para que no se mueva ahí esas tres zonas.

CONCEJAL HÍTALO RODRÍGUEZ.- En la Esperanza allá a diez dólares es mucho.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ.- El mismo tratamiento de El Sucre.

SEÑOR ALCALDE.- El mismo tratamiento del Sucre.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Once, ocho y seis.

SEÑOR ALCALDE.- En tal caso la zona verde también bajarle un poquito más, Cuanto tiene la zona verde.

ING. CARLOS RAMOS.- Aquí esta seis.

SEÑOR ALCALDE.- Y Eso creo pusimos ahorita a ocho, entonces aquí pongamos a siete porque triunfo en realidad es solo la parte central nomas. La zona verde también bájele un poquito más para que no quede al mismo valor del Sucre. ¿Porque en El Sucre quedó cuánto?

ING. CARLOS RAMOS.- En once, ocho y seis.

SEÑOR ALCALDE.- Entonces aquí podríamos subir a siete

CONCEJAL NELSON SORIA.- Este de aquí es cuatro podríamos subir a cinco.

SEÑOR ALCALDE.- A cinco siete y once.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ. - Pero verá señor alcalde vera aquí debemos seguir recalcando que eso es técnico, técnicamente estamos.

SEÑOR ALCALDE. - Claro.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ. - Estamos en el rango porque es más menos diez.

CONCEJAL SANTIAGO SÁNCHEZ. - Entonces sería de cuatro a cinco de seis a siete de diez a once.

ARQ. FERNADO SÁNCHEZ. - Once, siete y cinco.

CONCEJAL NELSON SORIA.- En un global en el Triunfo en el 2023 teníamos 6,66 y ahorita la propuesta sería 7,66, hemos subido un dólar en global.

SEÑOR ALCALDE. - Haber regresemos a Los Andes

CONCEJAL NELSON SORIA.- Revisemos revisemos.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINTA.- Hay también hagamos unos dos anillitos, Yo digo mantener esta bien, un poquito el porcentaje subir no estamos perjudicando a nadie. Yo propongo ahí también hagamos unos dos anillitos, serían más que suficiente para equiparar cada parroquia, El Sucre no es lo mismo que los Andes, Los Andes no es lo mismo que El Triunfo, entonces hacer un anillo más.

SEÑOR ALCALDE. - Claro.

CONCEJAL NELSON SORIA.- O la otra hacer como se hizo aquí en Patate, los frentistas de la vía de atrás que se armó es otro valor también que se armó de pronto.

SEÑOR ALCALDE.- Pero porque no le dejan desde el estadio o hasta la iglesia a los quince dólares o a los doce dólares que esta.

ING. CARLOS RAMOS.- Es que solo es una zona en los Andes señor alcalde.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Doce lo mas comercial y lo otro se mantiene en diez mismo.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA. - Doce está bien.

SEÑOR ALCALDE. - Y los otros extremos a ocho, porque esa parte es cara.

ING. ANITA REYES.- Doce y diez sería

SEÑOR ALCALDE. - Entonces doce y diez sería.

ING. CARLOS RAMOS.- Es que aquí vamos a subir vuelta.

SEÑOR ALCALDE.- No es que doce el mismo sector que estaba y diez quedan los extremos que ya pagaron con ese valor, si los que tenemos en ocho póngale en diez.

ING. CARLOS RAMOS.- Es que solo es una zona en Los andes.

SEÑOR ALCALDE.- Por eso le íbamos a dividir en la parte céntrica en doce y en los extremos de 10.

SEÑOR ALCALDE.- Por digo por ejemplo del estadio para abajo eso diez del parque para arriba se mantiene en diez y la parte que se volvió comercial le dejamos en doce.

ING. CARLOS RAMOS.- Le había manifestado también señor Alcalde de que también se propuso corrigiendo los factores de coeficiente por relación de frente el coeficiente se tenía un alza de hasta el 30% mas del valor que estaba propuesta, entonces se reviso la normativa para nosotros poder modificar los rango de corrección que están en su respectivo cuadro.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Ing. Ayúdenos con el cuadro del coeficiente por relación de frente por favor, de uno a tres.

