



Acta No. 143

TRANSCRIPCIÓN MAGNETOFÓNICA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2025.

En la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, siendo las quince horas, se da inicio a la presente Sesión Ordinaria del Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, presidida por el Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, en su calidad de Alcalde; actúa como Secretario General, el Abogado José Benito Castillo Rodríguez.

El señor Alcalde: Da la bienvenida a los presentes y dispone que por Secretaría se dé lectura a la convocatoria.

El Secretario General: Buenas tardes con todos los presentes, me permito leer la convocatoria remitida mediante Circular Nro. GADMPVM-SEG-2025-0069-C, de fecha 15 de diciembre de 2025, que dice lo siguiente: “Por disposición del señor Alcalde, Freddy Roberth Arrobo Arrobo, acorde lo disponen los artículos 60 literal c) y 318 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y el artículo 45 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, me permito convocar a Sesión Ordinaria de Concejo Municipal, para el día **jueves 18 de diciembre de 2025**, a partir de las **15h00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, con la finalidad de tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Constatación del quórum.
- 2.- Instalación de la sesión por parte del señor Alcalde.
- 3.- Aprobación del orden del día.
- 4.- Aprobación del Acta Nro. 134 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 16 de octubre de 2025.
- 5.- Aprobación del Acta Nro. 135 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 30 de octubre de 2025.
- 6.- Aprobación del Acta Nro. 136 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 06 de noviembre de 2025.
- 7.- Aprobación del Acta Nro. 137 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día viernes 14 de noviembre de 2025.
- 8.- Aprobación del Acta Nro. 138 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día martes 18 de noviembre de 2025.
- 9.- Aprobación del Acta Nro. 139 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 20 de noviembre de 2025.
- 10.- Aprobación del Acta Nro. 140 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día martes 25 de noviembre de 2025.
- 11.- Aprobación del Acta Nro. 141 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día viernes 28 de noviembre de 2025.



Acta No. 143

12.- Designación de la Comisión Especial encargada de la formulación, programación, coordinación y ejecución de las actividades culturales por carnaval 2026.

13.- Segundo y definitivo debate del Proyecto de Reforma a la Ordenanza que Regula la Gestión de los Residuos Sólidos del cantón Pedro Vicente Maldonado y la Aplicación de la Tasa Retributiva por este Servicio, Nro. 09-2022.

14.- Clausura de la sesión.”

Hasta aquí la lectura del orden del día señor Alcalde.

El señor Alcalde: Por favor el punto número uno del orden del día;

El Secretario General: PRIMER PUNTO.- “1.- *Constatación de Quórum*”.

El señor Alcalde: Proceda a constatar el quórum señor secretario;

El secretario General: Procedo a constatar el quórum señor Alcalde:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **presente**;
- Concejala Mónica González Jungal, **presente**;
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **presente**;
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **presente**;
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **presente**;
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **presente**;

Constatado el quórum señor Alcalde, encontrándose los seis (6) miembros del Concejo Municipal presentes; existiendo el quórum de Ley;

El señor Alcalde: Señor secretario siguiente punto del orden del día;

El Secretario General: SEGUNDO PUNTO.- “2.- *Instalación de la sesión por parte del señor Alcalde.*”

El señor Alcalde: Muchas gracias, señores concejales, y todo el equipo que nos acompaña, directores, equipo técnico. Se ha convocado esta sesión el día de hoy con el fin de analizar estos puntos del orden del día, espero que lo hagamos con mucha responsabilidad, persiguiendo los objetivos de adelanto y progreso de nuestro cantón Pedro Vicente Maldonado. Con estas palabras dejo instalada la presente sesión y siguiente punto del orden del día señor secretario.

El Secretario General: TERCER PUNTO.- “3.- *Aprobación del orden del día.*”

El señor Alcalde: Está en nuestro conocimiento el orden del día señores concejales para proceder aprobarlo o si hay algún otro punto importante para incluirlo en esta sesión ordinaria. El señor concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: Gracias, señor alcalde, compañero, compañeras concejales, directores y demás personas que nos acompañan el día de hoy. Por mocionar que se cambie el orden del día, que no tratemos en esta sesión la aprobación de las actas: 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 y 141. Que como punto en el orden del día queden los demás puntos y también agregar al orden del día el siguiente punto: Primer debate del 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 2026-2027.



Acta No. 143

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Señor alcalde. El procedimiento parlamentario en sesión ordinaria no nos permite en este momento suprimir puntos del orden del día, sino invertir su tratamiento de manera que cuando el secretario dé lectura a cada punto, se vayan suspendiendo acta por acta. Esa es la forma legal. Porque el orden del día está convocado, solo puede cambiar el orden de tratamiento e incorporar nuevos puntos del orden del día. Cuando el secretario dé lectura al punto del orden, se mociona la suspensión y se avanza en cada punto. Eso es lo que corresponde.

El señor Alcalde: Señor concejal ¿esa es su moción?

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: Sí, señor alcalde.

El señor Alcalde: Como ha manifestado el señor procurador síndico para que se vaya tratando cada punto, si es que no es pertinente se lo pasa a una siguiente sesión, de así considerarlo los señores los concejales. Señor secretario, hay una moción por parte del señor concejal Ronal Montenegro ¿Tiene respaldo la moción?

La concejala Mónica González Jungal: Respaldo la moción.

El señor Alcalde: Respalda la moción la concejala Mónica González. Señor secretario, si no hay otro pedido de palabra, sírvase tomar votación, con la incorporación del punto del orden del día que ha planteado el concejal Ronal Montenegro.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **a favor;**
- Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **a favor;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, proponente y **a favor;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 163-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO PARA LA SESIÓN DEL JUEVES 18 DE DICIEMBRE DE 2025, A LAS 15H00, INCLUYENDO EL SIGUIENTE PUNTO: “14.- PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027”

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: CUARTO PUNTO.- “4.- Aprobación del Acta Nro. 134 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día *jueves 16 de octubre de 2025.*”



Acta No. 143

El señor Alcalde: De lo que conozco el señor secretario por sus ocupaciones delegó la transcripción de las actas a otra persona, mismas que poseen errores que hay que revisarlas una por una, de tal forma que en este punto sería conveniente que se trate en una próxima sesión esta acta, a fin de que puedan primero corregirla, luego pasarla a otra sesión y se la puedan revisar para que sea aprobada como corresponde. Señor procurador síndico ¿Debemos tratar punto por punto?

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: De acuerdo al artículo 318 del COOTAD es correcto tratar punto por punto, primero moción, apoyo para la suspensión y votación.

El señor Alcalde: Escuchado la explicación del señor procurador síndico, señores concejales necesitamos la moción para suspender este punto. Por favor señores concejales ayúdenme con la moción.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 134 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 16 de octubre de 2025

El señor Alcalde: ¿Tiene respaldo la moción?

La vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira: Señor alcalde para respaldar la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación, señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **levanta el brazo;**
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **levanta el brazo;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **proponente;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 164-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 134 DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 16 DE OCTUBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: QUINTO PUNTO.- “5.- *Aprobación del Acta Nro. 135 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 30 de octubre de 2025.*”

El señor Alcalde: De la misma manera necesito la moción.



Acta No. 143

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 135 de la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 30 de octubre de 2025.

El señor Alcalde: ¿Tiene respaldo la moción?

La vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira: Respaldo la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **levanta el brazo;**
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **levanta el brazo;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **proponente;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 165-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 135 DE LA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 30 DE OCTUBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiente punto del orden del día.

El Secretario General: SEXTO PUNTO.- “6.- Aprobación del Acta Nro. 136 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 06 de noviembre de 2025.”

El señor Alcalde: De la misma manera necesito la moción.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 136 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 06 de noviembre de 2025.

El señor Alcalde: ¿Tiene respaldo la moción?

La vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira: Respaldo la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **levanta el brazo;**
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **levanta el brazo;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **proponente;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;



Acta No. 143

RESOLUCIÓN NRO. 166-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 136 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 06 DE NOVIEMBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: SÉPTIMO PUNTO.- “7.- *Aprobación del Acta Nro. 137 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día viernes 14 de noviembre de 2025.*”

El señor Alcalde: Igualmente necesito la moción de suspensión de la presente acta.

La Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 137 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día viernes 14 de noviembre de 2025.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Para respaldar la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **proponente;**
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **levanta el brazo;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **levanta el brazo;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 167-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 137 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA VIERNES 14 DE NOVIEMBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: OCTAVO PUNTO.- “8.- *Aprobación del Acta Nro. 138 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día martes 18 de noviembre de 2025.*”

El señor Alcalde: Señores concejales, necesito la moción para poder suspender la aprobación de esta acta también por las razones expuestas.



Acta No. 143

La Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 138 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día martes 18 de noviembre de 2025.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Respaldo la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **proponente**;
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo**;
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo**;
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **levanta el brazo**;
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **levanta el brazo**;
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo**;

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 168-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 138 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA MARTES 18 DE NOVIEMBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: **NOVENO PUNTO.-** “9.- Aprobación del Acta Nro. 139 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 20 de noviembre de 2025.”

El señor Alcalde: Señores concejales, de igual manera necesito la moción para poder suspender la aprobación de esta acta.

La Concejala Katherine Jiménez Flor: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 139 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día jueves 20 de noviembre de 2025.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Para respaldar la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **levanta el brazo**;
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo**;
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo**;
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **proponente**;
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **levanta el brazo**;
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo**;

Se contabilizan seis (6) votos a favor;



Acta No. 143

RESOLUCIÓN NRO. 169-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 139 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA JUEVES 20 DE NOVIEMBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: DÉCIMO PUNTO.- *“10.- Aprobación del Acta Nro. 140 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día martes 25 de noviembre de 2025.”*

El señor Alcalde: Señores concejales, sírvanse hacer la moción para poder suspender el presente punto.

La Concejala Katherine Jiménez Flor: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 140 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día martes 25 de noviembre de 2025.

La Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira: Para respaldar la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **levanta el brazo;**
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo;**
- Concejales Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **proponente;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **levanta el brazo;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 170-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 140 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA MARTES 25 DE NOVIEMBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: DÉCIMO PRIMER PUNTO.- *“11.- Aprobación del Acta Nro. 141 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día viernes 28 de noviembre de 2025.”*

El señor Alcalde: Señores concejales necesito la moción para suspender el presente punto.



Acta No. 143

La concejala Katherine Jiménez Flor: Señor alcalde, mociono para que se suspenda la aprobación del Acta Nro. 141 de la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, celebrada el día viernes 28 de noviembre de 2025.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Para respaldar la moción.

El señor Alcalde: Sírvase tomar votación, señor secretario.

El Secretario General: Procedo a tomar votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **levanta el brazo;**
- Concejala Mónica González Jungal, **levanta el brazo;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **levanta el brazo;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **proponente;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **levanta el brazo;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **levanta el brazo;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NRO. 171-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER LA APROBACIÓN DEL ACTA NRO. 141 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, CELEBRADA EL DÍA VIERNES 28 DE NOVIEMBRE DE 2025, A FIN DE QUE SEA REVISADA Y ENMENDADA LOS ERRORES.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: DÉCIMO SEGUNDO PUNTO.- “12.- Designación de la Comisión Especial encargada de la formulación, programación, coordinación y ejecución de las actividades culturales por carnaval 2026.”

El señor Alcalde: Muchas gracias. Bueno, en este punto, nos toca ya ir designando la comisión que va a trabajar en la organización de lo que será las actividades culturales de carnaval de nuestro cantón. Nuestro cantón es bastante visitado en estas fechas, bastante turismo, por lo que hacemos las actividades en Pedro Vicente Maldonado, San Vicente de Andoas y la Celica. Aparte, no sé si también incluir, porque hay una invitación del municipio de Cotacachi, para participar en un evento en las Golondrinas, con una representante a Reina del Carnaval del Noroccidente de Pichincha en el cual también se prevé que participe el cantón Puerto Quito y San Miguel de los Bancos. Esta invitación que tendríamos que analizar más adelante, pero los anuncios de lo que me ha venido haciendo la invitación, el alcalde de Cotacachi, Omar Cevallos. Señores concejales, el punto es para designación de la comisión. Entonces, si es que procedemos a nombrar uno por uno, o si no, una comisión y procedemos a aprobarla con votación. Si hay alguna moción de presentar una terna completa, un listado de tres concejales. Tienen la palabra los tres concejales. Los tres concejales que siempre participan, podrían formar parte de la comisión, y decidamos quién la preside. El señor concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.



Acta No. 143

El concejal Javier Jaramillo Molina: Señor alcalde, compañero y compañeras concejales, directores, directoras y demás funcionarios, buenas tardes. De acuerdo con la ordenanza de organización y funcionamiento del Concejo Municipal, como la ordenanza que regula el tema de las actividades culturales, se establece la conformación de este tipo de comisiones. Por lo cual, mociono que la comisión sea integrada por el compañero Ronal Montenegro, la compañera Leticia Bermúdez y la compañera Katherine Jiménez, que sea presidida por la vicealcaldesa Leticia Bermúdez.

El señor Alcalde: Gracias, señor concejal Javier Jaramillo, quien ha mocionado a los tres concejales para que integren esta comisión. ¿Tiene respaldo la moción?

La concejala Mónica González Jungal: Respaldo la moción.

El señor Alcalde: Si no hay otro pedido de palabra sírvase tomar votación señor secretario.

El Secretario General: Procedo con la votación:

- Concejala Leticia Bermúdez Moreira, **a favor;**
- Concejala Mónica González Jungal, **a favor;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, (Proponente) **a favor;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

RESOLUCIÓN NO. 172-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: DESIGNAR LA COMISIÓN ESPECIAL ENCARGADA DE LA FORMULACIÓN, PROGRAMACIÓN, COORDINACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES CULTURALES POR CARNAVAL 2026, CONFORME AL SIGUIENTE DETALLE: CONCEJALES: LETICIA BERMÚDEZ MOREIRA (PRESIDENTA); KATHERINE MAGALY JIMÉNEZ FLOR Y RONAL EDUARDO MONTENEGRO LOZADA (MIEMBROS)

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día, señor secretario.

El Secretario General: DÉCIMO TERCER PUNTO.- “13.- Segundo y definitivo debate del Proyecto de Reforma a la Ordenanza que Regula la Gestión de los Residuos Sólidos del cantón Pedro Vicente Maldonado y la Aplicación de la Tasa Retributiva por este Servicio, Nro. 09-2022.”

El señor Alcalde: A propósito de este punto, como se había hablado anteriormente, desde que el gobierno central eliminó todos los convenios que venían haciéndose con la empresa eléctrica. Ya hemos tenido la discusión, el primer debate, luego se ha socializado aquí en Pedro Vicente Maldonado, se ha socializado en la Celica, y en la comuna San Vicente de Andoas. Una vez que se ha dado todos estos pasos que son requerimientos para pasar al segundo debate, procedo abrir el debate para que podamos discutir. Aquí de paso también está el director del área, la técnica de ambiente que está a cargo de la formulación de la reforma a la ordenanza para que pueda



Acta No. 143

manejarse esta ordenanza y hacer la recaudación por nuestros medios, a través de los medidores de agua potable y en algunos casos directo con una factura para poder recaudar ese valor que corresponde a la recolección de desechos y también al tratamiento de disposición final que se hace en nuestros rellenos. Entonces, señores concejales, quisiera abrir el debate para que ustedes, a través de lo que también han acompañado en la socialización de lo que se hizo en el primer debate, podamos ya definitivamente aprobar esa ordenanza y pueda entrar en vigencia a partir del 01 de enero del 2026. Tienen el uso de la palabra los señores concejales.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Gracias. Conociendo que es una de las competencias de exclusividad del gobierno municipal, la prestación de los servicios y que está en este caso objeto de tratamiento, el tema del manejo, la gestión de los residuos sólidos y que a través de la ordenanza se está proponiendo la aplicación de la tasa retributiva por este servicio, ya con las explicaciones o las razones que ha pronunciado en este caso el alcalde, una pues la terminación del convenio con la empresa eléctrica quien hacía la recaudación de la prestación de este servicio. Hay el informe técnico ambiental en el cual sustenta el cobro de una tasa. Bueno, no he participado en este caso en las reuniones de trabajo sobre esto. Lo que sí voy a enfocar únicamente es una pregunta de acuerdo al artículo 566 donde menciona sobre el objeto y la determinación de las tasas. Establece que las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitano que no tenga relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este código se fijará por ordenanza. Entonces, la pregunta básicamente es, ¿cuál es la diferencia en este caso de la recaudación que se propondría con esta ordenanza y con el costo, con lo que cuesta la prestación del servicio? También la pregunta en este caso es, ¿dice que la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad? Es que a través en este caso de la dirección financiera se sustente, ¿puede cubrir estos ingresos generales? O ¿Qué efecto tendría esta diferencia en este caso sobre la recaudación? Y también hago enfoque al artículo 40 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, la cual indica y establece también en el artículo 566 que estos servicios deben cobrarse y la acción u omisión en este caso es sancionada. Por lo tanto, sí quisiera, en estas dos preguntas, porque así como está determinado segundo inciso, sostiene o sustenta que sí puede ser cobrado, en una cantidad menor a la que cuesta producirse. Pero claro, es



Acta No. 143

importante, en este caso, por el sustento de nuestra institución, ¿qué efecto tendría en este caso esta diferencia? Eso principalmente.

