

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
 AVALUOS Y CATASTROS
 RECEPCION DE DOCUMENTOS

HORA 14:26 11 DIC 2025 No. 437

FIRMA

MUNICIPAL DE CHUNCHI
 DPTO. DE RENTAS
 RECEPCION DE DOCUMENTOS

Hora: 14:00 No. 701 Fecha: 11/12/2025

FIRMA

Chunchi
 GAD Municipal



Resol. No.- 217-RC-GADMCH-2025

Chunchi, 01 de Diciembre del 2025

SEÑORES CONCEJALES.
 JEFATURA FINANCIERA GADMCH

Arq. Wilson Buñay
 Abg. Marlene Cuñas
 Lic. Diego Espinoza
 Sra. Isabel Flores
 Lic. Jerson Auqui

DIRECTOR DE PLANIFICACION Y PATRIMONIO
 PROCURADORA SINDICA MUNICIPAL
 ANALISTA DE SISTEMAS INFORMATICOS
 ASISTENTE TECNICO DE RENTAS
 ASISTENTE TECNICO DE AVALUOS Y CATASTROS

Presente.

De mi consideración:

Luego de saludarles, me permito comunicarles que el Concejo Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 24 de Noviembre del 2025, en el SEPTIMO PUNTO, Discusión y aprobación en primera instancia de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES DE LOS SECTORES HOMOGENEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTÓN CHUNCHI. RESUELVE: Lic. Jessica Reyes.- Muy buenas tardes señor Alcalde, compañeros concejales, señor Secretario, ingenieros técnicos del Departamento de Planificación, Avalúos y Catastros, por medio del presente me permito darles a conocer compañeros, como es de conocimiento de ustedes, que de acuerdo al COOTAD del artículo 494, prácticamente se refiere a la actualización del catastro, aplicando el artículo 496 del COOTAD, en donde se da a conocer la actualización del avalúo y de los catastros en cada bienio, es decir, cada 24 meses, lo que ha correspondido realizar, para ello se ha tomado a consideración la base legal, así también como es el artículo 497, la actualización de los impuestos y de acuerdo a la norma técnica de catastros, por lo que hemos trabajado en la elaboración de las ordenanzas y también en la parte técnica para la valoración, tanto el avalúo sería de los bienes para el impuesto rural y también urbano, por lo que me permito dar paso a los compañeros técnicos para que les expliquen la parte técnica, cómo se elaboró y cómo quedaría como quien dice, en qué porcentaje y en qué valoración de acuerdo a la propuesta en la cual está puesta, de igual manera a consideración de ustedes. Sr. Alcalde Frantz Joseph.- Gracias, señorita vicealcaldesa, arquitecto, bienvenido, bienvenido joven Jerson para que nos pueda un poquito ampliar la propuesta de ordenanza, tenga la bondad. Arq. Wilson Buñay Director de Planificación.- Señor alcalde, señores y señoritas concejales, señor secretario, compañeros, como establece la norma técnica, la obligatoriedad que tienen los municipios y gobiernos autónomos de todo el país para actualizar los catastros, establece que cada dos años se debe actualizar y el impuesto que son dos cosas diferentes, lo uno es la actualización catastral, que implica los cambios que se han realizado en el catastro por efectos de compras y ventas, por efectos de regularizaciones, por efectos de divisiones, subdivisiones, porque todo eso altera en realidad el catastro, no es solamente la cuestión de un nuevo impuesto, de modificar la banda impositiva, sino también implica la valoración, como les

GAD MUNICIPAL DE CHUNCHI
 DEPARTAMENTO DE O.P.
 RECEPCION DE DOCUMENTOS

HORA 12 DIC 2025 No.