ING. CARLOS RAMOS.- Los códigos es uno, dos y tres, código de ficha todos tienen número tres los factores que van de frente en metros lineales en menos de cinco calcularía por punto 95, de 5 punto 01 a 8 metros por punto 98, de ocho metros 01 a doce por uno, de la misma manera el doce punto cero uno a veinte uno, y predios que tengan un frente de veinte a más de veinte 1.1.

CONCEJAL NELSON SORIA.- En el informe que nos pasa usted en la tabla número uno no están esos valores, conta 0.80, 0.85. 090, 095 y 1.

ING. CARLOS RAMOS.- Entonces perdón aquí quedaría 0.80, 0.85. 090, 095 y 1.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Sí

ING. CARLOS RAMOS.- En el siguiente tendríamos en el código 1 en 1.0 el dos 1.05. tres 0.85, cuatro punto 90, cinco 1.09, seis 1.05, siete 1.10, ocho 0.85 y nueve 0.80

CONCEJAL NELSON SORIA.- Correcto.

ING. CARLOS RAMOS. - El coeficiente para el cálculo habíamos propuesto el 1.3 por mil señor Alcalde y señores concejales.

CONCEJAL NELSON SORIA. - Bajemos, bajemos compañeros un poco, con uno punto tres hemos analizado y tenemos un aumento global de veintinueve mil dólares, pero hay que tomar en cuenta que veintinueve mil es el valor sin contar lo que no se cobró. Por eso le digo bajemos a uno dos no se.

ARQ. FERNANDO SÁNCHEZ. - hay que tomar en cuenta que ahorita estamos aplicando todos los factores de corrección y en algunos predios se bajan más de lo que bajo antes yo recomendaría bajar a uno punto dos.

SEÑOR ALCALDE. - Ahí si le hacemos con el uno punto veinticinco ingenieros.

ING. CARLOS RAMOS. - ciento cuarenta y nueve mil ciento cincuenta y nueve con setenta y uno.

SEÑOR ALCALDE. - Con el uno punto dos.

ING. CARLOS RAMOS. - Con el uno punto dos ciento cuarenta y tres mil ciento noventa y tres con treinta y dos.

CONCEJAL NELSON SORIA. - Con el uno coma quince.

ING. CARLOS RAMOS. - ciento treinta y siete mil doscientos veintiséis con noventa y cuatro.

SEÑOR ALCALDE. - Con el uno coma uno.

ING. CARLOS RAMOS. - Ciento treinta y un mil doscientos sesenta puntos cincuenta y cinco.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. - Yo también estoy de acuerdo en bajar lo que más se pueda, pero si hay que tomar en cuenta lo que dice el arquitecto Sánchez que hay predios que no fueron bien cobrados y en esta vez se va a cobrar menos de lo que se tenía que cobrar.

ING. ANITA REYES. - Señor alcalde señores Concejales una cosa que se debe tomar en cuenta es que ahorita están haciendo un cálculo para cobro a todos los contribuyentes sin embargo de eso ya para el pago hay que aplicar ya lo que son exoneraciones, y en Patate si tenemos ahora

bastante personas adultas mayores y eso va influir para bajar más la recaudación.

ING. CARLOS RAMOS. - Perdón señor alcalde, yo había estimado con los datos de los años anteriores que en exenciones hay un veintiocho por ciento no se si es que ese valor aumente, entonces los valores que les acabe de mencionar los 143 y los otros valores están ya restado el 28% de las exenciones digamos por cualquier motivo por eso yo decía no se si es que este valor del 28% se mantiene, que baje yo creo que no.

SEÑOR ALCALDE. - No se si vaya a afectar.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. - Señor alcalde yo si estoy un poquito preocupado solo por una palabra nomas señor alcalde y eso si quiero que no se la Dra. Amparito como nos aclara, o yo estoy confundido, no se si nosotros hacemos las recomendaciones o con la vialidad del departamento técnico se está moviendo la valorización porque nosotros no somos los técnicos nosotros vamos a aprobar la ordenanza en base a los informes técnicos con la vialidad del mismo departamento.