El señor Alcalde: El procurador síndico deseaba intervenir, antes de dar el paso a los técnicos de ambiente. Proceda señor procurador.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Gracias, señor alcalde y señores concejales. Como ustedes recordarán, al aprobar el primer debate y al hacer las socializaciones surgieron algunas inquietudes. Es necesario traer al pleno en este debate definitivo algunas recomendaciones de los sectores de la Celica, de la Comuna de Andoas y del Centro Poblado. Referente básicamente a lote vacío, creo que es mi deber como asesor legal de la institución poner de manifiesto estas inquietudes, porque para eso se hace la socialización. En ese sentido, a la ciudadanía se le explicó la estructura tarifaria de la tasa de recolección de basura, partiendo de una tarifa residencial de \$ 2,99. Creo que el inconveniente no está en las categorías ni residencial, ni comercial, ni industrial, sino en cuanto a la nueva categoría de lote vacío. Para que los señores concejales lo conozcan, creo que la mayoría pudieron participar de los espacios de socialización. Ahí hay un desacuerdo porque el cantón, en los tres polígonos urbanos, la Celica, Andoas y Pedro Vicente, tiene un alto porcentaje de lote no edificado. Y ese lote no edificado se está aplicando una tarifa de \$ 1,50 a partir de un factor que está técnicamente justificado y también tiene el criterio jurídico favorable. Número uno. Número dos, señor alcalde, en este segundo debate también, más adelante quisiera volver a pedir la palabra para exponer por qué tengo la redacción final, sobre todo de las disposiciones generales, y que apuntan a justificar lo que manifestó el señor concejal del COOTAD y el artículo 40 de la ley de Contraloría. También el marco constitucional en el artículo 300 sobre el régimen tributario no determina cuáles son los principios que debe cumplir este régimen. Dos claves es que vamos a ver también en la actualización del catastro. El primero es la suficiencia recaudatoria, es decir, si al municipio le cuesta \$ 100.000 prestar un servicio público, estamos obligados a recuperar \$ 100.000. La suficiencia recaudatoria, y la progresividad es que, lógicamente, cada vez los impuestos tienden a subir en función de los costos que signifique para la institución municipal las prestaciones de este servicio. Nunca un material o una obra pública es más barata que en ejercicios fiscales en años anteriores. De hecho, cada año la Cámara de la Construcción y otros organismos actualizan precios unitarios de acuerdo a cómo sube también el salario básico unificado, la inflación país, etc. Entonces, hay algunas variables se determinan. En ese sentido, señor alcalde, el estudio técnico para este servicio de recolección de gestión de residuos sólidos se determinó en una prestación anual de \$ 333.000. Por eso, quisiera pedir que, en este espacio, y siendo este debate definitivo, la parte técnica nos exponga, porque quedó de hacer un trabajo de una emisión presuntiva para conocer, de acuerdo al número de contribuyentes, cuánto sería la primera emisión del mes de enero, para poder comparar, a modo de proyección, en el año cuánto estaríamos recaudando de lo que en el 2025 o 2024 sea significado la prestación de servicio público que supera los \$ 300.000. Primero ese factor, para también en las disposiciones de esta ordenanza poder justificar la base legal que expuso el concejal, porque en todo caso, si



Acta No. 143

hay una diferencia entre el monto que significa prestar el servicio y el monto que se va a emitir mensualmente, sí merece, a nivel legislativo dejar una disposición, porque estaríamos subsidiando en algún porcentaje la prestación del servicio.

El señor Alcalde: Muchas gracias. Yo no participé de la socialización en la Celica, que me dicen que se manifestó el tema del lote vacío. Miren no es conveniente para nosotros como municipio que tengan tantos lotes vacíos. Primero porque en la Celica mismo hay una expansión urbana, los Guayacanes es una expansión urbana. Si es que había una cantidad abundante de lotes vacíos, ya no debería crearse otro proyecto, porque mientras más se alargue la ciudad, obliga a que el municipio vaya generando mayor cantidad de servicios. Y esos son costos, al final. Hay ciudades en el mundo entero que deciden hacer un crecimiento vertical y no horizontal, para no avanzar con muchos servicios que no se avanza a dar a la ciudadanía. Y de esa forma se va generando como más desorden. Por ese lado yo no le veo mayor problema, en fin, si tienen lote vacío tendrá que ir pagando un valor mínimo que corresponde a la gestión de residuos sólidos que involucra lógicamente la recolección y el tratamiento en el relleno sanitario. El otro aspecto que estamos mencionando sobre el costo, nosotros ya veníamos prácticamente subsidiando porque si analizamos, de parte de la empresa eléctrica, recibíamos por la recaudación alrededor de \$ 18.000 o 19.000. Si multiplicamos por doce (12) meses, tenemos alrededor de \$ 200.000, para \$ 350.000 teníamos como \$ 120.000, \$ 110.000 de diferencia, más o menos un dato aproximado que tendríamos de diferencia entre lo que nos cuesta y lo que nosotros estamos recaudando de los contribuyentes a través de la tasa de recolección. Seguramente al aplicar la ordenanza no vamos a empatar ahora, pero sí va a ser, digamos, a corto y mediano plazo, seguramente ya se implementan la cantidad de lotes vacíos y se va generando una recaudación un poco más alta. Es más, eso va a ser progresivamente, porque incluso dentro del catastro todavía a todos a quienes estamos haciendo la recolección de los desechos, sobre todo en la parte rural. Esto va a ser progresivamente, porque una vez que empiece el sistema, va a irse implementando la cantidad de usuarios, porque no están todavía todos dentro de este catastro. De tal forma que no tenemos otra opción, señores concejales, el gobierno ya prohibió todo tipo de convenios con la empresa eléctrica, de tal forma que cada municipio del país, seguramente algunos tendrán aprobados, otros estarán en proceso para que iniciemos nosotros la recaudación a través de los mecanismos que establezcamos, en este caso, en nuestro municipio, a través del consumo de agua, y en los otros casos que no existan, en una factura directa que tendrá que acercarse el contribuyente a pagar mes a mes. Eso es lo que yo les podría manifestar al respecto. En la parte técnica, respecto a las preguntas del señor concejal Javier Jaramillo, a ver si buscamos una respuesta también, porque fue muy puntual la consulta del concejal. Ingeniero Alejandro Salinas, director de desarrollo sustentable. Proceda.

El Director de Desarrollo Sustentable, Ing. Alejandro Salinas Napa: Señor Alcalde, señores concejales, señores directores, técnicos aquí presentes, muy buenas tardes. Solamente por acotar el criterio de los compañeros de la Celica con respecto a los lotes vacíos. Nosotros que realizamos la gestión integral de los residuos sólidos, tanto aquí en la cabecera cantonal como



Acta No. 143

en los recintos y la Comuna de San Vicente de Andoas, no genera tiempo ni costos el recoger desperdicios o basuras en lotes vacíos. Como ustedes sabrán, hay una mala cultura de arrojar basura en estos espacios que no están con los cerramientos y muchas veces están llenos de maleza. Entonces, esos costos que se generan al enviar un vehículo, al disponer de personal para que haya esa recolección, también ha sido considerada y por eso el valor que se estima de \$ 1.50 a lotes vacíos. Lógicamente, hay otro detalle. En el sector rural hay fincas, hay terrenos en los cuales los finqueros están haciendo una deposición incorrecta de lo que son los residuos sólidos y muchas veces algunos peligrosos. Lastimosamente son vertidos en los ríos o a quebradas, cuando la normativa nos pide que todos estos materiales o desechos son responsabilidad del ente municipal. Por eso que también se está incorporando el tributo a los predios rurales. A continuación, doy paso a la Ingeniera Gabriela Lobato, nos va a ampliar el tema en cuanto a valores.

La Profesional del Área Gestión Ambiental, Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación:

Muy buenas tardes, señor alcalde, señores concejales, compañeros. De toda la información que ya se encuentra depurada, podemos verificar que en usuarios tenemos actualmente ya ingresados también en el sistema Global GAD 4.507 usuarios. Aquí están ya todas las categorías, están distribuidas según lo que se había mencionado y el valor sin IVA que se recaudaría es de \$ 13.165,29. Esto obedece a que pese a los esfuerzos que se han hecho, sí es necesario realizar un levantamiento de información en campo con mayor cantidad de personal que pueda ayudar a levantar el catastro de todo, si bien es cierto, yo he incluido aquí también información del área rural, todavía se debe levantar más información. Esta información que yo he adquirido también es en base a lo que se encuentra en la dirección de planificación, también se ha hecho en algunos recintos, en campo, se ha ido haciendo una especie de censos para poder obtener información, pero sí es necesario actualizarla y obviamente con más cantidad de usuarios que ingresen, pues también va a elevarse el rubro. Dentro de esto hay que considerar que no está incluido el tema de las granjas avícolas y porcícolas, que tenemos en el cantón alrededor de 41 granjas avícolas y 3 granjas porcícolas. Esta información el día de mañana me va a pasar el ingeniero Mero ya con toda la información que se requiere para poder ingresar al sistema Global GAD y poder incluir en la tasa de cobros.

El señor Alcalde: Gracias. De lo que yo entiendo estaba como inflado la cantidad de usuarios y al depurar bajó una cantidad considerable, lo que hace que refleje un valor que podríamos en verdad recaudar. Sin embargo, como menciona la técnica Gabriela Lovato, falta aún incluir bastantes personas que sí se está haciendo la recolección, pero que no consta en el catastro. El señor procurador síndico ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Señor alcalde para avanzar con el debate quiera señalar que allí hay una preocupación conforme ha expuesto la parte técnica, porque a menos de 15 días que finalice el año, si el 4 o 5 de enero tuvieran que hacer la primera emisión de la tasa de recolección de basura, este es el catastro con el que se va a trabajar en enero. Como había dicho en la intervención anterior, es necesario e indispensable que en este segundo debate



Acta No. 143

1 se considere respecto del primer debate, las siguientes disposiciones generales, quizá insistir en
2 que se tienen que agregar estas disposiciones generales: Con esta estructura tarifaria, que es la
3 que quedó aprobada en el primer debate, con la categoría residencial, otros, comercial, industrial
4 y lote vacío, y las siguientes disposiciones generales: Primera, en el primer trimestre del año
5 2026 se actualizará el catastro de usuarios por parte de la Dirección de Gestión Ambiental hasta
6 alcanzar por lo menos 9000 usuarios que permitan la sostenibilidad de la prestación del servicio
7 público. Estos 9000 usuarios constan en el informe técnico que sustentó la presentación de este
8 proyecto de ordenanza que fue elaborado por la Dirección Jurídica que represento. Segunda, en
9 el primer semestre se presentará ante el Concejo Municipal un informe técnico y económico
10 sobre la aplicación de la nueva tasa. Tercero, se socializará con todos los sectores del Cantón
11 Pedro Vicente Maldonado y se aplicará la presente ordenanza a partir del 01 de enero de 2026.
12 Esto es necesario y después del primer debate nuevamente revisé y es necesario determinar
13 cuándo empieza la aplicación, porque el convenio de la empresa eléctrica concluye el 31 de
14 diciembre. Entonces, lo que preguntaba la parte técnica es, este mes que recauda la empresa
15 eléctrica, ellos están recaudando el servicio prestado en noviembre. Por lo tanto, nosotros en el
16 mes de enero tenemos que ya recaudar el servicio prestado en el mes de diciembre. Por
17 consiguiente, la ordenanza debe quedar con este plazo, a partir del 01 de enero ya tiene que
18 hacerse la emisión de esta tasa por cuenta propia. Como disposición general, cuarta, se faculta
19 al señor alcalde la suscripción de convenios de recaudación de la tasa establecida en la presente
20 ordenanza por cuya recaudación se cancelará hasta el 10% del total recaudado por concepto de
21 costos administrativos. Esta es una disposición que ya está en la ordenanza vigente y está
22 pensada en la posibilidad de suscribir convenios, por ejemplo, con la Junta Administradora de
23 Agua de San Vicente de Andoas que sería más efectiva la recaudación a través de la Junta a
24 esperar que cada uno venga presencialmente o a través de los medios electrónicos cancelen.
25 Probablemente cae en mora la emisión de esta tasa de basura. Y aquí hay unas disposiciones
26 adicionales que son necesarias y me permito recomendarlas para que se incluyan en este
27 segundo debate. Quinta, la recaudación de la tarifa será mensual y se realizará directamente
28 mediante generación de títulos de crédito o por medio de agentes de percepción que se
29 establezcan para el efecto. La recaudación se podrá realizar mediante convenios con empresas
30 públicas, mixtas o privadas legalmente constituidas en el Ecuador en el cual constará el costo
31 administrativo de recaudación que ya queda establecido en un 10%. Para el caso de
32 contribuyentes y usuarios que no tengan acceso al servicio de agua potable, el GAD municipal
33 emitirá a los respectivos títulos de crédito los mismos que deberán ser cancelados por los
34 usuarios directamente en la municipalidad a través de los medios digitales y electrónicos o en
35 ventanilla de recaudación dentro de un plazo máximo de 30 días contados a partir de la fecha
36 de emisión luego de lo cual se cobrará la misma con los recargos establecidos por la ley y hasta
37 por la vía coactiva, que es la facultad que tenemos. Sexta, se mantiene la estructura vigente
38 establecida para el factor de subsidio lo que decía el señor concejal Javier Jaramillo.
39 Considerando primordialmente el estrato social económico de menor ingreso y que representa



Acta No. 143

el número mayoritario de contribuyentes. Por consiguiente, la diferencia entre el costo de prestación del servicio y la emisión mensual se realizará con cargo a los ingresos propios disponiendo una vez más el ingreso de todos los usuarios que reciban el servicio hasta encontrar el punto de equilibrio entre los egresos y los ingresos por este servicio público. Creo que esta disposición subsana la inquietud y justifica parcialmente lo que ha expuesto el señor concejal Javier Jaramillo. El señor director financiero en el primer debate fue enfático. Tenemos que buscar el punto de equilibrio y esto es recaudar \$ 333.000 pero no va a pasar ni con la tasa actual ni subiéndola significativamente. Entonces, hay un subsidio y eso tiene que quedar legislado en este sentido. Es la sugerencia y la recomendación que hago desde la parte legal salvo mejor criterio y lo que finalmente aprueben en este segundo debate el Concejo Municipal.

El señor Alcalde: Gracias. Al igual que tampoco veníamos nosotros recaudando una cantidad que sea igual a lo que invertíamos en la disposición final de los desechos sólidos como hice referencia anteriormente. Sin embargo, no tenemos ninguna otra opción. Nos toca aplicar esta reforma a la ordenanza a fin de que se pueda empezar a trabajar desde los primeros días de enero y hacer la emisión ya en lo que sería el mes de diciembre, según lo que yo me imaginaba que la empresa eléctrica iba a ser de diciembre, pero ya estamos hasta el 31 de diciembre, por lo que en enero nos tocaría ya emitir nosotros a fin de que podamos ir recaudando esos valores que le corresponden a la municipalidad y con eso ir tratando de crecer en la recaudación para que en el transcurso del tiempo se vaya incrementando este catastro y poder llegar a lo que pretende la dirección financiera, que los valores que invertimos en todo el año sea igual a lo que recaudamos por el concepto del servicio. Señor alcalde, abro el debate para que analicemos y procedamos con la aprobación que corresponde porque los plazos se acortan y tenemos que tener esta ordenanza lista. El concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso de la palabra.

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: El articulado lo hemos escuchado de parte del compañero Javier Jaramillo. Verdaderamente me preocupan los números que nos indican el día de hoy. En el primer debate se hablaba de que la empresa eléctrica nos ayudaba recaudando cerca de \$ 20.000, \$ 19.693.85 promedio mensual. Y cuando hicieron el ejemplo ese día en esta sala, nosotros estábamos cerca de ese valor. Pero ahora ya veo que en las pruebas estamos con un valor considerablemente bajo. No sé qué es lo que ha sucedido, estoy leyendo el informe del director financiero y sí me gustaría que él haga su exposición y en base a eso nosotros tener una idea más clara. Recordarle que en primer debate también la moción presentada de mi parte era que se incremente \$ 0,20 más y de que paulatinamente se vaya incrementando también la tasa hasta llegar al punto de equilibrio del cual usted tanto hacía referencia, y el director financiero.