FIRMA

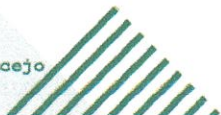
SG

Secretaria General y de Concejo

Dir.: General Córdova 562 y Capitán Ricaurte / Telf.: 032936244 - 032936245 ext. 101
 www.municipiochunchi.gob.ec @gadchunchi cristian.landy@municipiochunchi.gob.ec
 CHUNCHI - CHIMBORAZO - ECUADOR

digo, y todos estos cambios que se van dando durante los dos años que dura el bienio y que tienen que ser actualizados, en el artículo 494 del COOTAD dice actualización de catastros, las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados de forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado en los términos establecidos en este cobro, es decir, la actualización catastral tiene que ser permanente, no es que solamente cuando llegue el bienio se va a la actualización, sino que eso tiene que ser un proceso permanente, es decir, una retroalimentación que tiene que darse constantemente y justamente ese, les digo, ha sido un poco el problema de que se está yendo a hacer la consultoría, porque es necesario, es indispensable y porque la norma jurídica también establece que hasta este año debemos tener un catastro actualizado, geo referenciado, cosa que en Chunchi no hay, tenemos un catastro pero no está geo referenciado, en definitiva no está cumpliendo los estándares de exactitud y todo lo que se requiere en este ámbito, eso entre paréntesis, pero en el artículo 496, la actualización del avalúo y el catastro, las municipalidades y distritos metropolitanos en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural en cada bien, esa es la norma técnica que obliga a las municipalidades a realizar esta actualización antes de que perezca el año a este efecto, la dirección financiera, quien haga sus veces, notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo concluido este proceso, notificará por la prensa la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización esto es importante porque muchas de las veces hay propietarios que no están conformes con lo que se les ha hecho el avalúo, voy a hacer un paréntesis la idea de todo esto, como hemos leído, es que el gobierno municipal, gobierno local, uno de sus ingresos es la recaudación por los impuestos prediales, urbanos y rurales y aunque no sea volumen grande de ingresos, tiene que tener su lógica de recaudación en el sentido de que cada año debería ir creciendo conforme van creciendo los precios de terrenos y de las construcciones, nunca podemos ir para atrás, no podría darse porque no estaríamos ni cumpliendo la ley ni cumpliendo la lógica en cuanto a eso, por eso que es importante que nosotros visualicemos, por eso que es tan importante tener el concepto claro, suelo ser práctico yo en estas cosas hemos leído lo que dice la ley al respecto y también lo que dice la Norma Técnica General de Catastros, que fue emitida por el MIDUVI en el año 2019, si no estoy equivocado, que es un poco más específica al respecto y nos da las pautas y los procedimientos que nosotros tenemos que seguir para una actualización de catastro, la una y la deseable desde todo punto de vista, es un estudio de mercado, o sea que cada año nosotros hagamos una nueva valoración de los suelos y de las propiedades, digamos de primera mano, haciendo encuestas, llenando fichas y todo ese trabajo que se debería hacer para determinar el valor de los suelos, hay un término que se llama por comparación, es decir, si yo vendo un terreno aquí y vendo otro a media cuadra y vendo otro allá, entonces esos datos sirven para tener una base de datos y una valoración bastante aproximada de lo que cuesta un terreno, sea por metro cuadrado o sea por hectárea cuando se tiene ese estudio de mercado, ya viene a ser una información, digamos así, hasta cierto punto depurada, si se lo ha hecho bien, pero hay otro método que es el que nosotros estamos aplicando ahora, porque hace dos años ya se hizo un estudio de mercado, entonces nos da la ley que nosotros a través de un coeficiente o de un indicador como es el IPC, que es el Índice de Precios al Consumidor, que ese es un factor que mide el alza de precios en todos los ámbitos y que es un boletín que cada cierto tiempo, periódicamente el INE, que es el instituto que hace estos estudios, lo va publicando periódicamente. Entonces la ley establece y la Norma Técnica General de Catastros que este índice se puede aplicar si existe un estudio de mercado no mayor a 24 meses