SEÑOR ALCALDE. - Mas bien el departamento técnico nos de la viabilidad indicando que se puede manejar el tema del coeficiente hasta el 1.2.

ING. CARLOS RAMOS. - Perdón señor Alcalde yo creo que el tema de la banda impositiva eso es exclusiva y estrictamente de ustedes como máxima autoridad, ahí nosotros propusimos el 1.3 como técnicos pero con el criterio emitido por ustedes del 1.2 creería que no tendríamos inconvenientes. Lo que tendríamos nosotros como técnicos ubicar en el mapa de valoración estaría dentro de los parámetros con los informes ya presentados.

SEÑOR ALCALDE. - Ya entonces ustedes darian viabilidad indicando departe de la parte técnica no hay problema en aceptar el criterio de concejo indicando que se mantiene el coeficiente de 1.2 señalando que es nuestra potestad.

SEÑOR ALCALDE. - Por secretaría que se de lectura al informe de planificación.

SEÑORA SECRETARIA.- Procedo con la lectura.

4.- CONCLUSIONES.

4.1.- Al aplicar los Valores Normalizados de los Factores Geométricos de Corrección, aprobados, se tuvo un incremento a la valoración de hasta un 30%. Razón por la cual se realiza la correspondiente propuesta de reforma a los factores de corrección, para que la valoración se mantenga sin variación de mérito y demérito.

4.2.- Al tomar los costos de las transacciones realizadas en los últimos dos años, en donde se consideró todos los valores más altos que se tenía de las transacciones realizadas y las ofertas de venta de bienes inmuebles, ocasiono que la valoración aprobada sea demasiado alta, además al no haber realizado la actualización correspondiente en los dos últimos bienes, la valoración propuesta se incrementa hasta más menos en un 30%



4.3.- para que la recaudación de los valores por concepto de impuesto predial urbano para el bienio 2024 – 2025 no sea inferior a los emitido en el Bienio 2022 – 2023, se propone la banda impositiva o coeficiente de cálculo del 1.3 por mil.

5.- RECOMENDACIONES.

En base a lo establecido en los art. 494, 495 y 496 del COOTAD, Se RECOMIENDA a su autoridad que el presente informe se ponga en conocimiento del Concejo Municipal y se apruebe la primera reforma de los artículos 24, 25 y 29 de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, PARA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PATATE. en conformidad con los documentos adjuntos.

Por la favorable atención a la presente de usted.

Atentamente.



Arq. Fernando Sánchez Villafuerte
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



Ing. Carlos Ramos
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS.

SEÑOR ALCALDE. – Alguna observación al informe?

CONEJAL NELSON SORIA.- Esta correcto.

SEÑOR ALCALDE. – Algún otro informe que nos faltaba.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Informe Jurídico.

SEÑORA SECRETARIA.- Procedo con la lectura.

3.- CRITERIO JURIDICO

En referencia a los informes técnicos presentados por el Ing. Carlos Ramos Jefe de Avalúos y Catastros y el Arq. Fernando Sánchez Director de Planificación, quienes solicitan se apruebe en segundo debate la

Dirección: Av. Ambato y Juan Montalvo
Telefax: (03)2870214 / (03)2870523 (03)2870509
www.patate.gov.ec
comunicación.patate@andino.net.ec



reforma a la Ordenanza que Regula la formación de los Catastros Prediales Urbanos, para la determinación, administración del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024-2025 del cantón Patate, en sus artículos 24, 25 y 29 a fin de subsanar el error cometido por cuanto al momento de realizar la valorización masiva urbana en función del número total de transferencias de dominio por compra venta realizadas en los últimos 24 meses, solo se consideró las transacciones más altas y dentro de esas se calculó con las especulativas, así como también el mapa valorativo no se realizó una distribución homogénea en las manzanas.

A fin de cumplir con el principio de suficiencia recaudadora y no vulnerar el principio de equidad tributaria contemplados en el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador, es necesario realizar la reforma propuesta por la Dirección de Planificación, considerando que los derechos de las personas no se afecten por errores de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, como así lo estipula el Art. 22 inciso tercero del COA.