El señor Alcalde: Muchas gracias. Ingeniero Hernán Chulde. Proceda

El Director Financiero, Ing. Hernán Chulde Naranjo: Buenas tardes, señor alcalde, señora vicealcaldesa, señoritas concejales, señores concejales, compañeros del GAD Municipal. Volver a insistir en lo manifestado en la sesión de concejo en la que se trató el primer debate a esta ordenanza. En aquella ocasión había dado a lectura parte del memorando Nro. GADMPVM-DFI-2025-1116-M de fecha 09 de diciembre del 2025, mediante el cual me dirigía



Acta No. 143

1 la tecnóloga Viviana Michelle Guevara Tuqueres, secretaria de comisiones, en el cual había
2 dado respuesta al Memorando Nro. GADMPVM-CCM-2025-0102 de fecha 08 de diciembre
3 del 2025, respecto a la determinación de la tasa por el servicio de gestión integral de residuos
4 sólidos y la propuesta de estructura tarifaria para el año 2026. En este documento, señor alcalde,
5 había mencionado que desde la parte financiera me corresponde indicarle que en principio la
6 emisión mensual de esta tasa no debe ser menor a los \$ 19.693.85, pues corresponde al promedio
7 de la recaudación recibida por parte de la Empresa Eléctrica Quito en el presente año 2025.
8 Incluso había detallado que, en el mes de diciembre del 2024, 30 de enero del 2025, se recibió
9 \$ 16.198. En ese sentido, indiqué el mes de enero, el mes de febrero, marzo, abril, mayo, junio,
10 julio, agosto y septiembre del 2025, el valor total percibido durante este periodo asciende a \$
11 196.938.49. Si lo divido, para estos meses el promedio me daría \$ 19.693.85. En este sentido,
12 había solicitado que en aplicación a la presente ordenanza no deberá ser menor al promedio de
13 los costos mensuales que demande todo el proceso de recolección, transporte y disposición de
14 los residuos sólidos, excepto que el Concejo Municipal determine un porcentaje de subsidios.
15 Dichos costos deberán ser establecidos por la Dirección de Desarrollo Sustentable, pues son
16 quienes conocen de manera directa e indirecta quienes participan en este proceso. Lo que le
17 corresponde a la Dirección Financiera es ya registrar de manera consolidada esta información.
18 Adicionalmente, señor alcalde, quisiera manifestar el contenido del artículo 566 del COOTAD
19 en el que establece las tasas municipales, el objeto y determinación de las tasas. Las
20 municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de los servicios
21 públicos que se establecen en este código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios
22 públicos municipales y metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de la
23 producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte
24 de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos
25 generales de la Administración Municipal o metropolitanos que no tengan relación directa y
26 evidente con la prestación de servicios. Sin embargo, el monto de estas tasas podrá ser inferior
27 al costo cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer las necesidades colectivas
28 de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones
29 económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cumplirse
30 con los ingresos generales de la Municipalidad del Distrito Metropolitano. El monto de las tasas
31 autorizadas por este código se regirá por ordenanza. Adicionalmente, el señor alcalde había
32 manifestado que siempre tenemos que tener en cuenta las disposiciones de la Ley Orgánica de
33 la Contraloría General del Estado, que en su artículo 40 nos indica con claridad, responsabilidad
34 por acción u omisión. Las autoridades, dignatarios, funcionarios y demás servidores de las
35 instituciones del Estado actuarán con la diligencia y empeño que emplean generalmente en la
36 administración de sus propios negocios y actividades, caso contrario responderán por sus
37 acciones u omisiones de conformidad con lo previsto en esta ley. En este sentido, me hubiese
38 gustado, señor alcalde, no quiero desmerecer el trabajo de los compañeros, pero lastimosamente
39 en tema económico de números deben ser exactos, me hubiese gustado que en esta reunión los



Acta No. 143

responsables, los administradores de este servicio nos presenten, nos proyecten una recaudación por el monto que le acabo de indicar. En este sentido, creo que el procurador síndico en su intervención anterior ha sido claro, que la diferencia actualmente proyectada versus lo que correspondería recaudar debería ser considerado como un subsidio o una diferencia asumida por el GAD Municipal. Yo en realidad no me confío que luego vamos a hacer ese trabajo, eso queda a criterio de hacerlo o no hacerlo, al final podré presentar mi renuncia y me podré ir. Señor alcalde, en esta reunión era el momento oportuno para proyectar una recaudación no menor a los \$ 19.693.85 o una recaudación igual a los \$ 27.000 que multiplicado por los 12 meses nos da el valor o casi el punto de equilibrio entre los ingresos y los gastos por la prestación de este servicio. En todos los casos, señor alcalde, de la parte financiera no me corresponde la decisión final, espero que si así lo aceptan, conforme lo ha indicado el procurador síndico, en los próximos meses se haga un trabajo, porque esto no es reciente que se lo conversó y se habló. Para estas alturas, señor alcalde, teníamos que tener las dos propuestas, sea con la renovación de la empresa eléctrica o trabajar en algo que sea iniciativa propia. En ese sentido, señor alcalde, ya les corresponde a ustedes tomar la decisión finalmente.

El señor Alcalde: Muchas gracias. Luego de la exposición del señor director financiero, a mí al menos me queda bien claro dos posiciones al momento. La una es suspender esa sesión hasta poder incluir por lo menos al 80% o 90% de las personas que podrían contribuir o ser facturadas para la contribución por la recaudación. Y la otra es que se lance una moción de que sea un valor que nos permita recaudar un valor, por lo mínimo, a lo que veníamos recibiendo de la empresa eléctrica por la recaudación de la tasa de recolección de residuos sólido, porque no teníamos la alternativa, así como lo planteó el señor financiero, nosotros podríamos ser un objeto de observación y sanción del Concejo Municipal en pleno por aprobar, una ordenanza en la que no recaudemos el 60% o 70% tal vez de lo que veníamos recaudado. Por lo que les doy el uso de la palabra para que realicemos un planteamiento y de esta forma se pueda salir de este punto. El señor concejal Ronal Montenegro ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: Señor alcalde y compañeros concejales, quisiera mocionar que se suspenda este punto del orden del día, hasta que se suba toda la información de los contribuyentes. Es muy importante que la determinación de las tasas o el cobro por este servicio de gestión integral de residuos sólidos y propuestas de estructura tarifaria para el año 2026 tenga un valor apegado a la realidad. Eso sería mi parte, señor alcalde.

El señor Alcalde: Una pregunta, el equipo técnico que se encuentra, Ximena Lara y los de medio ambiente, que son los que están llevando adelante esta reforma, quisiera saber en cuántos días podríamos tener listo el catastro, o de lo contrario llamar a segundo debate para considerar subir un valor a la recaudación y de esta forma poder recaudar un valor mayor al que estamos estimando. Lamento y digo aquí, dentro de la sesión de concejo, que la información que nos hicieron conocer no es la correcta y ahí sí hubo un error de la dirección y en la parte técnica que ha estado en esto, porque nos confundieron con la cantidad de usuarios que nos pasaron al principio, entonces eso equivalía a una recaudación mayor, muy próxima a lo que veníamos



Acta No. 143

recaudando. Entonces no era mayor novedad, si considerábamos que los siguientes días, meses íbamos a ir alimentando esa plataforma e íbamos a tener una cantidad de usuarios que incrementen la recaudación. Señores concejales, el concejal Ronal Montenegro ha propuesto la suspensión, pero analicémosle en el tiempo más que nada, porque qué haríamos suspendiendo ahora si en dos o tres días o máximo el lunes no teníamos una respuesta y todavía esté incrementado el catastro para poder hacer un cálculo que nos permite una recaudación mayor. El señor procurador síndico ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Señor alcalde, únicamente solicitar al proponente de la moción presentada de suspensión que se establezca un plazo no más allá de dos o tres días en adelante, porque el calendario de diciembre data de fecha 18 de diciembre al día de hoy, por lo que el pedido es que antes del 25 de diciembre sea aprobado en segundo y definitivo debate, ya que el ejecutivo tiene que sancionar y esta es una ordenanza tributaria que tiene que por lo menos estar presentada al Registro Oficial, de hecho el COOTAD nos pide que las ordenanzas tributarias entren en legítima vigencia a partir de su publicación en el registro oficial y este se demora un mes, o tres. Entonces, no sé si es necesario que antes de que se someta a votación la parte técnica se pronuncie, de qué tanto va a mejorar o a cambiar el catastro de contribuyentes que al día de hoy están ingresados señor alcalde, y en qué tiempo, porque si después de dos o tres días sólo han ingresado 500 contribuyentes, no cambia la realidad que hoy se expone como el catastro actual.

El señor Alcalde: Gracias, considero que también debería trabajar con el técnico de catastro del municipio, porque tal vez ahí podríamos buscar alguna alternativa, se me ocurre a través de las juntas administradoras de agua, de los recintos, también podríamos incrementar, porque considero que los contribuyentes de ellos probablemente no están ingresados dentro de ese catastro y eso nos viabilizaría incrementar, porque de lo que conozco hay juntas administradoras de agua en el Paraíso Escondido Alto, Bajo, en San Dimas, en Los Laureles, también en San Juan de Puerto Quito y Montevideo, Unidos Venceremos 2, con todos esos contribuyentes probablemente estaríamos sumando una cantidad considerable que equipare a lo que teníamos antes de la exposición del día de hoy. Esto, nos propondríamos en que en los siguientes días tengamos ya un resultado, porque de lo contrario esta ordenanza no se la puede manejar así, tendríamos que necesariamente incrementar el valor de este servicio a fin de que se equipare con lo que veníamos recibiendo. Es mas también sería polémico, porque se socializó de una forma y aprobaríamos de otra forma, la responsabilidad final es de nosotros, pero se socializó en todos los lugares con otros valores. Necesito alternativas, más que nada plazos para poder viabilizar este debate.

La Profesional del Área Gestión Ambiental, Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación: Buenas tardes, como se había mencionado, se trabajó ya con información que existe en Catastro, también se hizo un levantamiento in situ, y a partir de esa información que me proporcionaron en Catastro, porque sí se trabajó también con un ingeniero, es la información que actualmente se tiene ya depurada, porque en un inicio tenía información repetida, o usuarios que se repetían,



Acta No. 143

muchos no tienen cédula, muchos no tienen clave catastral, se ha ido a buscar en ciertos lados, pero en los horarios que se ha ido, obviamente que serían los laborables, no se encuentran todas las personas. Para poder levantar toda la información que menciona, para mi criterio tiene que ser un levantamiento en el lugar, sitio por sitio, como un tipo censo, para poder tener toda esa información. En tres días no se puede levantar esa información. Como ustedes conocen yo estaba solicitando una persona que se dedique 100% solo al levantamiento de esta información, para poder llevar a cabo.

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: Señor alcalde, no sé de dónde obtuvieron la información que expusieron en el primer debate, cerca de ocho mil usuarios, ahora nos presentan cuatro mil quinientos usuarios, cuando se suponía que tenían que incrementar, porque si solicito una respuesta al respecto. Usted habla de la Junta de Agua de San Juan de Puerto Quito, Monteolivo, y todas las juntas de agua de los recintos, en el sistema ¿Cuentan con esos usuarios?, ¿ya están? ¿Qué información falta? Necesito una explicación, y ante esta situación sería factible como ya le expuse suspender este punto del orden del día, y que, para la próxima semana, viernes 26 de diciembre nos podríamos reunir, porque también recordemos que tenemos que aprobar en el segundo debate la ordenanza del bienio 2026-2027, también podríamos tener un poco más de tiempo para analizar esta propuesta de la tasa de recolección de basura.

El señor Alcalde: La concejala Mónica González solicitó el uso de la palabra. Proceda.

La concejala Mónica González Jungal: Señor alcalde, compañeros concejales, buenas tardes. De la documentación que se me ha hecho llegar para poder ser parte de esta sesión, yo tengo un informe financiero, que de hecho ya se refirieron al mismo, que el financiero dice finalmente, el valor mensual a ser establecido en aplicación a la presente ordenanza no deberá ser menor al promedio de los costos mensuales que demanden todo el proceso de recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos, excepto que el Concejo Municipal determine un porcentaje de subsidios. Dichos costos deberán ser establecidos por la Dirección de Desarrollo Sustentable, pues son quienes conocen de manera directa e indirecta quienes participan en este proceso. Esta dirección financiera registra todos los gastos a nivel de dirección de manera consolidada. El Informe Nro. GADMPPM-ASJ 2025-0082-I establece o determina que se emite informe favorable para la aprobación del proyecto de reforma a la ordenanza que regula la gestión de residuos sólidos y de estructura tarifaria del servicio de recolección, barrido, transporte y disposición final conforme al proyecto remitido y al informe técnico correspondiente. Señor alcalde, compañeros concejales, tenemos aquí dos informes, un jurídico que nos dice que, si es viable y el financiero que nos dice que hay un inconveniente, y tienen que resolverlo. Una vez escuchando las intervenciones de los compañeros concejales, aparte de la suspensión, yo sí pido que en caso de que proceda con la suspensión para la siguiente sesión, se amplíe el criterio jurídico para la aprobación de la reforma a la ordenanza con las consideraciones establecidas por el informe financiero. Y respecto a las disposiciones que recién nos acaban de dar lectura, no me ha llegado eso con anticipación, sobre lo cual no puedo



Acta No. 143

pronunciarme, algo escuché, pero deben hacerlo con tiempo para nosotros como concejales poder hacer las observaciones.

El señor Alcalde: El señor procurador síndico solicitó el uso de la palabra. Proceda

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Señor alcalde, este punto del orden del día es una de las decisiones legislativas más comunes y cuya competencia le asiste exclusivamente al Concejo Municipal. Al ser una decisión legislativa estamos hablando de ordenanza, resolución o acuerdo. El punto está planteado como aprobación en segundo debate de una ordenanza. Mi deber como asesor jurídico es mirar que el proyecto de ordenanza se ajuste al marco constitucional, al marco legal. Cuando emití el criterio jurídico favorable en el cual me ratifico, se expuso un informe técnico que determinaba expresamente, y lo podemos proyectar nuevamente, porque lógicamente hay concejales que no estuvieron en el primer debate ni en los espacios de socialización. Hay un punto de equilibrio que allí se determinó. 9.200 contribuyentes cobrando a tres dólares era el escenario ideal para en el año tener una recaudación de \$ 333.000, de los cuales se proyectó una posible emisión de cerca de ocho mil usuarios. Y por lo tanto había una recaudación aproximada mensual de \$ 17.000. Aún en ese escenario, mi informe, mi análisis jurídico sí determina, y por eso recomiendo, de que la diferencia entre el costo de prestación del servicio público y la emisión real, eso constituye y se llama subsidio. El señor concejal Javier Jaramillo, el señor director financiero, en su informe, discúlpenme ingeniero si he leído mal, pero no dice criterio financiero no favorable. Como cualquier criterio, como cualquier asesor, hace recomendaciones al Concejo Municipal. Entonces, el artículo 300 de la Constitución de la República nos determina los principios constitucionales del régimen tributario, yo hice hincapié al inicio, principio de progresividad. Si una tasa se estaba cobrando \$ 2,50 y ahora se va a cobrar \$ 2,99, es progresivo ¿sí o no? Sí, porque hay un aumento, y responde al costo de prestación del servicio. Eso se justifica en el subsidio con un análisis técnico, que lógicamente es el error en el que existe, es un error técnico entre el primero y el segundo debate, porque había un universo de contribuyentes de casi ocho mil, al que hoy se presenta de una base depurada cuatro mil, allí está donde debemos volver a analizar. Con debido respeto y consideración, no veo que hay error ni en el criterio jurídico ni en el criterio financiero, sino en el número de contribuyentes que ayuden a que la emisión sea igual o superior conforme a ambos dictámenes, jurídico y financiero. Ahí solo hay dos alternativas, que la parte técnica en este mismo debate exponga si un trabajo futuro va a aumentar el número de contribuyentes o definitivamente es necesario revisar el pliego tarifario que inicialmente se expuso para que se suba y el subsidio sea menor al actual. En cualquiera de los dos escenarios, señores concejales y señor alcalde, para que se recaude los \$ 333.000, la tasa no es ni \$ 3 ni \$ 4, era como \$ 7, que incluso consta en el informe técnico, concejales, ese punto de equilibrio. Incrementarla a \$ 3, \$ 4 o \$ 5, o cualquier ejercicio que se quiera hacer va a haber una diferencia entre el costo de prestación del servicio y lo que finalmente se emita. Y eso es un factor de subsidio que insiste en estar justificado en COOTAD porque nos dicen textualmente que el municipio tiene que cobrar el costo de producción del servicio público, pero que también



Acta No. 143

si es un servicio que tiene que ser garantizado a todos los grupos, incluso a los populares, a los empobrecidos que no tienen el mismo nivel de ingreso, entonces va a tener un subsidio. Yo creo que, señor alcalde, más allá de suspender, sí es necesario que se determine técnicamente en qué tiempo se puede mejorar el número de contribuyentes y si eso no va a suceder, que se tome una decisión legislativa con la responsabilidad que le caracteriza a las autoridades aquí presentes, que revisando el pliego tarifario, se socializó un pliego tarifario en base a un número de contribuyentes. Hoy está casi la mitad de ese número de contribuyentes, inferior. Eso es lo que dificulta la decisión que en este momento se tiene que tomar. Si el número de contribuyentes no va a aumentar significativamente, no hay que ir a hacer un trabajo de campo, hay que hacer una revisión de la estructura tarifaria inicialmente propuesta.