que se ha realizado no mayor a 24 meses, es decir que si el bienio pasado no se hubiese hecho ese estudio, no pudiéramos aplicar ese IPC, eso les quiero aclarar porque eso establece la ley, eso es fundamental para que ustedes entiendan por qué aplicamos eso, la ley lo permite, es totalmente técnico y nos da, voy a decir así, es como comprimir todo el estudio de valor del suelo que se haya hecho en un solo indicador, entonces ese indicador se va aplicando, por decir, si es que en el bienio pasado los 100 metros cuadrados costaban 10 mil dólares, se me ocurre, usted aplica el IPC y le va a sacar el valor que cuesta ahora, ¿No cierto? en cierto modo esto no sólo se aplica al terreno, sino se aplica en muchos ámbitos para determinar los precios hay otro índice que se llama el IPCO, que es un índice que nos ayuda a determinar en cambio los precios de las construcciones, porque ese sí es específico para las construcciones, porque es el índice de precios al consumidor en obras, el IPCO o en construcciones entonces esos dos indicadores son los que nosotros estamos aplicando ahora, cuál es el criterio que nosotros hemos escogido para aplicar el IPCO porque hay IPCO por regiones, Costa, Sierra y Oriente, hay el IPCO de algunas provincias, no de todas, sino de las más importantes, por eso que hace cuatro años me parece, yo revisando la documentación, le habían tomado de Cuenca el IPCO de Cuenca, nosotros hemos revisado y hemos querido más bien hacer un análisis comparativo de cuál sería más favorable, en virtud de que uno de los temas importantísimos que siempre suelen ser de discusión es que los impuestos no suban mucho, que no exageren, porque la gente reclama, o sea, si usted pagó 25 y le van a cobrar 40 o 50, dan el grito al cielo, entonces la intención nuestra ha sido como debe ser, y un dato que les doy, que en el taller de AME sobre este tema se nos dio un referente de que el índice más adecuado o el porcentaje más adecuado para hacer un incremento en el valor del suelo y en el valor de las construcciones es entre el 3 y el 6 por ciento, o sea, en ese rango usted se está moviendo en un rango que no va a representar mayor impacto en la población, pero que también va a permitir que usted recupere, voy a decir así, por causa de la inflación, de la depreciación y todo no vayamos atrás en la recaudación les doy, voy a decir, la cuestión es que si nosotros no subimos lo necesario, hay otras cosas que hacen que baje el impuesto, como es la edad de las construcciones, porque cada dos años se va de valorando la construcción. Es decir, si yo tengo una casa que me cuesta 100 mil dólares, o me costó 100 mil dólares en el 2023, bueno, decirlo así, este rato ya no voy a poder vender 100 mil dólares porque ya tiene dos años más de vida, entonces esa construcción se deprecia por esos dos años, y si son cuatro, y si son seis, entonces eso sigue bajando el precio, sigue bajando el precio a partir de los dos años, porque si construcción tiene un año, un año y medio, eso es mejor dicho, no es algo que va a desvalorar, pero si pasa de los dos años, cada dos años se va desvalorizando, va bajando el valor, va bajando el valor y esa es una de las maneras incluso de calcular cuando se hace un avalúo de cuánto cuesta una construcción, por decirles, que tenga 15 años ya de vida. Entonces, la idea de nosotros y lo correcto es que ese decremento que se va a producir por la edad de las construcciones se recupere con el IPC, o sea, con la subida del precio al consumidor y que se va a aplicar aquí. Entonces yo les decía que nosotros estamos dentro del rango, hemos escogido el IPC que más se acomode y que no represente, como les estoy diciendo, ni una subvaloración, ni una exagerada valoración de los predios, para que no haya el reclamo, para que no haya el descontento, para que no haya esas circunstancias que suelen pasar normalmente entonces, nosotros hemos escogido el IPC nacional general que tenemos, para ir siguiendo con valores, en septiembre del 2023 estaba en 110.39 y en octubre de este año está en 112.23. El IPC de Cuenca estaba en 118.23, mejor dicho 113.83 y ahora está en 118.23 Por eso es que no hemos puesto el de Cuenca ¿Por qué? porque Cuenca es una de las ciudades que más está creciendo en el ámbito de los bienes raíces, hay una cosa, es de que hay una demanda bastante creciente de departamentos, de terrenos, de casas, porque hay una