Se exhorta a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que la propuesta de reforma a la ordenanza antes referida se enmarque a lo que estipula el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 496 y 497 del COOTAD, realizando un propuesta técnica donde se refleje una actualización progresiva, igualitaria, proporcional y generalidad que sustente el sistema tributario: aplicando el principio de proporcionalidad esto es, que permita a la municipalidad una recaudación tributaria progresiva y el contribuyente cumpla con lo que dispone el Art. 83 numeral 15 de la Constitución.

El artículo 3 del Código Tributario en su parte pertinente dice: No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. El principio de retroactividad en materia tributario es aplicable siempre y cuando beneficie al contribuyente. El principio de irretroactividad es básico en el derecho, en el caso del derecho tributario es especialísimo, así la ley tributaria no debe tener efecto retroactivo, salvo si es en favor de los contribuyentes, las normas tributarias es posible y tanto la doctrina como las normas jurídicas coinciden en que además de la aceptación del efecto retroactivo en el caso de normas benignas para los contribuyentes, existen casos excepcionales en los que no solo está permitido dictar normas con efecto retroactivo, sino que es

necesario a fin de preservar el bien común de los ciudadanos del cantón Patate. En tal virtud la legislación ecuatoriana contempla el efecto retroactivo de las normas, pero facultándolo solamente si es en beneficio del contribuyente como así lo dispone el Art. 3 del Código Tributario.

4.- RECOMENDACION

4.1. Se recomienda al Concejo Municipal revise el monto de impuesto predial propuesto por la Dirección de Planificación conforme lo dispone el Art. 497 del COOTAD.

4.2. Es procedente reformar y aprobar en segunda debate la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025, fijando un impuesto predial urbano progresiva, igualitaria, proporcional y generalidad que sustente el sistema tributario y acorde a realidad económica y social de los contribuyentes del Cantón Patate, ante el error cometido por la Dirección Planificación al momento de realizar el cálculo de la valoración del suelo, los factores de corrección y por ende la banda impositiva.

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,



Dr. Amparito Verdezoto Barragán
PROCURADORA SÍNDICA GADMSCP

SEÑOR ALCALDE. – Alguna observación al informe?

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. - Dra. Amparito ahí una inquietud quisiera que me ayude como se va aplicar en lo que dice los contribuyentes no son retroactivos.

DRA. AMPARITO VERDEZOTO.- Señor alcalde en el informe jurídico obviamente se indica que la Ley en materia tributaria si favorece la retroactividad es decir que esta ordenanza se debía haber cobrado desde enero hasta diciembre se va a cobrar el impuesto del bienio obviamente apenas se apruebe esta reforma y si es permitido la retroactividad siempre que beneficie al contribuyente y no perjudique en el caso que nos ocupa se va a beneficiar porque estamos corrigiendo un impuesto que estaba excesivo justamente con la reforma.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Al momento con la ordenanza anterior estaban cobrando pagos provisionales.

ING. ANITA REYES.- Al inicio que se tenía con la ordenanza nueva si se cobró alrededor de los quince días de enero y hay pagos que realizaron

en enero con esta ordenanza luego se dio de baja todos estos títulos y se hizo re emisión de los recibos provisionales hasta la presente fecha han venido cancelando con recibos provisionales con una notita de que en caso de que varíe tienen que cañar y si hay diferencias puede ser en más o en menos tienen derecho a su respectivo reclamo en caso que este demás o a su vez pagar diferencias, no sé si de una vez que se acabe de esto se trabaje en lo que es el impuestos del predio rural una porque estas cuestiones mismo con estas situaciones que es lo que va a pasar con estas diferencias de impuestos otra por la aplicación de exoneraciones por la ley del adulto mayor.

SEÑOR ALCALDE. – Los provisionales están con el valor de.

ING. ANITA REYES.- Catastro del 2023.

SEÑOR ALCALDE. – Que se de lectura el informe Financiero.

SEÑORA SECRETARIA.- Procedo con la lectura.