El señor Alcalde: El señor concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Gracias. Yo comparto en este caso la recomendación con el procurador síndico que la revisión tiene que ser básicamente, al tema de la tasa. Hay una diferencia en el tema de los contribuyentes, pero debemos también considerar que ya hay un POA y un presupuesto aprobado donde están establecidos, donde se estiman los ingresos. Ese es un punto de referencia. El tema de conllevar un punto de equilibrio, sí estamos bastante distantes. Yo creo que el objetivo principal sería adecuar, en este caso, los usuarios, de acuerdo a los ingresos, que en este caso la dirección financiera por el cobro de esta tasa presupuestó para el año 2026, que también ya se está dando, dentro de las disposiciones generales otro procedimiento siguiente que en tres meses se siga actualizando el catastro de los contribuyentes. Creo que en dos, tres días mayores cambios no vamos a tener en esto ya que esto requiere un trabajo más que todo de campo, un trabajo que sí demanda de más personal y demanda hacerlo a más detalle. En ese sentido, yo también comparto la recomendación de suspender, pero en este caso analizar el tema de la tasa, adecuándose como se dice a un punto como de referencia sobre los ingresos presupuestados, de acuerdo a lo que se cobraba por la tasa de recolección de basura.

El señor Alcalde: Muchas gracias. ¿Alguien tiene el número de contribuyentes de la empresa eléctrica? No tenemos. En este momento lo que podemos establecer es el tiempo para volver a tratar este punto, si es posible convocar para este día lunes, como fecha máxima.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Señor alcalde, yo quisiera hacer mi última intervención para dar lectura al artículo 556 del COOTAD para que ustedes lo consideren textualmente lo que dice este artículo y que fue mencionado por el concejal Javier Jaramillo y en el informe financiero y consta como base legal. Artículo 566, TASAS MUNICIPALES Y METROPOLITANAS, CAPÍTULO V DEL COOTAD. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán, no deberán, hay verbos rectores en cada artículo, podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la Administración Municipal o Metropolitana que no tengan



Acta No. 143

relación directa y evidente con la prestación del servicio. En este caso aquí se ha determinado técnicamente que la prestación del servicio tiene un costo de \$ 333.000 anuales. Pero el segundo párrafo del artículo 566 dice: sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la Municipalidad o Distrito Metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este código se fijará por ordenanza. Con el debido respeto y la consideración nuevamente, el estudio técnico, el informe técnico, el trabajo técnico que hasta aquí se ha hecho, no creo que cambie en los siguientes días significativamente en la expectativa que ustedes como autoridades están teniendo, es decir, que aumente el número de contribuyentes para tener una cartera de emisión superior. Si eso se garantiza técnicamente, entonces, señores concejales, distinguido Concejo Municipal, vale la pena suspender. Pero si ese escenario no va a cambiar, volvemos con el mismo número de contribuyentes y entonces el problema ya no es el número de contribuyentes, sino la estructura tarifaria. Pero en base a este artículo se puede revisar y avanzar. No hay mucho para aprobar esta reforma.

El señor Alcalde: El señor director financiero ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El Director Financiero, Ing. José Hernán Chulde Naranjo: Gracias señor alcalde. Compañeros, cuando la ingeniera Gabriela Lovato determinó el costo de producción \$ 333.000 dólares, le dejó al descubierto al GAD Municipal que nos encontramos cobrando una tasa menor a la que legalmente debíamos haberlo hecho. El promedio con la empresa eléctrica es de \$ 19.000 dólares. Si yo divido los \$ 333.000 para los 12 meses, nosotros debíamos haber estado recaudando alrededor de \$ 27.000 dólares. En tal caso, no sé si fue su falta de experiencia o trató de ser demasiado sincera con las cifras que usted revela que los costos son de \$ 333.000 dólares. Nosotros debíamos, esta tasa, haber apostado mucho más antes para recuperar esos \$ 333.000. Ahora, desde la parte financiera, el valor que debe ser recuperado actualmente no es el valor que estamos recibiendo por medio de la empresa eléctrica, es el valor que la Técnica Provincial de Ambiente lo ha determinado, que son \$ 333.000. Ese es el valor que tenemos que recuperar. Ese es el punto que tenemos que llegar mediante una operación para encontrar el punto de equilibrio. Yo concuerdo con lo que dice el procurador síndico, nos seguimos dando las vueltas. Ese tema ya lo conversamos, señor alcalde, hace tiempo atrás. Y justamente habíamos quedado que no vaya a ser que nos llegue el fin del año y nos vamos a encontrar con ese mismo problema. Y resultó que llegó el final del año y nos encontramos con el mismo problema. Yo no sé a qué trabajo de campo se refiere. No lo veo en realidad, no sé con qué personas ir a hacer ese trabajo de campo. No me imagino ir con un cuaderno, buscando casa por casa a la persona, no entiendo ese trabajo de campo. Señor alcalde, tenemos que ser sinceros, no estamos dimensionando el problema que se nos viene encima. Y al menos, tanto usted como el Concejo Municipal, agradecerle su preocupación en este tema. ¿Cuál es el trabajo que se había pedido, señor alcalde? No hay ciencia ahí. Nosotros tenemos, sea un catastro



Acta No. 143

desactualizado, pero tenemos un catastro urbano y rural. La tarifa, este cobro tiene que ser dirigido hacia las personas que tienen un predio, sea en el área urbana o en el área rural. A esa persona hay que llegar y cobrarle. Y esa información no está en el campo, como ir a preguntar ¿usted es dueño de la finca? No. Este trabajo está aquí mismo en el GAD Municipal. Debemos extraer cuáles son los contribuyentes, tanto en el predial urbano como en el rural. Tenemos que establecer los contribuyentes que tienen los niveles de agua potable. Es más, un trabajo técnico, no es de campo. Porque si eso ya se obtuvo, ya no hay más cantidad de personas, en tres días no va a crecer automáticamente una cantidad considerable. Ahí sí viene el tema que tendríamos que revisar el pliego tarifario. Señor alcalde, y si en efecto se suspende esta sesión, el día que se la retome, tiene que tomarse en cuenta todo lo que falta para finalizar el año, los pocos días. En esos días debemos hacer una emisión y desde la parte financiera, mientras yo no tenga claras las cifras, yo no puedo trabajar sobre supuestos, tienen que ser los números exactos. Señor alcalde, el artículo 42 de la Ley de la Contraloría General del Estado determina la responsabilidad directa, los servidores de las instituciones del Estado encargados de la gestión financiera, administrativa, operativa, o ambiental, serán responsables hasta por culpa leve cuando incurrieron en acciones u omisiones relativas al cumplimiento de normas, falta de veracidad de oportunidad, pertinencia o conformidad con los planes, programas y presupuestos, y por los prejuicios que se originaren en acciones u omisiones. Aquí, señor alcalde, si hacemos una emisión por el valor que actualmente tiene, vamos a causar un perjuicio, señor alcalde. Y la responsabilidad del artículo 44 de la misma ley, habla de la solidaridad, habrá lugar para establecer responsabilidad solidaria cuando dos o más personas aparecieren como coautoras de la acción, inacción u omisión administrativa que se origine. Resumiendo, la técnica profesional de Ambiente dejó al descubierto que los costos de barrido, transporte, y disposición final ascienden a \$ 333,000 dólares. La tasa de recolección de basura que la empresa eléctrica anualmente nos estuvo entregando fue de \$ 19,000 dólares de promedio. Si estos \$ 19.000 dólares los multiplico por los 12 meses, son \$ 228.000 menos los \$ 333.000 estuvimos subsidiando alrededor de \$ 100.000 dólares. Ahora, ya tenemos una tarifa clara de un costo de transporte y disposición, tenemos que ir hacia allá, a recuperar, no lo de la empresa eléctrica, sino lo que el costo de recolección transporte y disposición final. Si es que no se produce eso, tiene que haber una disposición, como lo dijo el procurador síndico, tiene que quedar que la diferencia entre los costos totales de recolección transporte y disposición final, que ha sido \$ 330.000, la diferencia versus la recaudación, serán considerados como un subsidio. Y en tal efecto, está diciendo el artículo 566 del COOTAD, que esos serán compensados la diferencia entre el costo y la tasa puede cubrirse con los ingresos generados de la municipalidad. Mi obligación, es decir, esa diferencia yo la voy a cubrir con estos ingresos. Entonces, si no queremos llegar o no vamos a llegar a ese punto de equilibrio, tiene que indicarse que la diferencia será cubierta tal cual indicado, señor alcalde.

El señor Alcalde: La concejala Mónica Gonzales ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.



Acta No. 143

La concejala Mónica González Jungal: Gracias director financiero. Usted en su explicación ha fundamentado prácticamente el pedido de por qué quiero yo una ampliación del criterio jurídico, porque no podemos dar paso en este momento a este proyecto teniendo dos informes que prácticamente son contrarios. Cuando yo preguntaba, cuando yo solicitaba la ampliación del criterio jurídico, es justamente por esto, señor alcalde, porque tenemos un informe financiero que es claro, y sobre eso, señor alcalde, para mi votación, yo sí quiero, en el pleno del Concejo y que quede en acta, solicitarle a la dirección financiera que en la parte del 566 del COTOAD me dice: y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. Es decir, la dirección financiera tiene que justificar para esta sesión si vamos a poder o no, como dice “subsidiarlo”. Si no vamos a poder hacerlo, hay que buscar otra salida, señor alcalde y compañeros concejales. En algo que sí estoy de acuerdo es que no podemos dejar de percibir lo que ya hemos estado percibiendo. En eso estoy totalmente de acuerdo. \$ 19.000 más, menos, y ahora \$ 14.000, más menos. La salida tiene que buscarla los técnicos, señor alcalde. El pleno del Concejo decide sobre informes financiero, jurídico y sobre informes técnicos. Nosotros somos el Concejo que vamos a aprobar, pero en base a informes. Estoy de acuerdo con la recomendación que hace el director financiero sobre la parte con qué vamos a cubrir ese monto. Gracias.

El señor Alcalde: En este momento lo que tengo claro es que no va a aumentar en los dos o tres días la cantidad de los usuarios o contribuyentes. En este caso lo que tenemos únicamente es mirar una tasa que nos permita al menos recaudar la cantidad que veníamos recaudando como mínimo. Porque también entiendo que el resto de municipios también vienen subsidiando de cierta forma como es la recolección, el transporte y la disposición final de los residuos sólidos en las ciudades. Sin embargo, no puede haber una brecha tan grande. Lo que me preocupa ahora sí es cómo socializamos y si de este Concejo sale una aprobación con una tasa mayor a la que socializamos, porque en ninguno de los casos que se socializó, al menos yo no estuve en la Celica, pero estuve aquí, también en Andoas, que más bien se refirieron a que se había propuesto que la tasa no se eleve mucho a fin de que no sea un impacto tan fuerte. Porque mencionaban, los que estuvimos en la socialización, que la gente va a pagarle el agua, y si se incrementa una cantidad sería como que dejan de pagar el agua y dejan de pagar también el servicio de agua y también de recolección. Sin embargo, eso al principio, siempre va a ser un impacto en toda población. Cuando se crea una nueva tasa, o en este caso lo que estamos haciendo es migrando las tasas que las veníamos recaudando a través de la empresa eléctrica, ahora se la va a recaudar a través del consumo de agua y también directamente, porque los que no tienen medidor de agua, hay que hacer la recaudación directa. Señoras concejales, no sé si en la parte legal nos podrían causar algún mal, algo que nos puede entorpecer el proceso, si es que aquí se propone una tasa superior a la que se socializó. Señor procurador síndico.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Señor alcalde, todas las intervenciones que hacemos aquí, en nuestra calidad de directores, quedan plasmadas en un acta. Por lo tanto,



Acta No. 143

constituye un nivel de asesoría para la mejor decisión del Concejo. Y va a quedar por escrito, y posteriormente el acta queda aprobada como un documento de acceso a la información pública, incluso. Segundo, este Concejo, en base al informe técnico que, como dijo el director financiero, como lo han dicho todos los concejales en sus intervenciones, ya refleja un monto que cuesta prestar el servicio. Tercero, se puede proyectar en este momento el pliego tarifario, y este Concejo, con asesoría técnica, legal y financiera, aquí estamos presentes los directores de cada área, puede, y sugiero que tome una decisión definitiva en este segundo debate, en el sentido de, o incrementa el pliego tarifario, o lo subsidia en el porcentaje que exista entre la diferencia del costo de producción y lo que finalmente se va a emitir. Y le disponga la decisión financiera a aquello. Con el debido respeto, si vamos a tratar de analizar económicamente con qué ingresos generales se trata de subsidiar de servicio, no hay ese análisis en este momento, y no lo va a haber tampoco para mañana o pasado. Yo sí me ratifico, en la exposición que hice inicialmente de la necesidad de incorporar algunas disposiciones generales, en la que incluye la disposición general sexta, que sea con cargo de los ingresos generales. No vamos a encontrar un punto de equilibrio, tendría que la tasa subir a cerca de \$ 7 en el nivel residencial para que se puedan recuperar los \$ 333.000. Por lo tanto, señor alcalde, la recomendación final sería revisar el pliego tarifario y no hay inconveniente, al fin y al cabo, la decisión definitiva la tiene el Concejo Municipal. Y va a quedar justificada, en esta acta de sesión, cualquier decisión que se tome aquí tiene que ser puesta en conocimiento de la ciudadanía, de los motivos, las razones técnicas, económicas y legales por las cuales se está justificando. A la ciudadanía se le dijo, y en la presentación técnica de la ingeniera Gabriela Lovato, siempre se puso en los tres sitios, un escenario ideal es tener más de nueve mil contribuyentes, con lo cual, cobrando \$ 3, da los \$ 27.000 que el ingeniero expone, \$ 27.000 por 12, nos acerca o nos equivale a los 333.000 que económicamente dice siempre el director financiero en sus intervenciones. Estos \$ 9.000 contribuyentes no los hay para este segundo debate. Y probablemente, por más trabajo técnico que hagamos o que haga el equipo en campo, no va a llegar a esos nueve mil. Por lo tanto, la invitación es a que trabajemos con el catastro que hasta el día de hoy se ha depurado y el Concejo Municipal determine un subsidio. Y dado que, por procedimiento legislativo, se ha planteado una moción de suspensión y si hay el apoyo, señor alcalde, su autoridad califique la misma y someta votación en un último caso para que, de acuerdo a la agenda, se vuelva a convocar a una siguiente sesión de concejo, probablemente, toda esta deliberación no cambie mucho para una siguiente sesión.

El señor Alcalde: La ingeniera Gabriela Lovato ha solicitado el uso de la palabra, y luego la concejal Katherine Jiménez. Proceda.

La Profesional del Área Gestión Ambiental, Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación: Yo solo quería aclarar un punto. El ingeniero Hernán Chulde mencionó que es sencillo tomar la información de dirección de planificación, área Avalúos y Catastros, pero ingeniero, usted sabe que para generar los títulos es necesario tener cédulas y es algo que no existe en la dirección de planificación en su gran mayoría de los casos. En base a eso, sí se puede hacer levantamiento



Acta No. 143

de campo en algunos lados, como lo mencionó, no se puede realizar en un día o dos días, pero se ha hecho para poder tener una mayor cantidad de usuarios. Tengo entendido que también están analizando o actualizando el tema del área rural, que podría aumentar la cantidad de usuarios, pero yo no podría asegurarlo porque no tengo esa información. Eso nada más quería mencionar. No es cuestión solamente de acudir al área de catastro y bajar la información. Si es necesario, le vamos a hacer un levantamiento de campo.

La concejala Katherine Jiménez Flor: Buenas tardes, señor alcalde, compañeros concejales y directores. Yo tengo una consulta. ¿Existe algún problema o algún inconveniente a futuro con la Contraloría si subsidiamos? Porque aquí es lo que nos permite el COOTAD, pero ¿existe algún problema que a futuro nos sancione por este subsidio?

El señor Alcalde: No, porque el artículo que citó el abogado Mauricio Vera, mediante ordenanza se puede establecer que se subsidie, es más, muchos municipios del país se están subsidiando porque los costos también son elevados, son cantidades de basura también que se recogen y se tratan, y los costos son elevados. Sin embargo, aquí seguimos con un equilibrio. Señores, concejales, se hizo una moción por parte del concejal Ronal Montenegro de que se suspenda a fin de que se pueda tratar en la siguiente sesión, en la que seguramente también vamos a hablar del tema de la actualización catastral. ¿Tiene respaldo la moción?

El concejal Ronal Eduardo Montenegro Lozada: Me gustaría señor alcalde definir la moción. Sería la suspensión en cuanto a la tasa a los ingresos presupuestados por la tasa de recolección de basura para el año 2026, y se dé estricto cumplimiento a las disposiciones generales referente al establecido de un subsidio e ir actualizando el catastro de contribuyentes hasta que se llegue al punto de equilibrio. Esa sería mi moción.

El señor Alcalde: ¿Tiene respaldo la moción? (...) Ha respaldado la vicealcaldesa Leticia Bermúdez y el concejal Javier Jaramillo. Señor secretario sírvase tomar votación.