migración extranjera bastante considerable los extranjeros, jubilados mayores, están optando por venir a vivir en Cuenca y los precios han subido, han trepado considerablemente entonces, para que ustedes tengan más claro, el de Ambato está alrededor de una diferencia de 2 con 20 más o menos en porcentaje, el de Cuenca llega casi al 5%, es casi el doble, y el que nosotros hemos escogido, el nacional, el general, está en 2.44, que nos ha permitido, digamos, mantener un incremento en la recaudación, pero que tampoco represente, por ejemplo, ya vamos a ver eso, el dato, se hizo una comparación ya de cuánto pagaban y cuánto van a tener que pagar ahora, entonces no había una diferencia, sino, me parece, Jerson, de dos o tres dólares en cuanto a lo que pagaban en el año anterior y lo que van ahora. **Lic. Jerson Auqui Asistente Técnico de Avalúos y Catastros.-** Van a pagar ahora, entre 2 dólares y 4 dólares, pero si se hace una estadística general, es un centavo a tres centavos que se sube en todo el catastro. **Arq. Wilson Buñay Director de Planificación.-** El último que hay, porque de noviembre no ha salido del 2025, está en 115.3, entonces, aplicando la fórmula, el factor mayoritario 1.0 2.4 que implica que porcentaje es 2.44% que se va a incrementar, que eso en términos de costos, porque ustedes saben que el valor impositivo, el valor por el cual se cobra el impuesto, no es el valor real del terreno, o sea, si el terreno me cuesta 50 mil dólares, no es que yo estoy aplicando la fórmula a eso, 50 mil dólares, sino es a un porcentaje de sus 50 mil dólares, es el valor catastral, no es el valor comercial, hay municipios que cada vez van tratando de igualarse el valor impositivo o el valor del catastro al valor comercial, pero bueno, ellos ya tienen, voy a decirlo así de esa manera, una cultura tributaria, entonces, no sé, me sorprende mucho, pero nosotros sabemos que nuestras ciudades, nuestros pueblos no tienen esa cultura tributaria y sería muy difícil hacerlo de esa manera, entonces por eso tenemos un porcentaje que es el que estamos utilizando, que es este factor y este porcentaje que se va a aplicar, el que le estoy hablando de que es el nacional, el general nacional no, el de Cuenca, no, el de Ambato, si no es, voy a decirlo así, promedio, porque si le aplicamos el 1 es demasiado alto, el otro baja un poco y el que nosotros estamos, y esa es la manera correcta, voy a decir, en el intermedio para que se recupere la recaudación y no bajemos, en cambio, en ese sentido, como les estoy diciendo, el hecho de los factores, incluso de solar no edificado, hay algunas construcciones que ustedes saben que no tienen construcción, más bien dicho, terrenos que no tienen construcción, y esos tienen un gravamen que cuando no está construido ellos pagan más, y cuando construyen, obviamente, bueno, ya pagan por la construcción, pero se quita ya el peso del solar no edificado, entonces, todas esas cosas, voy a decir, le suben y le bajan, le suben y le bajan, y la idea es mantener un techo, diría yo, o un espacio donde se haga una recuperación, pero que no sea exagerado, el precio del terreno que ahora está por metro cuadrado en los diferentes sectores, sector uno, dos, tres, cuatro y cinco, son estos precios que en realidad no difieren mucho de los anteriores, se les había mandado también una memoria técnica, es donde está, Por ejemplo, tenemos que, por decir, en las parroquias, cómo es que está incrementándose el valor del terreno, tenemos aquí que en el anterior bienio teníamos un precio de \$8.695 la hectárea y ahora está en \$8.907, o sea, tiene un incremento de menos de 300 dólares por hectárea, que eso a nivel de metro no representa sino unos dólares, digamos, que son los que se van a incrementar, esto estamos hablando en el área rural, lo que intentamos justamente es que estos incrementos por sectores o por zonas homogéneas, mantengan una similitud, digamos, en cuanto a la proporción de incremento, que está alrededor de unos tres dólares promedio, o sea, si antes, mejor dicho, si ahora cuesta 120 dólares, en el bienio anterior estaba en 117 dólares el metro de terreno, aquí en el centro urbano igual, si hablamos que aquí en la zona 2 está 111, estamos hablando que estaba en 109 dólares el metro cuadrado, entonces el incremento realmente es pequeño, de tal manera que no cause, insisto yo