ANÁLISIS

Una vez revisada la normativa legal, y el informe N. AC-063-2024 del 10 de mayo de 2024, suscrito por el Arq. Fernando Sánchez Director de Planificación y el Ing. Carlos Ramos jefe de la unidad de Avalúos y catastros, en el que señalan todos los inconvenientes ocasionados por la valoración catastral y los impuestos causados por los errores en las fórmulas de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, PARA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PATATE.

Se evidencia que existe errores en la aplicación de las fórmulas sobre todo de los factores de Corrección, lo que ocasiono que los valores para el cobro de impuesto prediales, sean demasiado altos, más de los presentados en los debates para la aprobación de la ordenanza, lo que ha ocasionado el malestar significativo en la ciudadanía Patateña, tomando en cuenta que también en el presente periodo, se está aplicando el cobro de valores por contribución especial de mejoras y la tasa por actualización catastral.

También genera malestar el incremento del valor predial, ya que nunca se aplicó de manera correcta las ordenanzas en los últimos 4 años, ni existió ningún tipo de incremento en la valoración, para lo cual existen las recomendaciones en el último examen especial realizado por la Contraloría General del Estado.

Al momento nos encontramos cobrando los impuestos con el catastro del año 2023, debido al oficio No. AC-020-2024, de fecha 02 de febrero de 2024 el Arq. Fernando Sánchez Villafuerte, Director de Planificación, Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y el Ing. Carlos Ramos Guerra Jefe de Avalúos y Catastros, en el que recomiendan a la máxima autoridad dar de baja los título de crédito emitidos del bienio 2024-2025, y emitir los títulos provisionales hasta que se reforme la Ordenanza y se corrija el mapa de valoración de los predios y los factores de corrección.

El monto planificado de recaudar en la Ordenanza del presupuesto 2024 en impuesto predial urbano es de \$ 227.000.00 valor que se consideró en los meses de octubre y noviembre 2023, y que se encontraba dentro de las propuestas que tenía la dirección de planificación para el bienio 2024-2025, para lo cual, se aprueba la ordenanza de los impuestos prediales en el mes de diciembre, aumentando la valoración pero disminuyendo el coeficiente, con el fin de no afectar la economía del pueblo Patateño, siendo el valor emitido en el 2024 de \$ 193.433,76 en impuesto predial urbano.

La emisión de impuestos prediales que se defina para el ejercicio fiscal 2024, deberá tomarse en cuenta dentro del presupuesto municipal vigente, el mismo que de ser inferior al planificado se deberá considerar una reducción de crédito en concordancia al artículo 261 del COOTAD.

Es necesario que por parte de la dirección de planificación se presente el valor nuevo a emitir, ya con los descuentos correspondientes de adulto mayor, y se verifique que las nuevas fórmulas sean aplicadas correctamente, tomando en consideración la valoración y los factores, para posterior analizarlos con la comisión respectiva y de este modo la dirección financiera informar por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo según lo estipulado en el artículo 496 y 497 del COOTAD.

Para reformar la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, PARA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON PATATE, se deberá considerar los artículos 3 y 5 del Código Tributario con el fin de no perjudicar a la ciudadanía, conociendo que por el error involuntario se aumentaron de manera significativa los impuestos en contrario de lo que estipula el COOTAD sobre la progresividad.

CONCLUSIONES

- Se verifica que, por un error involuntario en la valoración y factores, ha ocasionado inconformidad en la ciudadanía, los mismos que no son progresivos de acuerdo a lo que establece el COOTAD.
- En el caso de reformarse la ordenanza considerar que los nuevos valores deberán modificar el presupuesto 2024.

RECOMENDACIONES

- Definir de manera pronta la reforma a la Ordenanza con el fin de que los contribuyentes no cancelen recargos por pagos desde el mes de Julio.
- Definir la nueva valoración, para poner en conocimiento de la ciudadanía, cumpliendo con el COOTAD.
- Verificar que la nueva ordenanza sea a favor de los contribuyentes.
- Solicitar el respaldo Jurídico o criterio para la reforma respectiva."