El Secretario General: Con la presente moción procedo con la votación:

- Vicealcaldesa Leticia Bermúdez Moreira, **a favor;**
- Concejala Mónica González Jungal, en virtud del artículo 566 del COOTAD que se ha dado lectura en este momento, que la suspensión proceda, y que para retomar esta sesión existe el pronunciamiento del director financiero si vamos a tener de dónde, para subsidiar, sí o no, y de qué partida. Porque caso contrario, como integrante del concejo no puedo decir sí, subsidio, pero de ahí, ¿de dónde? Con esa aclaración, señor alcalde, **a favor de la suspensión;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, **a favor;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, (Proponente) **a favor;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

Se contabilizan seis (6) votos a favor;

**RESOLUCIÓN NRO. 173-SG-GADMPVM-2025.- POR UNANIMIDAD DEL PLENO
DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE**



Acta No. 143

MALDONADO, RESUELVE: SUSPENDER EL CONOCIMIENTO, TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE DEL PROYECTO DE REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO Y LA APLICACIÓN DE LA TASA RETRIBUTIVA POR ESTE SERVICIO, SIGNADO COMO ORDENANZA NRO. 09-2022, EN RAZÓN DE LAS OBSERVACIONES TÉCNICAS, FINANCIERAS Y JURÍDICAS EXPUESTAS DURANTE LA SESIÓN, RELACIONADAS PRINCIPALMENTE CON LA DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO REAL DE CONTRIBUYENTES, LA PROYECCIÓN DE LA RECAUDACIÓN MENSUAL, Y LA DIFERENCIA EXISTENTE ENTRE EL COSTO REAL DEL SERVICIO Y LOS VALORES ESTIMADOS DE EMISIÓN, CONFORME LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 566 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).

El señor Alcalde: Señor secretario, siguiente punto del orden del día.

El Secretario General: DÉCIMO CUARTO PUNTO.- “14.- *Primer debate del 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 Bienio 2026-2027*”

El señor Alcalde: Esta ordenanza debe actualizarse cada dos años y de acuerdo a la norma, es la norma que suele ser de conocimiento de todo el concejo, se han contratado los técnicos para que hagan el planteamiento de esta reforma a la ordenanza y a fin de establecer cuántos predios tenemos y cuáles son los valores que se va a cobrar. Lo importante que observo en este punto es que, sin incrementar la tasa, existen personas que están contribuyendo menos de lo que realmente deberían. Por ejemplo, hay casas que constan como de una sola planta y tienen tres y hasta cuatro plantas. Y hay también solares que constan como no edificadas y tienen también construcción. Eso va a hacer que la recaudación del próximo año probablemente se va a incrementar. ¿En qué magnitud? Todavía no sabemos, pero está en el grupo de técnicos que nos van a exponer a fin de que el concejo pueda tomar decisiones al respecto de esta modificación a la ordenanza. Dicho esto, le concedo el uso de la palabra al presidente de la comisión. Concejal Javier Jaramillo ¿Tiene el informe?

El concejal Javier Jaramillo Molina: Si

El señor Alcalde: Proceda.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Gracias, señor alcalde. Si se nos hizo llegar el informe de la comisión en la cual presidió y llevó a cabo la concejala Paulina Rojas. En este caso, como no estuvimos presentes dentro de las reuniones de trabajo, como yo y la compañera Mónica González, yo quisiera, aparte de lo que está determinado en el informe de la comisión, solicitar al equipo técnico en este caso tres cosas, básicamente: Se dé una explicación en forma resumida, ya que los compañeros ya conocen, es sobre el antecedente en cómo se encontró el catastro, y también la explicación del objeto, a base del objeto por el cual fueron contratados qué resultados



Acta No. 143

se han obtenido. Y la otra pregunta y explicación que quisiera sobre esto, es referente a los coeficientes, si hay alguna modificación, cambios en los coeficientes de ajuste del valor. Claro, por comentarios de los compañeros, se ve que sí hay una subida, pero claro, ya ha explicado el alcalde que hay varias situaciones, como terrenos no edificados, hay construcciones que tienen más pisos, y así. Esas serían las explicaciones, básicamente, como indico, las tres cosas, más que todo sobre los coeficientes, si tienen alguna modificación o cómo inciden en este caso para el cobro o el ajuste del precio, y también cómo se llevó a cabo el tema de la valoración por el tema de terrenos y construcciones.

El señor Alcalde: Gracias, Ingeniero Rolando Hernández ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El Director de Planificación, Ing. Rolando Hernández: Gracias señor Presidente de la Comisión, habíamos conversado y había solicitado primero de intervenir antes que mi persona. Decirle que estamos aquí para poder contestar las inquietudes de todos, más que todo, también agradecerles a todos, tuvimos algunas jornadas arduas de trabajo del articulado, el equipo técnico está aquí para poder contestar todas sus interrogantes. Les pido que ya estén aquí los ingenieros, la abogada, también que seamos muy concisos de acuerdo a la petición que hizo el señor concejal y también los miembros del concejo, ya que los articulados los vimos todos, hacer un recuento de cómo encontramos el catastro, cómo queda, una explicación de la estructura, de cómo está el proyecto de ordenanza y más que todo, el estudio de mercado que hicimos con la región, con los cantones vecinos y la banda impositiva que se propone para esta ordenanza.

El ingeniero Steven Rubio: Señores alcalde, señores miembros de la Comisión de Planificación, Presupuesto y Patrimonio, señores concejales, directores presentes y cuerpo técnico, muy buenas tardes. El equipo de trabajo para la evaluación del catastro para el Bienio 2026-2027 ha venido trabajando desde el 19 de septiembre de este año, con toda la potestad y buena voluntad de la Dirección de Planificación. Es así que nosotros, como grupo y nuestra responsabilidad en este momento no es venirles a hablar simplemente de un documento político, sino de un instrumento técnico-científico como es justamente la ordenanza que se encuentra en sus manos. Históricamente, y como se ha venido manejando aquí el catastro, ha existido una subjetividad en cuestión de los precios. Siempre se ha dicho, esta calle cuesta tanto, porque sí, esta manzana nos cuesta tanto, porque sí. Es así que gracias al alcance y antecedentes que nos dio la Dirección Jurídica de la municipalidad, tuvimos conocimiento de que hasta la Contraloría General del Estado tuvo observaciones sobre la ambigüedad de este modelo de valoración. Con esta ordenanza, lo que queremos es romper justamente este esquema. ¿Cómo es esto? En la parte urbana nosotros estamos aplicando lo que es un modelo jerárquico multiplicativo, que no es un modelo subjetivo en el que yo le digo esto va porque sí. Es un modelo que se define bajo un algoritmo matemático de siete variables rectoras, como son accesibilidad y conectividad con el medio uso y cobertura de suelo, equipamientos urbanos, externalidades urbanas y la morfología urbana que existe dentro del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Esto nos ha



Acta No. 143

1 permitido generar zonas homogéneas de valor. ¿Pero qué nos quieren decir estas zonas
2 homogéneas de valor? Que los vecinos que presenten las mismas condiciones van a tener que
3 pagar el mismo avalúo porque no tienen una discriminación ni uno del otro gracias a estos
4 rectores. En la parte rural existe un poco más de esfuerzo, ya que tuvimos que mover o cambiar
5 el modelo a un modelo de capacidad productiva, donde se cruzan las variables principales, que
6 es la clase de suelo, el tipo de suelo, calidad de suelo y su distancia y accesibilidad desde su
7 posición, desde el predio, desde su centralidad, hacia los centros urbanos, a través de las vías y
8 del tipo de trazado vial que tenemos como conexión. Adicional a esto, también quiero hablarles
9 de un factor en los coeficientes que justo acabé de mencionar. En la parte rural, nosotros estamos
10 aplicando algo que se reconoce como justicia social dentro de lo que es un territorio como Pedro
11 Vicente Maldonado. ¿Qué quiere decir? Que no podemos dar el mismo valor a hectáreas
12 productivas, que a hectáreas que tienen protecciones de bosque o protecciones hídricas. Es así
13 que nosotros estamos basándonos también en un coeficiente de responsabilidad y restricción
14 ambiental como se está trabajando en esta ordenanza. Finalmente, las construcciones están
15 haciendo con el valor de metro cuadrado según su material de construcción, tomando valores
16 desde la cámara de construcción, pero dando un rendimiento a través de la mano de obra que se
17 maneja en Pedro Vicente Maldonado. Es decir, no son valores de aquí, son valores asentados al
18 territorio que nosotros estamos desarrollando. Señores concejales, señor alcalde, justamente la
19 ordenanza que tienen en su poder cubre todas estas ambigüedades. Tenemos dos anexos de
20 información y de informes como de validación matemática que respaldan justamente los
21 aspectos técnicos y de valoración de esta ordenanza. A continuación, vamos a explicar un poco
22 más sobre la estructura de cómo se formó la ordenanza.

23 **La abogada:** Señor alcalde, señores concejales, señores directores, señores presentes, buenas
24 tardes. Justamente en la ordenanza nosotros nos hemos enfocado en la parte normativa a las
25 disposiciones establecidas de la Constitución de la República, al Código Orgánico de
26 Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a la Ley Orgánica del Ordenamiento
27 Territorial y a su reglamento y además a la Norma Técnica Nacional de Catastros. De las
28 observaciones que pudimos hacer de la anterior ordenanza del Bienio 2024-2025 pudimos
29 observar que no se tomaban las disposiciones de la Norma Técnica Nacional de Catastros la
30 cual ya fue agregada en esta ordenanza, en esta propuesta de ordenanza y por lo tanto estamos
31 como también lo había explicado mi compañero geógrafo, trabajando en base a un catastro
32 multifinalitario, es decir que tiene una parte social, física, técnica y también jurídica. Nosotros
33 revisamos una mesa de trabajo anteriormente en la que revisamos la estructura y nos parecía
34 que lo más pertinente es que esta ordenanza tenga dos títulos principales, la primera que trata
35 sobre la administración del catastro en general, aquí quiero hacerles yo una consulta, si ustedes
36 tienen la disponibilidad de revisamos artículo por artículo o hacemos una pasada un poco
37 general con las observaciones. En el título 1 nosotros agregamos como de manera general la
38 administración del catastro, donde tenemos las generalidades en el capítulo 1, en el capítulo 2
39 del procedimiento administrativo, y en el capítulo 3 el proceso tributario, y en el título 2 ya



Acta No. 143

estamos hablando de lo que es la valoración del impuesto a la propiedad en primer plano la propiedad urbana, porque dividimos entre urbana y rural, luego tenemos ya el capítulo 5 donde hablamos del impuesto a la propiedad rural, y en el capítulo 6 ya es de la determinación del valor de las edificaciones en este caso la determinación del valor de las edificaciones se aplica tanto para el área rural como el área urbana. En el capítulo 7, la determinación del impuesto predial, finalmente introducimos todos los anexos respecto a los temas de valoración, también si estamos ahí contando con los mapas.

El ingeniero Steven Rubio: Una vez revisada la estructura de la ordenanza y como se mencionó justamente esta ordenanza presenta dos informes, cada uno como anexo propio donde validan esta metodología y el método aplicado de valoración, en este momento lo que tenemos es el informe sobre la normativa urbana donde justamente hacemos un modelo de valoración masiva basado en jerarquías ponderadas multicriterio, como podemos ver las siete variables rectoras que estamos utilizando son accesibilidad y conectividad vial, infraestructura básica, riesgos y amenazas, uso y ocupación de suelo, servicios complementarios, equipamiento urbano y externalidad ¿cómo llegamos a esto?, hay varios de estos componentes como son la parte de equipamiento urbano, aquí tenemos centros de salud, tenemos centros recreativos, parques, canchas para el deporte, se han aplicado con fórmulas de distancia, de caminar versus el tiempo de su trayectoria, dándonos radios de influencia dentro del sector urbano, es decir que para un equipamiento de salud se toma en cuenta para su valoración y subir la plusvalía de este premio, un radio de 800 metros, un equipamiento educativo 600 metros, estamos basándonos tanto en lo que es la normativa nacional de catastro como también en la base técnica como son los informes de la ONU Hábitat, donde ya mencionan el estándar internacional que son de 5 a 10 minutos caminados en 400 o 800 metros es así que nosotros con esto estamos respaldando técnicamente los radios de influencia para la subida de estos predios en cuestión de equipamientos urbanos y externalidades urbanas ¿Cuál es una de las externalidades urbanas? el único centro comercial que aquí se lo registra es el que queda al lado del banco, esquinero blanco, justamente esto nos permite dar un radio de la cuestión de plazas y parques del entorno urbano de 300 metros a su alrededor. Como se mencionó, estas variables se las ponderó con pesos que se hicieron a través de la validación de expertos del GAD Municipal, esta metodología multicriterio hace que cada uno de los expertos valore jerárquicamente con índices ponderados de ellos y a través de una matriz versátil de que es la que hace el estudio estadístico de índices, nos genera los porcentajes de incidencias dentro del campo urbano que son: accesibilidad y conectividad e infraestructura básica son los que presentan un poco más del 50% del porcentaje a valorizar en la parte urbana. Además tenemos la consistencia matemática que es la que nos permite calcular el radio de evaluación de este modelo, ya que nos permite indicar que dado que el coeficiente de validación es 8.1 y es menor al lugar máximo permitido en la metodología de Saaty que es la que se mencionó del 10% el modelo es claramente matemático consistente a lo que se está trabajando en el cantón a desarrollo, a través de esto, nosotros hicimos el cruce, primero para las zonas homogéneas de este proceso o sea, de la accesibilidad, riesgos y demás,



Acta No. 143

1 nos permitieron generar zonas homogéneas, que con el observatorio del mercado que se realizó
2 a través de rentas, de plusvalías, alcabalas de los procesos que se han tenido transferencias de
3 dominio nos permite asentar los valores más las zonas homogéneas antiguas dadas con el índice
4 de precios reales de monetización al 2024, que es el último índice que tenemos, generamos 24
5 zonas de valor definidas en la parte de Pedro Vicente Maldonado, únicamente en la cabecera
6 cantonal, 6 zonas homogéneas para la zona de Andoas, 7 para la Célica, y obviamente
7 descontando porque son diferentes accesos y servicios a la parte de urbanizaciones generamos
8 las 6 zonas homogéneas, representación que podemos ver en el mapa que se entrega como anexo
9 para cada una, para las 4 zonas de la parte urbana que son consideradas aquí. Como podemos
10 ver desde Pedro Vicente tenemos valores de zonas de 16,75, que son las partes más a la periferia
11 de la vía principal en la que conectan a San Miguel de los Bancos que son una poca área y las
12 demás llegan a este valor de hasta \$ 200 dólares por metro cuadrado que como podemos ver es
13 justo en la avenida 29 de junio, que es la que presenta la mayor área comercial y que involucra
14 el territorio de Pedro Vicente Maldonado, es así que para San Vicente de Andoas y la Celica,
15 que no presentan tanto equipamiento urbano ni accesibilidades como Pedro Vicente, sus valores
16 solo van desde los \$ 16 en el caso de Andoas, y \$ 15 la Celica, hasta los \$ 45 por metro cuadrado
17 ya que como sabemos allá también su accesibilidad y demás servicios no son los mismos que
18 la cabecera cantonal. También hemos enlistado las fórmulas de cálculo que ya presentan la
19 ordenanza donde sabemos que el valor individual por cada predio ya va a ser dado por el valor
20 de su zona base por la superficie del área y por el factor de afectación que va a tener cada predio
21 individual, los factores de afectación son aquellos coeficientes que si se tuvieron que modificar
22 para esta nueva ordenanza ya que al hacer un estudio con más indicadores de valoración y
23 plusvalía se tuvo que corregir dichos coeficientes, un coeficiente que va de 0 a 1 puede reducir
24 el avalúo del predio casi en un 40% si no se lo analiza y si no se lo mide de una manera exacta,
25 es por eso que en las tablas anteriores y las ponderaciones que vimos nos permiten dar
26 coeficientes de 1, 0.98, 0.95, que si uno solo ve el número parece que no es mucho, sin embargo,
27 estas dos centésimas de coeficiente, si difieren en un avalúo que puede ir desde unos \$ 10.000
28 por predio a \$ 3.000 dólares, estos factores si son un análisis matemático que se lo tomó con
29 mucha cautela a través de los expertos en el método de Garth. Los factores de afectación lo
30 tenemos divididos en tres específicamente: lo que son valores, los coeficientes geométricos, los
31 que son coeficientes topográficos y los que son coeficientes de accesibilidad, los coeficientes
32 geométricos se dividen en los factores de superficie, que es el área del predio versus lo que le
33 corresponde al pago, lo que es localización si el predio es esquinero, si está intermedio de la
34 manzana o está en un pasaje callejón y lo que es la forma, si el predio es regular, irregular o
35 muy irregular. Después pasamos a lo que es los coeficientes de topografía, donde sabemos las
36 características del suelo y la pendiente del suelo, y por último pasamos a los coeficientes de
37 accesibilidad, que en nuestro caso se toma lo que es frente a las vías, lo que es sin acceso de
38 frente a la vía y las redes completas que hablamos de red de energía eléctrica, red de
39 alcantarillado y red de agua potable. Como se mencionó antes en la cuestión de la valorización