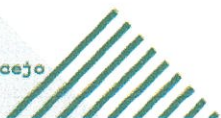
siempre en eso de que no haya un impacto mayor en cuanto a la subida de los precios, justamente en los cuadros que se les había mandado en la memoria técnica, dice, por ejemplo, para que ustedes tengan una idea de la avenida 4 de julio, que es uno de los ejes comerciales, en el bienio anterior teníamos 138.35, este momento está el 141.72, como les digo, son más o menos 3 dólares por metro cuadrado es lo que se está incrementando, en cuanto al sector 1, dice 117.34 y ahora está en 120.20, que es lo que nosotros estamos manejando para este bienio, en el sector 2 108.71, este rato está en 111.36, es decir, más o menos de promedio unos 3 dólares por metro cuadrado, es lo que se está incrementando con la aplicación desde el IPC, no sé si hasta ahí tienen alguna pregunta. **Lic. Laura Aguirre.-** ¿Qué porcentaje se está aplicando? **Arq. Wilson Buñay.-** Está en 1.6, esa es la banda impositiva, que ese es el otro indicador que hace, voy a decir, eso es un indicador de ajuste, ¿Por qué? Porque la ley nos da un rango en el cual nosotros podemos movernos, o sea, un mínimo y un máximo, y dentro de ese rango ya es decisión de ustedes, señores concejales, el decidir ese techo que se vaya a implementar, nosotros tenemos la sugerencia de hacerlo, pero eso ya es decisión de ustedes, lo otro, lo que está, estamos hablando del IPC, eso ya viene directamente por la norma técnica, o sea, eso mucho no se va a dar, no digamos porque no queramos, sino porque no hay mucha opción de decir no, yo quiero este, sino el criterio que yo les había dicho, o aplicamos el de Cuenca, o aplicamos el de Ambato, o aplicamos el general, el que es el que más se ajusta a la realidad y como yo les decía, según el criterio de los técnicos de AME que ellos hacen, ustedes saben, en todo el país, ellos recomiendan que se mueva entre el 3 y el 6 por ciento, el techo sea 6 y el mínimo 3, pero nosotros estamos en 244, que es un poquito más bajo y que es también técnicamente correcto, porque en virtud de las circunstancias voy a decir económicas hoy en día si nos bajaran los impuestos éramos mejor, pero ese cambio no es correcto para el municipio, ni la ley va a permitir, no sé si sobre la tabla esa tienen alguna consulta, como les digo, el promedio es 3 dólares que se va a incrementar el metro de terreno, no es más, o sea no se está grabando más, digamos el criterio mi casa está al ladito de la otra y por qué la otra va a decir paga más o al revés, el que paga más va a decir pero mi casa está al lado del señor y el señor ha pagado tanto y por qué yo pago más, ¿No es cierto? hablando del sector rural, hay ejes comerciales que están definidos y son los tres ejes que habíamos dicho recién, es el un eje es el de la vía principal, el otro eje es exactamente de la Juan Pío Montúfar entre Manuel Pinos y Miguel León Bermeo, disculparán en calles, en nombres de calles todavía no se me graba, pero es eso, le explico nuevamente los tres dólares ¿Cómo se valora una propiedad?, hay tres parámetros que son los que dan el valor total de la propiedad, ¿No es cierto? Lo que es el terreno, la construcción y lo que nosotros llamamos es la ponderación o los beneficios que tiene ese terreno, por ejemplo, no es igual el precio de un terreno en donde no haya vías que donde hay vías, donde aquí haya agua y no hay agua, donde aquí haya luz y no haya luz, entonces se valora el terreno por comparación, como les había manifestado hace un rato, tenemos el dato de varios terrenos y se saca una media aritmética y ese es el valor de ese terreno en la determinada zona, en el determinado sector homogéneo, la construcción tiene una forma de valorarse que se llama por reposición, ¿Qué significa eso? justamente yo hace un rato les hablaba a ustedes de que las construcciones mientras más años van teniendo, van bajando de precio, es lógico, si yo tengo una casa recién inaugurada, no me va a costar lo mismo que una casa que ya tenga 20 años, ¿No es cierto? porque las construcciones y toda cosa tiene una vida útil y hay el factor de depreciación, por lo tanto este valor de reposición ¿Qué implica? Implica que yo le calcule el precio actual de la construcción, ¿No es cierto, o sea que yo le diga si una casa tiene 100 metros cuadrados, el valor de construcción está alrededor de 430 a 450 el metro cuadrado, que es más o menos lo que resulta costando aquí, entonces la casa ¿cuánto me va a costar? 5 mil dólares,