Para finalizar solicito se haga llegar por parte de la Dirección de Planificación la nueva valoración de la zona urbana y de este modo conocer el valor exacto a emitir en títulos de crédito, en miras a una reducción del presupuesto institucional, la misma que será analizada por el ejecutivo y legislativo de esta Honorable Institución.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Econ. Hernán Flores
DIRECTOR FINANCIERO
Elaborado por:
Técnica Financiera

SEÑOR ALCALDE. – Alguna observación referente a este informe?,
Ninguna.

CONCEJAL HÍTALO RODRIGUEZ. - Señor alcalde referente al informe de Planificación que dice ante el error cometido por la Dirección de planificación al momento de realizar el calculo de la valoración, no es lo mismo que el financiero ahí dice involuntaria aquí vuelta dice.

CONEJAL NELSON SORIA.- Es un error involuntario nada más.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Para mí algo algo justifica no, pero en esto a la final va haber alguna observación por a través de los entes de control mas que todo por no haber reformado pronto, demasiado hubiéramos durado un mes pero esto que da como un alerta para que en las próximas ordenanzas se de mas importancia, de todas maneras dios quiera que con estos informes podamos justificar. Señor alcalde estamos reformando la ordenanza 2023 justamente no está por demás señor alcalde se esta reformando el art. 24, 25 y 29 se esta reformando los valores de la tabla de valores número uno aquí la propuesta técnica tiene que pulir la propuesta técnica todo lo que se reforma tiene que subir otra vez al registro oficial.

SEÑOR ALCALDE. – Que se tome en cuenta que se esta reformando en esos tres artículos.

CONCEJAL NELSON SORIA.- La que nosotros estamos acatando compañeros coeficiente de corrección por relación de frente tabla No. 1 la que aprobamos ahorita es la que dice código uno 0.80, código dos 0.85, código tres 0.90, código cuatro 0.95, código cinco 1.0, eso es lo que nosotros ahorita estamos aprobando del art. 24. Del art. 25 dice los coeficientes de correlación por localización en las manzanas tabla No. 4 del informe, Coeficientes de correlación código uno 1.0 código dos 1.05 código tres 0.85 código cuatro 0.90 código cinco 1.09 código seis 1.05 código siete 1.10 código ocho 0.85 código nueve 0.80 eso es lo que hemos aprobado ahorita. Ahora y la otra propuesta en la banda impositiva es el Art. 29 que se está reformando la decisión de concejo creo que es decisión de todos ahorita es unánime es de 1,2 en la banda impositiva del art. 29 esos son los tres artículos que se esta reformando señor alcalde y es lo que se ha hecho la modificación lógicamente secretaria tiene que armar un expediente si es que cabe el termino no, del proyecto es decir estaba en esto y se cambia en esto, y una cosa señor alcalde muy importante que quiero pedirle a usted se disponga a secretaria que por favor se nos entregue una copia certificada de estos informes para tener por respaldo de nosotros lógicamente después de cuatro cinco años nosotros tendremos en nuestro archivo personal el respaldo de las copias certificadas en caso de que nos pidieran alguna información pertinente, por favor señor alcalde gracias.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. - Me siento contento señor alcalde de que estamos llegando a un punto final de este problema que estamos atravesando no solo para nosotros sino para el cantón Patate antes de concluir esto quiero decir que la intención nunca a sido subir es tratar

de mantener los valores y una vez que los técnicos nos han explicado de manera adecuada y nosotros estamos conforme con los informes y es por eso que yo sí quiero elevo a moción de que esta primera reforma a la ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos para la determinación administración del impuesto a los predios urbanos del bienio 2024-2025 del cantón Patate elevo a moción que se apruebe señor alcalde en segundo debate.

SEÑOR ALCALDE. – Alguien que secunde la moción.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Lo que pasa también es que hay un informe técnico que hay que también entrar como moción de que se plantea, no se va hacer en este caso el informe técnico la banda impositiva no se esta como decir aceptando de repente que en base a la propuesta del informe técnico se está bajando.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. – No se si estoy mal estamos aprobando es la primera reforma a la ordenanza.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Por eso la reforma es la banda impositiva no ve que está a 0.7 la ordenanza anterior.