Acta No. 143

1 rural si tuvimos este mayor esfuerzo, ya que teníamos que definir en cuestión de su capacidad
2 productiva, es decir, su clase y calidad de suelo versus su distancia a los centros poblados, para
3 eso nosotros tomamos como eje rector tanto lo que es la calidad física y química del suelo en
4 sus clases agrológicas y su pendiente que son las que nos permiten llegar, aquí también nosotros
5 hacemos un blindaje jurídico legal, que para lo que es capacidad productiva, nosotros tenemos
6 que usar un indicador que es desde el riego, lamentablemente la información actual y vigente
7 dentro de Pedro Vicente Maldonado no nos permitió utilizar esta variable ya que no estaba
8 totalmente levantado, si no es ni siquiera un 30 %. Para esto, dentro de nuestras disposiciones
9 transitorias, dejamos que hasta finales del periodo fiscal del 2026 se pueda cumplir con este
10 levantamiento de información, como lo mencionamos antes, no necesariamente con un equipo
11 externo, el mismo GAD simplemente con consultas dentro de lo que son juntas de agua,
12 información de lo que es la parte provincial, que son los encargados de la competencia, poder
13 reunir esta información para nosotros poder dar el valor para el siguiente periodo, si es que se
14 maneja desde esta perspectiva. Igual, al momento de ponderar, como se mencionó, tanto
15 capacidad como productividad, como accesibilidad y movilidad, son las de mayor incidencia
16 para el modelo de zonas de valor de la parte rural, generando unas 11 zonas de valor. Como
17 sabemos, aquí en la parte rural se calcula por hectárea. Aquí estamos diciendo que tenemos
18 desde \$ 3.000 la hectárea en la zona 1, hasta \$ 400.000 la hectárea. Estos son valores de zonas
19 rurales que están ya pegadas casi a la cabecera cantonal. Como podemos ver el mapa de las
20 zonas homogéneas, aquí estamos viendo la incidencia de la cobertura rural que tenemos al
21 momento del catastro, sobre las zonas y las clases agrológicas, permitiéndonos ver que las zonas
22 con mayor valor son las acercadas justamente a la parte urbana y las de menor valor, que están,
23 si podemos analizar los rangos, es de 18 a 40, que esa es la gran variación, la de 40 son las que
24 nos encontramos más a la zona urbana y de 18 es más a las afueras, que se comunican con las
25 otras áreas urbanas de fuera del Cantón Pedro Vicente de Maldonado. De igual manera se están
26 haciendo lo que es otra vez el listado, de lo que son las fórmulas aplicadas que es el valor de la
27 zona homogénea por el factor de afectación y su superficie homogénea. En la zona rural, cuando
28 estamos hablando de hectáreas, también tenemos que conocer algo. Si un predio, si un lote está
29 en dos zonas homogéneas, se calculará por la sumatoria de cada una de sus áreas. Si el 30% le
30 corresponde a la zona homogénea 1 y el 30% a la zona 5, se sumará independientemente cada
31 una de sus áreas, para poder llegar al valor individual del predio. Igual tenemos la tabla de
32 coeficientes, que es la que se están afectando en cuestión de coeficientes topográficos,
33 accesibilidad, y como les dije, estamos aplicando desde una perspectiva de responsabilidad de
34 restricción ambiental, justamente los coeficientes para los que son suelos sin uso agropecuario
35 pleno, con bosques protectores y de protección hídrica que, en lugar de castigar estos predios,
36 estamos incentivando por la protección ambiental que se está dando. Es así que el impacto y los
37 resultados que están dando, solventan los antecedentes que venimos manejando desde
38 Contraloría, para sustentarnos con un modelo técnico, desde una manera y validación
39 matemática. Señores concejales ¿Alguna pregunta o duda sobre la forma de cálculo? Casi



Acta No. 143

contrario continuo (...) Las conclusiones técnicas es la robustez de la metodología. Los modelos aplicados cumplen rigurosamente con la norma técnica nacional y estándares académicos, se utilizaron tesis de maestrías, alineadas con la normativa vigente nacional, para demostrar la consistencia matemática de estos modelos. Tenemos una seguridad jurídica, ya que la estructura normativa propuesta blindará al municipio de vincular cualquier variable de valoración con el metadato legal específico, que se encuentra dentro de las leyes y códigos orgánicos nacionales, que resuelven estos vacíos a través de las disposiciones transitorias, la información de riego, que es la que se habló para la parte rural, y la liquidad, que es justamente la de inclusión de factores de corrección, para permitir esta justicia social dentro de las áreas rurales.

Se le concede el uso de la palabra al concejal Javier Jaramillo Molina: En este caso, con la dirección financiera y en forma general, en base a las estimaciones que realicen, ¿qué incremento tendría en este caso con la recaudación de estos impuestos para el año 2026 a comparación con el 2025?

El ingeniero Steven Rubio: Al terminar el anexo 2, de construcciones queremos presentar la simulación que ya se presentó antes para evidenciar los valores que se vienen en el 2026 en relación al 2025. Continuamos con el anexo dos. La arquitecta Rea nos va a explicar la cuestión del valor metro cuadrado por construcción.

La Arquitecta Rea: Buenas tardes a todos. En este anexo dos, voy a explicarles la parte técnica, cómo se valoran las edificaciones y obras complementarias del suelo en la parte urbana y rural. El objeto y alcance del presente informe técnico tiene por objetivo establecer la metodología de los modelos matemáticos de los coeficientes de cálculo de determinación de la variedad de edificaciones urbanas y rurales en Pedro Vicente Maldonado 2026-2027. En el marco legal y normativo nos hemos basado en el COOTAD, en el artículo 496, que dice: la norma técnica nacional de catastros y las normas de construcción del NEC. La metodología del costo de reposición nuevo se basa en una elaboración masiva se adopta el método del costo de reposición, el cual determina cuánto costaría construir actualmente una edificación de características similares a la tasa, deduciendo posteriormente el valor correspondiente de su depreciación por edad y estado de conservación. La fórmula así sería así, valor de edificación que es la superficie construida por el valor por el EVN, que es el valor unitario por el factor de caracterización y por el factor de depreciación. Determinación del valor base. Para esto hemos hecho un análisis de precios unitarios, hemos primero basado en unas tipologías que nos da la norma técnica nacional de catastros en esta norma técnica hemos encontrado los niveles constructivos ya que se divide en alto, consolidado, medio básico, bajo precario. En esta tenemos una división en lo que es alto consolidado según la norma técnica nacional de catastros lo que viene a decir casa, villa, departamento de características de materiales de hormigón armado, bloque, ladrillo, losa, teja, cerámica, instalaciones empotradas, características de una vivienda considerada urbana, multifamiliar o institucional. El valor constructivo de estos detalles de constructivos y características es alto. Medio básico, es una media agua de cuarto inquilinato, madera o caña, paredes mixtas, cubierta de zinc o fibrocemento, pisos de cemento. Las características de una



Acta No. 143

1 vivienda popular, progresiva, colectiva y de valor medio. Bajo precario, tenemos rancho, losa,
2 covacha que viene a ser los materiales de caña, bareque, paja, palma, materiales reciclados y
3 eso normalmente está en las viviendas rurales que son precarias y temporales. El nivel de tasa
4 de valor constructivo es bajo. Posterior a esto, primero basado en la norma técnica nacional de
5 catastros teniendo las tipologías seguimos con los costos directos y costos indirectos. En costos
6 indirectos tenemos de consideración materiales cemento, acero, áridos, locales, mano de obra,
7 tarifas vigentes en Pedro Vicente Maldonado y el equipo que requiere. Equipo me refiero a
8 mano de obra. Costos indirectos en transporte, dirección técnica, gastos administrativos, utilidad
9 razonable del constructor. Valor base adoptado para 2026-2027. En esto nos hemos establecido
10 con la base que maneja aquí los valores reales de Pedro Vicente Maldonado y también nos
11 hemos apegado a lo dado por la norma, por la CAMICON, algunos resultados de algunos datos
12 que no habíamos podido encontrar aquí, entonces hemos también manejado de esa parte. En
13 esto hemos encontrado ocho tipologías, cada una de referente a la mínima decimos de 37.50 ya
14 que según el MIDUVI la mínima es de 35 metros cuadrados. Habitable. Lo que hemos aquí
15 hecho es sacado un referente de área, el valor total de lo que tendría esta tipología y el valor por
16 metro cuadrado y hemos descrito cada que de qué se tiene. Como es el tipo 1, es un tipo de
17 estructura de madera de paredes, de madera cubierta así, el área es de 37.50, un valor total de \$
18 5.080,82, valor de metro cuadrado es de \$ 135.49, la descripción técnica es de estructura de
19 cerramiento en madera semi-dura cubierta de zinc, instalaciones básicas representativas a una
20 vivienda rural económica. Tipo 2, una construcción de un piso de estructura de hormigón
21 armado, paredes de ladrillo bloque, losa hormigón armado, área de 60.83, un valor total de \$
22 24.6734 y el valor de metro cuadrado es de \$ 383.32. Vamos por el tipo 3. El tipo 3 es una
23 construcción de un piso de estructura de acero, estructura de paredes de ladrillo, bloque, un área
24 de 48.17, un costo total de \$ 14.283.37 y el valor de metro cuadrado es de \$ 296.52. Es una
25 estructura metálica con muros de bloque, tipología mixta, moderna e intermedia. Tipo 4, una
26 construcción de un piso, estructura de pilotes, hormigón armado, paredes de madera cubierta de
27 zinc o steel, un área de 87.25, un costo total de \$ 12.568.69, el costo del metro cuadrado es de
28 \$ 132.59, viviendas sobre muros, pilotes, muros de madera, cubierta metálica propias en zonas
29 rurales inundables. Vivienda tipo 5, construcción de dos pisos de estructura de mixta, hormigón,
30 un área de 129.84, un costo total de \$ 48.871.31, un costo de metro cuadrado de \$ 36.32, es una
31 construcción de dos pisos, planta baja, puede ser una construcción de dos pisos o planta baja o
32 hormigón y de madera en la parte baja de hormigón y en la parte alta de madera. Tenemos la
33 tipología 6, que es construcción de dos pisos de estructura de madera de paredes, cubierta de
34 zinc, un área de 93.43 con un costo total de \$ 23.477.44, con un costo de metro cuadrado es de
35 \$ 251.26, es de dos pisos íntegramente en madera de bajo costo y de vulnerabilidad también
36 estructural. Tipo 7, una construcción de un piso de estructura de hormigón armado, paredes de
37 ladrillo bloque, losa de hormigón armado, un área de 43.35 con un costo total de \$ 15.724.91,
38 un costo de \$ 364.16 por metro cuadrado, es una estructura formal de un piso, muros de bloque,
39 cubierta de losa, alta consolidación en la parte urbana. Y tipo 8, es un piso de estructura de



Acta No. 143

1 hormigón armado, paredes de ladrillo bloque, cubierta de steel o panel, que también es de zinc,
2 un área de 80.20, un costo total de \$ 27.786.49, un costo por metro cuadrado de 246.46, es una
3 construcción formal con cubierta de TEMI, representa tipología media cantidad. En esto nos
4 hemos basado para hacer las tipologías y con la realidad que sea de manera extensa para las
5 tipologías, que haya varias tipologías. Esto no había en la ordenanza anterior, simplemente era
6 sólo el puesto de coeficientes, nos hemos apegado más a la realidad y para que sea de una
7 manera más concisa y realista determinar el costo. El factor de caracterización para reconocer
8 la diversidad de construcción del cantón, el modelo aplica coeficientes correctores sobre el valor
9 base clasificados por componentes constructivos, estos factores se derivan de la tabla de
10 factores, coeficientes de deposición. Definiciones del enfoque y método de reposición. En
11 cumplimiento de la norma técnica nacional de catastro se adopta como criterio rector el método
12 de reposición, que consiste en estimar cuánto costaría construir hoy la edificación con las
13 mismas características que presentan las tipologías bases representadas. Y depreciar dicho valor
14 en función de la edad de la construcción, su estado de conservación, la calidad efectiva de sus
15 elementos estructurados, acabados e instalaciones. De esta manera se desprende que el valor de
16 la construcción no puede ser sólo una cifra única, rígida, siendo el resultado de una combinación
17 del valor unitario, el valor de reposición representativo del sistema constructivo,
18 correspondiente al costo por metro cuadrado de reposición de cada tipología constructiva. Una
19 serie de factores multiplicados que reflejan la realidad física funcional del inmueble. El valor
20 de obtención, el valor del metro cuadrado aparece a partir de las tipologías, y el segundo paso
21 consiste en definir la obtención del EVN que es el valor nuevo. En lugar de calcular de manera
22 aislada cada edificación, se opta por identificar las tipologías constructivas predominantes del
23 cantón como son de la 1 a la 8. Elaborar en cada tipología un presupuesto de obra detallado con
24 rubros que va constar de estructuras, paredes, cubiertas, acabados, instalaciones sanitarias y
25 eléctricas. De cada presupuesto se obtiene el costo total de la edificación tipo, el área construida
26 de la referencia y por tanto el valor unitario de un nuevo por metro cuadrado, siendo así la
27 fórmula de VN, costo total del presupuesto tipológico dividido por el área construida de
28 referencia en metro cuadrado. Con esto VN representa el valor de reposición nuevo sin depreciar
29 propio de cada tipología y alineado con precios vigentes. La incorporación de la variable de
30 edad de factor FE. Una vez obtenido el VN, el siguiente paso es reconocer que no todas las
31 edificaciones tienen la misma antigüedad. Según la norma técnica nacional de catastros exige
32 que el valor se deprecia según el tiempo de la vida útil transcurrido, para ello, se construye una
33 tabla de depreciación por edad, diferenciando materiales como el hormigón, madera, bloque,
34 bareque, adobe. Se define rangos de edad de 0 a 2, de 3 a 4, de 5 a 6, de 6 a 7, de 7 a 8 y así
35 hasta llegar al valor que remita en la tabla que es 89. Y para cada rango un coeficiente EF que
36 sería 1, edificación nueva y valores cercanos, los últimos que serían 0,20. que son edificaciones
37 muy antiguas y que ya necesitan reparación o ya no sirven. Para cada bloque constructivo de
38 edificación se determina el año de construcción, la edad estimada según la información catastral
39 e inspección, con la que se selecciona el FE correspondiente. Este primer factor introducirá



Acta No. 143

1 tiempo en valoración, reduciendo el VN en proporción a la edad. Como está aquí en esta tabla,
2 el estado de conservación que viene hacia el factor FE y la descripción técnica. Como les decía
3 anteriormente, estable, bueno de 1 a 0.95. Construcción en buen estado, sin deterioro
4 significativo, instalaciones operativas, acabados íntegros. A reparar – regular de 0.84 a 0.70,
5 requiere mantenimiento que sean en pinturas, acabados, desgastes, instalaciones parciales con
6 fallos. Deterioro o malo obsoleto de 0.45 a 0.20, daños estructurales y opcionales graves,
7 pérdida de materiedad, instalaciones obsoletas o inoperativas que ya no están en función para
8 seguir en pie. La consideración del estado de conservación del factor FC es la edad por sí sola,
9 no es suficiente para describir un comportamiento real de una edificación. Dos construcciones
10 de la misma antigüedad pueden presentar estados muy distintos, ya depende de la conservación
11 de cada una de ellas. Por ello, se introduce un factor de conservación FC. Se definen tres
12 categorías, como decíamos, estable, reparar, deterioro, malo obsoleto. Esta clasificación se tiene
13 que sustentar en inspección de campo, evidencia fotográfica, información de contribuyente,
14 criterios técnicos de arquitectura y construcción como puede ser fisura, humedad, desgaste de
15 acabados, funcionalidad, instalaciones, la estructura también. De esta forma, una edificación
16 con muchos daños, pero bien mantenida, puede conservar un FC relativamente alto, mientras
17 que una edificación más joven, pero no en buen estado, recibe un FC más bajo. Aquí están los
18 factores de depreciación por edad en la edificación. Se divide en hormigón, hierro, madera,
19 madera fina, madera común, ladrillo, bloque, bareque, adobe, tapial. Siendo los daños de 0 a 2,
20 se califica desde el 1 hasta el 0.20 y tenemos del 0 a 2 hasta el 89. Si no es un valor sumamente
21 bajo, 0.20, que significaba que ya la construcción no está en óptimas condiciones. La
22 combinación del FE por el FC permite que la depreciación refleje tanto el paso del tiempo, como
23 las condiciones de conservar. Ajuste por calidad real, componentes de factor FR. Una vez
24 incorporada la edad de la conservación, aún existe una dimensión clara, la calidad real de los
25 materiales de terminación, que no siempre coincide con el estándar de la tipología. Aquí entra
26 el factor de reposición en el FM. Construido a partir de la matriz técnica de eficientes de costos,
27 estructura, acabados, instalaciones, el racionamiento del siguiente: Desde la tipología 1 hasta la
28 tipología 8, tiene una combinación modelo de estructura, que vamos a tener una subclasificación
29 como es cimientos, vigas, columnas de entresijos, cerramientos, paredes, cubierta, acabados
30 interiores, instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales. Esta combinación se trae en costo
31 reforzado, en costo de tipología, dentro de la matriz que ya les voy a indicar más adelante. Una
32 edificación no le puede superar esa calidad, como las terminaciones de lujo, instalaciones
33 adicionales o mejoras que se puede dar al propio bien, la construcción. Está por debajo faltan
34 también acabados de elementos económicos, de menor equipamiento. El FR se calcula así la
35 fórmula. Suma de costos actuales de los elementos reales del predio dividido para la suma de
36 costos actuales de los elementos estándar de la tipología. Siendo así, FR igual 1 a la calidad real
37 coincide con la tipología base. Si FR es menor que 1, el predio tiene una calidad superior. Si FR
38 es menor que 1, el predio tiene una calidad inferior a la tipología estándar. Aquí les decía, hemos
39 dividido en lo que es estructura. La estructura tiene cimientos, tiene cadenas, tiene vigas. En