poniendo cálculos rápidos, por 100 metros cuadrados, pero no es ese factor el que se va a aplicar, sino ahí vienen otros factores como la edad, como el estado de conservación y todo eso, que son tablas que están incluidas ya en el sistema, que eso automáticamente el sistema les va modificando, no es algo que se hace manual, sino que el sistema ya está estructurado para que si su construcción en el bienio anterior tenía 10 años, ahora ya obviamente va a tener 12 años y el precio va a ir bajando, bajando, bajando, bajando, bajando por metro y obviamente por el volumen total, que sería la sumatoria de las tres, el valor del terreno, el valor de la construcción y los factores de incremento o decremento, porque puede ser que una propiedad, por ejemplo, hace dos años no había la calle pavimentada y ahora ya hay, entonces ahí va a haber un ajuste, un incremento, pero en cambio por la edad va a bajar de precio. Entonces la idea, aunque suene un poquito medio redundante, la idea es que mantengamos la recaudación, digamos, si este es el nivel de este año, que subamos un mínimo, un porcentaje mínimo que está alrededor de lo que estamos diciendo, 244. ¿Para qué? para que la recaudación no decrezca, sino se mantenga, digamos, en el rango adecuado, porque esas son también las rentas del municipio, ahora, estas dos constantes son las que se determinan con valor del IPCO, que es para las construcciones cómo se llega a ese resultado que estamos aquí, nosotros tenemos una base, como les habíamos dicho, del año anterior, de cuál se aplica el IPCO y el resultado es el que estamos viendo ahí, la constante P1, que es este valor, es para construcciones hasta de una planta, porque alguien me preguntaba el otro día, y por qué, o sea, aparentemente dicen una construcción que tiene dos o tres pisos cuesta más el costo por metro cuadrado que una construcción de una planta, y la realidad no es así, porque cuando usted hace una planta, usted tiene que entender que la cimentación, la estructura y todo eso tiene un costo mayor que si usted hace en dos o tres pisos, porque ya el costo total se prorratea, y cuando usted hace el cálculo en dos plantas, en tres plantas, en cuatro plantas, el metro cuadrado decrece con respecto a la construcción de una sola planta, eso hay que tener claro, no es lo mismo construir 500 metros en una sola planta que construir 500 metros en tres o cuatro plantas, el valor es diferente por eso hay estos dos indicadores que son el mayor es en una sola planta y el menor, este que tenemos acá, el P2, es cuando es más de una planta, lo que respecta a la ordenanza, la ordenanza en sí ya es algo que está estructurado, que está depurado, que está, voy a decir así, de uso general, porque no vamos a inventarnos artículos, no vamos a inventarnos formatos porque sí, sino que ya incluso la ordenanza que nosotros estamos presentando a ustedes es el formato que ocupan la mayoría de los municipios y que está proporcionado incluso por AME obviamente nosotros hemos hecho los ajustes pertinentes para aplicarlo ya en territorio, pero en sí el concepto de la ordenanza, los artículos del marco legal y todo eso ya viene estructurado, ya está dado, ya está depurado sobre eso no hay mucho que decir, obviamente ustedes pueden revisarlo y si tienen alguna inquietud al respecto podemos solventar en la medida de las posibilidades, ahora en esquema verán todo el proceso, realmente es como decía la ley, sus artículos pertinentes a ley del COOTAD debe ser un trabajo permanente, las compras y ventas son a diario, ¿No cierto? las divisiones, digamos no a diario, tanto así que se dividan los terrenos, pero son constantes en el tiempo las regularizaciones del mismo modo los trámites que se hace en la Subsecretaría de Tierras, las adjudicaciones igual son digamos, constantes en el tiempo, no es que se hace solo en cierto tiempo nosotros hemos tenido que hacer un trabajo y Jerson, los que trabajan mejor dicho en la Unidad de Avalúos y Catastros un trabajo realmente fuerte para ir actualizando eso hemos tenido que trabajar hasta noche, incluso el sábado y todo eso porque hemos estado ajustadísimos en el tiempo y hay una cantidad de trámites que todavía están pendientes, tenemos que ir sacando entonces yo les decía, el contexto de esta actualización tiene que verse también como una manera de que el municipio