SEÑOR ALCALDE. – Bueno yo respaldo un poco la idea de Santiago porque se detallo eso cuando comenzamos el debate para el informe ahí se hablan de los artículos que se acaban de mencionar dentro de ellos estaba la banda, el coeficiente.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. – Es que no estamos aprobando la reforma a un artículo dos artículos y el coeficiente.

SEÑOR ALCALDE. – Toda la reforma.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Por eso los valores se está reformando también el coeficiente proceso es que tiene que ir las dos de la mano.

DRA. AMAPARITO VERDEZOTO.- Señor Alcalde señores concejales no es ese el procedimiento parlamentario obviamente ya hubo la etapa del debate, debatieron propusieron y obviamente se esta dando el consenso entiendo yo de los tres artículos a reformarse en razón de aquello ya está en la etapa donde el señor concejal esta proponiendo que se apruebe en segundo debate entonces lo que se debe pedir es el título de la reforma obviamente con los debates que se hicieron consta ya en actas.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Verá señorita, el proceso parlamentario en una ordenanza si fuésemos más parlamentarios para aprobar la ordenanza esto es artículo por ley se aprueba artículo por artículo, ósea son tres que estamos reformando la una la valoración la otra los coeficientes y la otra los cuadritos.

DRA. AMAPARITO VERDEZOTO.- Lo que pasa que ya consta en actas que se propuso que si bien es cierto emite un informe técnico que no son vinculantes son referenciales, el concejo con las plenas facultades esta mocionando que no sea el 1.3 sino el 1.2 eso ya consta en actas. Es que señor concejal tendríamos que analizar artículo por artículo y mocionar que se apruebe.

CONCEJAL MEDARDO CHILQUINGA.- Sería importante eso se llama parlamentario

DRA. AMAPARITO VERDEZOTO.- Es que señor concejal ya se trató esa fase donde ya se pusieron en consenso de acuerdo.

SEÑOR ALCALDE. – Ahora mi pregunta porque no lee usted que su moción sea el de aprobar el artículo 24, 25 y 29.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. – No habría problema señor alcalde sino a lo que yo me voy, no se creo que si tenemos aquí a la Dra. Amparito que es la persona que entiende sobre este tema, porque, porque tenemos que mocionar cada artículo si ya hemos debatido se ha quedado en actas se ha presentado informes solicitando en base a que se va a reformar en base a que artículos y vamos a mocionar los mismos artículos que se va a aprobar incluso se está pidiendo que se presente la ordenanza armada ya con los artículos reformados que se llama ordenanza que regula la formación de los catastros urbanos.

DRA. AMAPARITO VERDEZOTO.- Señor Concejal señor alcalde con los debidos respetos estoy aquí para asesor dentro del procedimiento parlamentario juegan un papel muy importante desde la parte de la facultad normativa que tiene el concejo porque ahí queda grabado todas propuestas o el debate que se hace cada una de las autoridades entonces si bien es cierto la resolución es la aprobación de la ordenanza porque no va haber una resolución va a quedar las actas y por ende el cuerpo normativo que esta aprobado que sería la reforma a la ordenanza, en este momento se está tratando la reforma a un ordenanza.

CONCEJAL NELSON SORIA.- Compañeros haber pienso que lo mas lógico desde mi punto de vista estamos reformando una ordenanza en los artículos 24, 25 y 29, esos son los tres artículos que estamos reformando pienso que la moción debe ser completa mi propuesta es la reforma a la ordenanza el titulo de la ordenanza en sus 24, 25 y 29 porque así nos presenta en el proyecto porque la otra sería apruebo la ordenanza cuando estamos sustituyendo una o estamos dando de baja una, debemos ser táticos en decir artículo 24, 25 y 29 por eso me percate yo en lo anterior para que eso si quede en actas y decir haber del articulo 24 estamos modificando esto estamos reformando esto el articulo 25 estamos reformando esto y el articulo 29 estamos reformando esto para que quede claro pero la propuesta también yo pienso que debe ser clara se está reformando.