Acta No. 143

1 estructura lo que se subclasifica en cimientos es no tiene hormigón, piedras, zapatas, cadenas,
2 vigas, losas, pilotes, pilotes de hormigón, es lo que comenzamos desde lo más mínimo para
3 comenzar a edificar una construcción o una vivienda. De ahí vendría lo que es cadenas, vigas,
4 y dentro de vigas lo que se utiliza, que es el hormigón armado, hormigón simple, hierro, caña,
5 madera, de ahí vendríamos lo que es columnas. Hemos hecho lo que son los coeficientes, un
6 porcentaje y cuánto es el costo por metro cuadrado. Por ejemplo, el coeficiente, un porcentaje
7 y cuanto es el costo por metro cuadrado, por ejemplo, el coeficiente de hormigón ciclópeo sería
8 0.90, el costo del metro cuadrado de solo hormigón ciclópeo es 47.58, un porcentaje de
9 participación que esto tiene en general de todos los valores de lo que valgan las construcciones
10 es de 2.1 y el costo actualmente es de 47.57, que vemos el costo del metro cuadrado. Y así
11 seguimos bajando. Lo que tenemos en entresijos, paredes, escaleras, cubierta; en acabados
12 tenemos lo que es revestimientos de pisos, entumbados, hemos también aumentado algunos
13 como son aglomerado de fibrocemento, hemos implementado lo anterior. De cubierta tenemos
14 hormigón, fibrocemento, teja común, teja virada, zinc, paja, hojas, galgona de acera, metálico-
15 acústico. En ventanas, antes no teníamos esta de ventanas, hemos implementado ventanas y
16 closing y también la parte de cocinas, puertas de exteriores también, porque antes era de manera
17 general, interiores también, vidrios también hemos implementado y lo que es enlucidos hemos
18 implementado diferentes; en piezas sanitarias, como digo, cocinas antes no teníamos, hoy ya
19 hemos implementado eso también, el costo del metro cuadrado. En instalaciones tenemos
20 sanitarias, energía eléctrica, especiales, que puede ser acondicionado, sistema contra incendios.
21 Para ello, también esta tabla sería el EFR que sería, y para ello también hemos implementado
22 en la parte urbana una tabla de mejoras, que después de la construcción puede ser que la mejora
23 puede ser área comunal, escaleras, halls, habitación, ducto de iluminación, lavandería, patio,
24 áreas húmedas, parqueaderos de visitas, igual todo está en metro cuadrado, eso es para la parte
25 urbana. Y para la parte rural también tenemos un cuadro de mejoras, como son establos, sala de
26 ordeño, galpón avícola, piscinas de camarónicas, estanque o reservorio. Siendo por resultado la
27 fórmula general para el cálculo siendo B es igual a por BN, por FE, por FC y por FR, donde A
28 es del área construida en metro cuadrado de bloque edificación analizada. Y en la parte del valor
29 nuevo representa la tipología que viene a ser el BN, FE se ajusta a la vida útil, el FC se corrige
30 el estado físico observable, el FR se afina según la calidad real de los componentes. Aplicación
31 operativa de la gestión catastral. Aquí voy a indicar los pasos que tendría que seguir para hacer
32 el cálculo. Primero tendría que identificar la tipología de la 1 a la 8 en la que esté competente,
33 después tomar el BN, el valor de metro cuadrado correspondiente a la tipología desde los
34 presupuestos aprobados, medir el área construida que viene a ser A por nivel de bloqueo o
35 cuerpo homogéneo. Determinar la edad de construcción y seleccionar FE desde la tabla oficial
36 como anteriormente les explicaba, evaluar el estado de la conservación y asignar un FC según
37 la categoría estable a reparar o deteriorar. Como sexto, analizar la calidad real de la estructura
38 de acabados e instalaciones en comparación con la tipología base, calcular y asignar un FR
39 desde la matriz técnica que estaba arriba, y siete, aplicar la fórmula, que va a ser la fórmula



Acta No. 143

1 general. La B de construcción es igual a A X BN X FE X FC y X FE, y así las veces que sea
2 necesario repetir. En conclusión, esta metodología expuesta garantiza que el valor de las
3 edificaciones de Pedro Vicente Maldonado corresponde a la realidad económica actual en los
4 costos 2025, respetando las características particulares de cada inmueble y aplicando criterios
5 técnicos de depreciación para evitar cobros excesivos en las construcciones que ya estén
6 desgastadas o viejas.

7 **El ingeniero Steven Rubio:** Como último punto de la ordenanza vamos a tomar el tema de la
8 base imponible, a esto también se hizo un estudio de los alrededores de la territorialidad,
9 justamente para nosotros poder comparar y saber cómo aplicar esta banda imponible, nosotros
10 en la ordenanza vigente tenemos una base impositiva para el sector urbano de 0.57 X 1000 y en
11 la zona rural del 2.07 X 1.000, ante esto se pudo ver que en la ordenanza vigente de San Miguel
12 de los Bancos para el área urbana la manejan del 1.02 X 1.000, en Puerto Quito del 1 X 1000,
13 y en la Concordia de 1.2 X 1.000, ante esto y haciendo el promedio con el nuestro hemos sentado
14 el sustento técnico de aumento del aumento a nuestra banda impositiva que ahora va hacer del
15 0.8 para la parte urbana y del 2.4 para la zona rural, con esto nosotros podemos ver con los datos
16 ya subidos, esto ya se había presentado anteriormente, como podemos ver es la recaudación
17 potencial del impuesto predial para el año 2026, en la parte de aquí podemos analizar cómo el
18 impuesto, cuánto de la recaudación fue del año pasado de \$ 151.706 y la actualización que va a
19 ser ahorita para \$ 221.924. La diferencia es más o menos de \$ 70.000. Obviamente aquí no
20 estamos considerando todavía lo que son las exenciones que se van a realizar desde la parte de
21 rentas, que son todos aquellos predios que no tienen que pagar un impuesto predial debido a
22 que no cumplen las remuneraciones básicas como se estipula en el COOTAD. Aquí tenemos lo
23 que es la recaudación potencial. Como podemos ver aquí están los valores demostrados,
24 reduciendo el 30% de las exenciones, más o menos la recaudación que hubo en el año 2025 fue
25 de \$ 106.000 y la proyección para 2026 es de \$ 155.000. Estamos hablando de un 40% de la
26 recaudación en el área urbana, y para el área rural estamos subiendo de \$ 276.000 a \$ 321.000.
27 Como decimos, este incremento sí se está aplicando lo que es la justicia social a la parte de los
28 predios que se encuentran dentro de zonas hídricas de protección y que tienen bosques
29 protectores, ya que como no son predios productivos, tenemos ese incentivo de responsabilidad
30 ambiental reduciendo el costo de su avalúo justamente porque son áreas no de producción ni
31 comerciales en su finalidad total. Justo estas son las contempladas en la especie. En la
32 simulación que pudimos ver antes están sin contar las exenciones. Justo aquí si podemos ver,
33 estamos dando una exención aproximada del 50% de los predios que se ubican en el 507, que
34 para zona rural, porque el 509 habla de lo urbano, y es ese 30% que es la que estamos aplicando.
35 Los predios unifamiliares están hablando de que no presenta propiedad horizontal, que no está
36 subdividido en alícuotas ni en condominios, que son un solo propietario. Y los marginales se
37 refieren justamente a que no cumple con una base mínima de las 25 remuneraciones básicas y
38 se encuentra dentro de un área socioeconómica menor a la normal. Es verdad que como
39 ordenanza se tiene que aplicar esta zonificación de cuáles son estos predios marginales, que eso



Acta No. 143

se tiene que venir desde la dirección tanto de Cultura y Desarrollo como Planificación, ya que son los que hacen los estudios socioeconómicos del cantón. Desde ahí nosotros podemos plasmar en una ordenanza esta zonificación específica para la cadena de eso. Sin embargo, el COOTAD ya nos habla de cuáles son estas zonas a través de cuánto sería el impuesto predial dentro de las 25 remuneraciones básicas unificadas.

La Profesional de Rentas, TcIga. Ximena Lara: ¿Pero el sistema ya estaría para aplicar esto?

El ingeniero Steven Rubio: Esto es lo que tenemos que correr una vez que ya se apruebe la ordenanza en segunda instancia, porque ahí ya nosotros corremos ya en el sistema municipal. Lo que estamos corriendo ahorita es una simulación del Global GAD, pero no nos podemos nosotros ahorita cambiar estos valores o actualizar estos valores en el sistema porque todavía no tenemos una aprobación en el Concejo, ya que ustedes son al final los que deciden si es que esto es legalmente procedente.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: ¿Estaríamos hablando de predios que superen los \$ 12.000 su avalúo?

El ingeniero Steven Rubio: Actualmente estamos en 482, la ordenanza se va a aprobar justamente para el 01 de enero, el aumento también es para el 01 de enero, entonces tendríamos que aprobar como 482. Si tienen alguna pregunta o consulta adicional, estamos a las órdenes.

El señor Alcalde: Muchas gracias. Señores concejales se ha realizado la exposición sobre la reforma a la ordenanza, si hay alguna duda preguntemos y luego procedamos como corresponde.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Una pregunta. Usted habló de, no sé si exactamente sería incentivos tributarios, lo que es para las personas en el sector rural, que tienen bosques primarios, secundarios, zonas que no llegan a tener la topografía, puede ser para cultivarlos o sembrar algún producto que se beneficie, en este caso los dueños de las fincas. Y si hay personas que cuidan mucho los bosques, mantienen el margen mínimo o más de lo que establece la ordenanza, respecto al retiro de las franjas de protección, entonces sí sería importante que se deje muy claro cuáles son los incentivos que van a tener todas las personas, especialmente en el sector rural, que de una u otra manera están cuidando los bosques y, en este caso, el agua también. Muchas gracias.

El ingeniero Steven Rubio: Dentro de las variables que se tomó para la valoración de la zona homogénea ya estaban consideradas las zonas de protección hídrica y de bosques protectores. Sin embargo, igual en la ordenanza para calcular el valor individual de estos predios, como mencionamos, que pueden caer si tienen dos zonas homogéneas y una de estas contiene estas zonas de protección, tenemos en la parte de coeficientes de la valoración rural, el coeficiente de restricción ambiental, que es el que reconoce y da este incentivo a la protección ambiental, ya que, como ven, sí tiene un coeficiente de afectación alto. Como les había mencionado antes, estos factores son muy delicados en su manejo y, en este caso, sí podemos ver que el que no tiene afectación alguna ni para parte del bosque protector, ni para zona hídrica, mantendrá su valor de avalúo igual. El que sólo presenta un bosque protector ya se le aplicará el 0.8 y, si



Acta No. 143

presenta los dos aparte, se le multiplicará por un coeficiente de 0.6. Este es un valor que realmente da esta justicia de incentivo a las personas que tienen esta restricción y responsabilidad ambiental, ya que el predio, como se mencionó, no tiene capacidad productiva, por lo tanto, no es un predio que lleve a los ojos para la compra y venta como se lo hace en las partes más periféricas o dentro de la urbe mismo.

El señor Alcalde: Gracias. ¿Alguna otra inquietud? ¿Alguna otra pregunta, señores concejales?

El concejal Ronal Montenegro Lozada: ¿Estos son los valores que se van a cobrar?

El ingeniero Steven Rubio: No. Estos son factores de afectación, es un coeficiente. Como decimos, la fórmula para el valor individual del predio se basa en la zona homogénea, que ya la tenemos definida con valor por su factor de afectación, y este factor de afectación tiene geográficos, para la parte rural restricción ambiental, topográficos y de accesibilidad. Este es el que acaba de preguntar. Tenemos los otros coeficientes, que es la condición hídrica, que es la que hablamos del río, que se tiene que solventar en esta situación fiscal, el de acceso, que es justamente vías que están divididas en asfalto, como primer orden, segundo orden adoquín. Y la parte de pendientes. Estos coeficientes se los tienen que multiplicar uno por uno según la ficha de levantamiento que se está haciendo cuando alguien pide una revaloración, y multiplicado por la zona homogénea, más la superficie del área que se está evaluando, se tiene el valor individual del predio. Un ejemplo matemático, si es que el predio cuesta \$ 100 en su avalúo, y tiene una superficie de 100 dólares, más un coeficiente de afectación de 0.97, multiplicaremos 100 por 100, por el 0.97, y ahí es donde reduce el valor del avalúo, por este coeficiente que lo afecta. Ya que, si lo mantenemos en uno, se mantiene el valor de la misma forma, y el avalúo va con todas sus características, sin cambio, al volumen, sin afectación. Cuando está en su zona óptica.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Pero, por ejemplo, para entenderlo mejor, haciendo ya el ejercicio práctico, en una finca de 40 hectáreas, que normalmente tiene una finca completa aquí en el cantón de Pedro Vicente Maldonado, digamos que las 40 hectáreas que tiene normalmente una finca, 30 hectáreas que son productivas, y 10 hectáreas que son homogéneas, los retiros de los esteros, quebradas, todo eso. Entonces, por ejemplo, esas 10 hectáreas ¿que lo que hace la gente? Trata de utilizarlas porque al final está pagando un impuesto cuando en realidad lo que está haciendo es mantener la protección de las zonas, la protección de los esteros, quebradas.

El ingeniero Steven Rubio: Para la valoración rural, vamos a lo que usted acaba de decir, las 30 más las 10 hectáreas, calculamos de las 30 que son productivas, primero por su zona homogénea, por su superficie, y por sus valores de afectación, y a esa le sumamos las 10 hectáreas con sus valores de afectación y por su superficie. La sumatoria de tanto las 30 hectáreas, supongamos que las 30 hectáreas son productivas en su óptimo estado, pongámosle \$ 100.000 las 30 hectáreas \$ 100.000, pero a las 10 hectáreas que nos sobran, como ya no es el óptimo y tiene su factor de restricción ambiental, al valor que sería lo que le sobra de los 100.000 y los 30.000, pongámoslo así, se le multiplica por el 0.6 o el 0.8 o por los dos, en el caso de que



Acta No. 143

tenga protección y bosque. Entonces, de los \$ 30.000 que le sobran, al multiplicar por 0.8 y 0.6, el valor de \$ 30.000 va a bajar a \$ 20.000, a \$ 15.000. Ahí nosotros estamos dando el incentivo del avalúo de las áreas no productivas. Entonces, de esos 30.000 se convirtieron en 18.000. A eso le sumamos los 70.000, que están en el área productiva, y tenemos el valor y debemos de usarlo.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Pero sigue teniendo un coeficiente en este caso, menor que el resto de área productiva pero igual tiene un valor. No se debería cobrar ningún coeficiente por las 10 hectáreas de afectación, porque en realidad no están produciendo.

El ingeniero Steven Rubio: Es que el suelo siempre tiene un valor. El suelo nunca va a perder el valor. Toda tierra tiene un valor que con los años gana una plusvalía. Sin embargo, en el área urbana siendo protegida tenemos este incentivo, le reducimos el valor del avalúo en un 0.4%. Solo a las 10 hectáreas de protección protegida.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Cuando tú haces un levantamiento, cuando tú ya quieres fraccionar, o comprar o vender, cuando se trata ya de hacer un levantamiento actual. Antes se compraba en cuerpo cierto, la finca, y si decías 50, 60 hectáreas, pues eso compraba y se pagaba o se negociaba. Ahora, ¿qué se hace? Se hace un levantamiento y en ese levantamiento, si la finca tenía 50 hectáreas, ya se disminuye lo que son quebradas, ríos, y la mayoría de fincas en este sector tienen muchísimos ríos y quebrados. Por eso es lo que yo siempre digo que la gente en sí, a veces, como que no quisiera, pero sí es como que trata de sembrar hasta la orilla del estero, porque quieren sacar provecho de un área, pero yo no veo ningún incentivo. Y si lo hay es muy poco, esa es la parte que yo nomás quiero tener claro.