DRA. AMAPARITO VERDEZOTO. - Señor Alcalde, por efectos de ingreso de documentación me parece que no se les ha puesto en conocimiento el proyecto de reforma a la ordenanza y obviamente en las sesiones en primero y en segundo debate se debe tratar específicamente este proyecto que si ya lo tiene en este momento la doctora Yolanda y consta ya el proyecto que se entendería que se trató en esta sesión de concejo.

SEÑOR ALCALDE. - Hagamos mas bien el detalle hay documentación hay grabación pero podríamos ratificar porque así se presentó me acuerdo en el primer debate, entonces no se si alguien quiere mocionar.

CONCEJAL SANTIAGO SANCHEZ. - Señor alcalde elevo a moción de que esta primera reforma a la ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos para la determinación administración del impuesto a los predios urbanos del bienio 2024-2025 del cantón Patate reformando los artículos 24, 25 y 29 en base a los informes técnicos presentados por del departamento técnico de planificación.

SEÑOR ALCALDE. - Alguien que secunde la moción.

CONCEJAL HITALO RODRIGUEZ. - Secundo la moción.

SEÑOR ALCALDE. - Procedamos con la votación por la moción.

SEÑORA SECRETARIA.- Procedamos con la votación por la moción del señor Concejal Santiago Sánchez para la aprobación en segundo debate de la primera reforma a la ordenanza que regula la formación de catastros prediales urbanos para la determinación administración del impuesto a

los predios urbanos del bienio 2024-2025 del cantón Patate reformando los artículos 24, 25 y 29.

Señores Concejales:

Lic. Medardo Chiliquina Guambo	aprobado
Sr. Misael Chiliquina Rojana	aprobado
Sr. Ing. Hernán Medina Castro	aprobado
Sr. Hitalo Rodríguez Yanchaguano	aprobado
Sr. Santiago Sánchez Vasco	aprobado
Ing. Nelson Soria Idrovo	aprobado

RESOLUCIÓN NO. 06 -S.E.-02-08-2024- punto número uno. 1.- **CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PATATE, CONFORME INFORME DE PLANIFICACIÓN OF. NO. AC-0110-2024 DE FECHA 31 DE JULIO DEL 2024; INFORME DEL DEPARTAMENTO FINANCIERO OF. NO. 400-DF-2024 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024; INFORME JURÍDICO OF. NO. GADMSCP-2024-31 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024, RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. GADMSCP-ALC-2024-016 BAJA DE TÍTULOS DE CRÉDITO DE FECHA 03 DE FEBRERO DEL 2024.** En sesión Extraordinaria realizada el día viernes 02 de agosto del 2024, con la presencia del Ing. Hernán Medina Castro, Alcalde del cantón Patate, más los señores Concejales: Sr. Misael Chiliquina, Sr. Hitalo Rodríguez Yanchaguano, Señor Santiago Sánchez Vasco e Ing. Nelson Soria Idrovo. **RESUELVEN: DE MANERA UNÁNIME APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN PATATE, EN SUS ARTÍCULOS 24, 25 y 29, CONFORME INFORME DE PLANIFICACIÓN OF. NO. AC-0110-2024 DE FECHA 31 DE JULIO DEL 2024; INFORME DEL DEPARTAMENTO FINANCIERO OF. NO. 400-DF-2024 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024; INFORME JURÍDICO OF. NO. GADMSCP-2024-31 DE FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2024, RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. GADMSCP-ALC-2024-016 BAJA DE TÍTULOS DE CRÉDITO DE FECHA 03 DE FEBRERO DEL 2024. CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULO 57 LITERAL C Y T; Y, ART. 59 LITERAL D) DEL COOTAD.**

SEÑOR ALCALDE.-Con la mayoría absoluta queda aprobado este punto

SEÑOR ALCALDE. – Sin tener mas que tratar doy por clausurada la sesión extraordinaria.

Ing. Hernán Medina Castro

Abg. Yolanda Cunalata Ch. Mgtr.

ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

SECRETARIA (S) DE CONCEJO