El ingeniero Steven Rubio: Justo es lo que yo quiero solventar de esta manera. Cuando usted hace una regularización con un predio mostrenco, un predio que recién va a ingresar al catastro, la planimetría no declara qué área está en zona de protección y qué área no. Es verdad que se le quita el retiro de área útil del predio, que eso sí pertenece a la regularización. Sin embargo, el incentivo y el coeficiente se dan para la valoración una vez que el predio ya esté catastrado. No en su proceso de regularización. En su proceso de regularización y el valor comercial a que se venden los predios es diferente al avalúo municipal, ya que el valor comercial depende de otros factores que no directamente dependen del factor matemático municipal que se lo hace. El valor comercial a veces puede superar el doble o el triple, como puede estar a la mitad del precio que realmente el municipio lo tiene. Por lo tanto, al momento de regularizar, no regularizamos precios, regularizamos áreas. Y una vez que el área está regularizada, empezamos al siguiente año la actividad fiscal, donde se le aplican estos coeficientes para sacar el valor individual del precio. Así es como se ve el proceso de catastro.

El señor Alcalde: También me parece que hay una regulación dentro del Ministerio de Agricultura cuando no son tierras productivas, sean dedicados a la conservación, les dan una calificación, incluso para recibir un incentivo para conservar este sector. Pero son áreas bastante amplias, lo que en el caso de las fincas de nosotros son un espacio nomás que queda, por ejemplo, el que tiene 40-45 hectáreas, 30-35 las tiene productivas, potreros, y las tiene 15, así



Acta No. 143

que no son productivas, incluyendo áreas de protección de potreros, más una franja como queda de montaña. Esa es la realidad más o menos de la zona.

El ingeniero Steven Rubio: Sí, como lo decía el señor alcalde, cuando uno regula a través del MAG, ellos se encargan de generar el avalúo correspondiente a lo que las tierras son productivas según la cartografía nacional que ellos manejan. Pero una vez que ya ingresa al municipio, el municipio aplica sus factores de corrección y el avalúo según su zona homogénea. Una cosa es regularizar a través de los entes competentes, y otra cosa es lo que el municipio, una vez que ya está en su poder, lo administra. Aquí, como autónomos, gestiona a través de este tipo de instrumentos técnicos y científicos.

El concejal Ronal Montenegro Lozada: Me gustaría tocar este punto en la socialización, señor alcalde, para tener el conocimiento de qué es lo que opina la ciudadanía. Pero en este caso, yo me mantengo que sí hay que pagar un valor, pero para mí no es lo que esperaba. Para mí debería ser más bajo porque sí mantenemos a veces montañas, bosques con ese a fin de mantener lo que es los bosques primarios y secundarios en este caso. Porque debería existir la posibilidad, de que alguien diga, yo tengo esta parte de mi finca de las 50 hectáreas, tengo 10 hectáreas, por ejemplo, de montaña que no la he topado, no porque me haga falta sino porque quiero conservar. ¿Cuál es el incentivo que tenemos?

El ingeniero Steven Rubio: Más bien, teniendo esa necesidad, para el día de la socialización sí tendríamos unos dos ejemplos prácticos para poderlo ver desde la parte predial, ya que eso sonó en este momento y no lo habíamos anticipado porque estaba bien de esta manera.

Se le concede el uso de la palabra al Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: Gracias, señor alcalde. Considero importante desde el tema legal hacer hincapié que estos dos informes que están sustentando la aprobación de esta ordenanza en primer debate, responden de manera expresa y directa la recomendación de la Contraloría General del Estado a esta institución respecto a la actualización catastral. Mediante informe DNA-IN-AI-0505-2018, la Contraloría General del Estado hizo la siguiente recomendación sobre la aprobación e incremento del valor de precios no respondieron al criterio técnico y recomendó al director de planificación con la finalidad de sustentar las revisiones de los valores que deban pagarse por impuestos prediales urbano y rural, documentará los procesos de preparación y elaboración de informes que contienen y sustentan de manera técnica las revisiones del valor de las propiedades. Informes que deberán incluir la valoración monetaria de estas variaciones así como las dificultades en su aplicación y administración. Los informes deberán ser presentados de manera previa al Concejo Municipal para su conocimiento y discusión. Mediante auditoría, mediante informe número DNA-5-GAD-0097-2023, que por cierto es la última auditoría realizada a esta institución municipal, la Contraloría determinó que esta recomendación fue incumplida de manera que el alcalde de entonces, mediante memorándum 146 de alcaldía de fecha 30 de agosto del 2018 indicó que dispuso al director de planificación cumpla con las recomendaciones realizadas por la Contraloría General del Estado. El director de planificación mediante oficio 62 del 31 de marzo del 2023 informó que cada bienio realizó la actualización



Acta No. 143

1 catastral de acuerdo a lo que establece el COOOTAD y la norma técnica nacional de catastro
2 para la aprobación del catastro, tanto urbano como rural. Y mediante informes de valoración de
3 los predios que sustenta la ordenanza, agrega la Contraloría. Sin embargo, no adjuntó dichos
4 informes a fin de evidenciar las revisiones de los valores de los impuestos prediales urbanos y
5 rurales. Además, el referido servidor mediante oficio 97 de fecha 12 de mayo del 2023 adjuntó
6 el Memorándum 82 de fecha 23 de febrero del 2023, en el que con la finalidad de dar
7 cumplimiento a las recomendaciones, solicitó a los responsables de avalúos y catastros realicen
8 la documentación y conciliación, es decir, comparen la información que administra y que está
9 relacionada con el registro, emisión de los catastros prediales con la que custodia y mantiene el
10 área de gestión informática del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado. De esta manera
11 se podrá identificar diferencias, la toma de correctivos y el mejoramiento del sistema de
12 información que administra las áreas relacionadas. Así también el profesional de avalúos y
13 catastro mediante informe 19 de fecha 12 de mayo del 2023 informó que a partir del año 2023
14 se realiza un informe para todas las variaciones o cambios en los reclamos de los propietarios
15 sobre cualquier pedido que implique una variación en los valores prediales. Termina la
16 Contraloría indicando, por lo expuesto, la recomendación del 2018 cuando la revisión del año
17 2023 determina que está incumplida manteniéndose las novedades de control interno. Señor
18 alcalde, su administración inició en mayo del 2023 y ya aprobó un bienio anterior cuya
19 justificación técnica no conozco por el momento, sin embargo, para esta ordenanza actual, el
20 informe que determina el valor del suelo, el plano sobre el valor del suelo y el informe que
21 determina el valor de la construcción son los dos instrumentos principales que están sustentando
22 la aprobación de esta ordenanza para el bienio 2026 y 2027. En ese sentido, de la parte jurídica
23 se emitió el correspondiente criterio jurídico favorable para que el Concejo, conociendo estos
24 incrementos por el principio de suficiencia recordatoria y progresividad tienen que ser revisados
25 y actualizados no solo el plano del valor del suelo así como también el plano de la construcción
26 sino también el coeficiente de recaudación sobre el cual se determina el impuesto predial a pagar
27 tanto en el sector urbano, que tiene un incremento, como en el sector rural que también tiene un
28 incremento guardando siempre la media en la región.

29 **El señor Alcalde:** El señor concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

30 **El concejal Javier Jaramillo Molina:** Una última pregunta. Más que todo sería la parte legal
31 del equipo que realizó esto. Por ejemplo, en el artículo 496 del COOTAD indica la parte final,
32 dice encontrándose en desacuerdo, el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo
33 administrativo de conformidad con este código. También es muy importante la observación que
34 ha hecho el compañero Ronal Montenegro. En la ordenanza en sí está establecido algún artículo
35 donde en este caso el contribuyente proceda a hacer el reclamo o proceda a solicitar una nueva
36 actualización, considerando que para dar la valoración también lo realizan en base a la
37 homogenización de las áreas. Esa sería mi pregunta si en la ordenanza está regulando esto de
38 cómo el contribuyente pueda solicitar una nueva valoración o pueda hacer un reclamo
39 administrativo.



Acta No. 143

La abogada: Justamente vamos a en este momento a poner acá el artículo donde se tiene la posibilidad de impugnar, como usted bien dice, el contribuyente en el caso de no estar de acuerdo con el pago o con el valor que se requiere pagar. Está aquí en esta disposición, como lo puede observar, dice del registro presupuestario de incentivos. La dirección financiera garantizará que los descuentos por pronto pago establecidos en el artículo 518 del COOTAD se encuentran debidamente financiados y registrados en la proforma presupuestaria del año vigente aplicándose las partidas de compensación, gesto, tributo o disminución de ingresos determinados en la normativa técnica de contabilidad gubernamental asegurando el equilibrio financiero institucional. La cuarta, actualización de las zonas de valor rural. La variable de aptitud agrícola se basará en la Cartografía Nacional Oficial. Todo reclamo sobre la calidad del suelo deberá sustentarse en un estudio de suelos puntual, costado por el propietario y validado por la autoridad agraria competente. En caso de discrepancia con la clase agrológica oficial, prevalecerá el estudio de suelo detallado presentado por el propietario, siempre que esté avalado por la autoridad agraria competente y validado por la Dirección de Planificación. Esto obviamente está aplicando más para el tema del suelo rural, pero aquí sí le está dando la posibilidad de que él vuelva a pedir un reavalúo de su bien.

El Procurador Síndico, Mgs. Mauricio Vera Ayora: En la práctica no pasa porque si mi propiedad tiene un avalúo municipal de \$ 100.000 y yo hago un estudio de suelo para que esa propiedad pase a tener un costo porque la mitad es bosque \$80.000 pero pienso en el tema comercial de que en algún momento la voy a vender, no lo hace. En la practica no hay reclamos tributarios por concepto de reavaluos, pero si lo hay al revés sobre todo cuando ven que se van a beneficiar en mayor avalúo porque algunos propietarios buscan líneas de crédito y esta se basa en el mejor avalúo del terreno, no inferior a lo que ya está emitido, los reavalúo normalmente se solicitan para que incrementen el valor de la propiedad.

El ingeniero Steven Rubio: La norma técnica nacional de catastro, también identifica que, si uno tiene un reclamo sobre el avalúo, uno puede presentarlo por oficio a la Dirección de Planificación o Unidad de Catastro. Eso está por garantía de ley. No lo pusimos en la normativa urbana, porque nos estamos enfocando para la nueva valoración que se está dando. Sin embargo, la norma técnica nacional de catastro permite que cualquier usuario, inconforme con el avalúo de su predio, presente por oficio el reclamo respectivo de la valoración que se le dio. En este caso específico, como decimos, dejamos en una disposición general, porque la zona rural lo estamos calculando ya bajo los términos también de la norma técnica nacional en cuestión de sus clases, de su calidad a través de sus clases agrológicas. Es por eso que quisimos tomarlo de una manera puntual, ya que las clases agrológicas vienen determinadas por la Autoridad Competente Agraria. El municipio no tiene que arrancar estos costos para un nuevo estudio, si no es parte del propietario que es el que está pidiendo el reavalúo de su propiedad.

El señor Alcalde: Gracias. Señores concejales alguna otra intervención al respecto. (...) El director financiero ha solicitado el uso de la palabra



Acta No. 143

El Director Financiero, Ing. José Hernán Chulde Naranjo: Desde el punto financiero, mediante Memorando Nro. GADMPVM-DFI-2025-1159-M del 18 de diciembre de 2025, he dado respuesta a la información solicitada del 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 año 2026-2027. En tal requerimiento reformulado mediante Memorando Nro. GADMPVM-SG-2025-0311-M de 16 de diciembre de 2025, en lo que corresponde a la dirección financiera indica informe financiero que analiza el impacto económico, proyección de ingresos y sostenibilidad financiera. En este sentido, señor alcalde, he manifestado dentro del ámbito de mis competencias que el presente proyecto de ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbano y rurales, la determinación, administración, y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027, debe permitir un derecho de cobro mayor al emitir en aplicación a la 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 2024-2025, la ordenanza es la número 05-2023 publicada en la Edición Especial número 1347 del Registro Oficial del 05 de febrero de 2024 cuya emisión la describo a continuación. Por predial urbano en el año 2025 se emitió \$ 106.358,38; impuesto predial rústico 2025: \$ 276.814.89. Sin embargo, hay que considerar que existen otros ingresos de menor impacto, pero permiten una recaudación mayor inclusivo al impuesto predial urbano y rural conforme lo demuestra a continuación con corte al 17 de diciembre de 2025. Por concepto de alcabalas tenemos emitido por derecho de cobro por \$ 177.816,40. Patentes comerciales industriales \$ 173.602,19. Rodaje de vehículos motorizados \$ 221.270,50. A la utilidad por la venta de predios urbanos y plusvalía \$ 63.722,66. A los activos totales \$ 70.994,64. Realizada la emisión proyectada del año 2026 en base a la que se está exponiendo actualmente para el predial urbano aplicando la tasa 0.8 X 1000 y en el predial rural la tasa de 2.1 X 1000 conforme al proyecto de ordenanza que regula la formación de los catastros para el bienio 2026-2027 encontramos que el derecho de cobro urbano y rural ascendería a \$ 476.856 aproximadamente conforme a lo detallado a continuación: predial urbano \$ 150.026 y \$ 155.354 y predial rural 2026 \$ 321.502. En este sentido la emisión del predial urbano y rural para el año 2026 tal cual se ha expuesto ascendería \$ 476.856 aproximadamente, que restado a la emisión del año 2025 que ascendió a \$ 383.173,27 existiría un posible incremento de \$ 93.682,73 aproximadamente, lo que representaría un incremento de alrededor del 24 % entre el año 2025 y 2026, en ese sentido, en el presente proyecto de ordenanza señor alcalde, si existe un valor mayor a recaudar, creo que está dentro de los límites aceptables por lo que es importante continuar con este tratamiento de esta ordenanza señor alcalde.

El señor Alcalde: Muchas gracias. El señor concejal Javier Jaramillo ha solicitado el uso de la palabra. Proceda.

El concejal Javier Jaramillo Molina: Gracias. Agradecer en este caso al equipo técnico por el trabajo realizado como ya ha explicado el procurador síndico hay observaciones por parte de



Acta No. 143

la contraloría general del estado, principalmente a que nuestras actualizaciones se las han realizado en base a los detalles o los informes técnicos, en este caso la ordenanza está bastante trabajada, completa, con todos los parámetros, en sí detalla los mecanismos para realizar la valoración real tanto del suelo como de las construcciones y así en cumplimiento del artículo 496 del COOTAD sobre la actualización del avalúo y de los catastros, el cual establece que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, con esto pues estaría dando cumplimiento y en sí también a una de las competencias que tenemos como gobierno municipal que es la de elaborar y administrar los catastros inmobiliarios, urbanos, y rurales. Con esto de compañero y compañeras, miembros de este órgano legislativo, quiero mocionar para que se apruebe el primer debate, lo que es el proyecto de ordenanza que regula la formación de los catastros prediales, urbanos, y rurales, la determinación, administración, y la recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027. Sí, con la recomendación que en la ordenanza quede más claro en sí el tema del procedimiento sobre los reclamos administrativos o la solicitud de una nueva valoración de sus predios con las observaciones que ha hecho el compañero Ronal Montenegro, también pues que esto pues una vez que se incorpore este artículo también sea socializado hacia nuestra ciudadanía, quien tenga conocimiento sobre todo de las exenciones y si está contribuyendo a la sustentabilidad, a la protección ambiental, o buen manejo de una propiedad de una parte rural, tenga el incentivo correspondiente ya que la ordenanza establece un coeficiente específico para que conlleva a esta a este beneficio. Con eso, esa sería la recomendación de este señor alcalde y compañeros concejales.

El señor Alcalde: ¿Tiene respaldo la moción?

La concejala Katherine Jiménez Flor: Respaldo la moción.

El señor Alcalde: Señor secretario, una vez que hay la moción ha sido respaldada por la concejala Katherine Jiménez, sírvase tomar votación, señor secretario.

El Secretario General: Procedo con la votación:

- Concejala Leticia Bermúdez Moreira, con las recomendaciones del compañero Javier Jaramillo, **a favor;**
- Concejala Mónica González Jungal, Esta documentación nos acaba de llegar en el día de hoy. Yo generalmente si hago uso de tiempo para revisar la documentación, estoy en mi derecho y hay un segundo debate, por esta ocasión, mientras yo revise este proyecto de ordenanza, mi voto es **en contra;**
- Concejal Javier Jaramillo Molina, (Proponente) **a favor;**
- Concejala Katherine Jiménez Flor, **a favor;**
- Concejal Ronal Montenegro Lozada, **a favor;**
- Alcalde Freddy Roberth Arrobo Arrobo, **a favor;**

Se contabilizan cinco (5) votos a favor y uno (1) en contra;



Acta No. 143

RESOLUCIÓN NO. 174-SG-GADMPVM-2025.- POR MAYORÍA DEL PLENO DEL ÓRGANO LEGISLATIVO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, RESUELVE: APROBAR EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027.

El señor Alcalde: Siguiendo punto del orden del día.

El Secretario General: DÉCIMO QUINTO PUNTO.- “15.- Clausura de la sesión”

El señor Alcalde: Muchas gracias señores concejales, señores directores, al equipo técnico, y a todas las personas que nos acompañaron en esta sesión. Una vez que hemos abordado todos los puntos de la convocatoria, doy por clausurada la sesión, siendo las diecinueve horas con ocho minutos.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL GADMPVM

Ab. José Benito Castillo Rodríguez
SECRETARIO GENERAL