vaya teniendo información para otras cosas, como por ejemplo el otro día que había esa reunión, estaban ustedes presentes los concejales de la FORCACH, me parece que la organización de los campesinos, aquellos decían que deseaban que se modifique el tamaño del lote ¿No cierto? ellos tienen sus razones, hay normas técnicas, como en este caso del LOTUS, que digamos el ente rector es el SOT, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, que a veces son una camisa de fuerza para poder hacer esos cambios, pero cuando usted tiene un catastro bien depurado, bien realizado, usted tiene un instrumento para poder proponer, por ejemplo, que algún sector en donde este rato se diga que se debe fraccionar en lotes mínimos de 3.500 metros, por ejemplo, o 5.000, como está pasando, pero si usted, demuestra que en ese sector se está consolidando como sector de vivienda o de comercio, como asentamiento humano, usted puede justificar de esa manera para que se varíe o crear un polígono en el cual, o como se manejó en algún momento, que yo hice alguna vez una actualización con un radio, por ejemplo, de la plaza o de la iglesia, que suele ser el centro a 300 metros a la redonda, ahí hay dificultades y eso es lo que se pretende ahora corregir, un pequeño ejercicio con tres bandas impositivas, usted me preguntaba, aquí toca eso, la banda tiene la ventaja, decía hace un rato, de que la ley permite rango en el cual nosotros nos podemos mover, si es que la actualización de precios, así lo voy a decirlo así, ha sido exagerada con la banda impositiva nosotros la podemos reducir, incluso se puede ver más de lo que está ahora y eso permite o sea, si tenemos 1.06 nosotros podríamos poner uno, lo único que usted no puede es salirse del rato, pero que usted puede disminuir o puede aumentar, eso es totalmente legal, totalmente permitido por la ley ¿Cuánto voy a pagar? Me parece que es por Servicio Administrativo 2.5, que eso se graba sobre el valor del impuesto, o sea que eso no sube, o sea, está de acuerdo a la ordenanza y eso se mantiene, eso no se ha tocado, por ejemplo, verá, esta es la tarifa 1, que es 0.106 que estamos hablando, ¿No cierto? aquí le hemos subido punto y acá hemos subido, prácticamente hemos bajado punto, si es que miramos aquí tenemos 152.47, que es lo que está pagando ahora, 52.47 a 153.91, es prácticamente redondeando digamos 2 dólares, esa va a ser la diferencia de lo que pagaban a lo que pagan ahora, los precios pueden bajar, o sea, la recaudación, tenía usted abajo el valor total de la recaudación para que veamos y hay un oficio, yo le di a jurídica, en la cual manifiesta que la Contraloría no tiene competencia para determinar perjuicio que pudiera, según ellos, entre comillas, haber causado una omisión o voy a decirlo así, una mala decisión que se tome, entre comillas, insisto, sobre el monto de tributos, sobre lo que es catastros y también en contribución de mejoras, no pueden determinar respuesta por decir algo, o sea, no están ellos autorizados para determinar, decir el perjuicio ha sido, qué sé yo, de 50 mil dólares y por lo tanto la glosa tiene que corresponder a todos los que han votado a favor, no tiene competencia, entonces eso les digo porque a veces los de la Contraloría son como dioses, ellos dicen no señores, ustedes tienen la culpa y hacen los procesos administrativos, las glosas y la gente obviamente se asusta porque dice no, yo no he hecho con mala intención, sino tratando de hacer las cosas bien, eso entre paréntesis, como se estaba ahí 77, pasaba 79, que si hablamos de prácticamente 2 mil dólares para todo el urbano, es nada, pero insisto esta en decisión de ustedes.

Sr. Alcalde Frantz Joseph.- Señor alcalde, ha sido solicitada la palabra por parte de la señorita vicealcaldesa, Lic. Jessica Reyes. **Lic. Jessica Reyes.-** Señor Alcalde, compañeros, en base a la exposición dada por los técnicos y la explicación en base a la realidad de nuestro cantón, tanto en el sector urbano como en el sector rural, me permito elevar a moción la aprobación en primera instancia de la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales de los sectores homogéneos que corresponden a las cabeceras parroquiales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027 en el cantón Chunchi, con una base del 0.006 que correspondería a que se mantengan los



valores actuales en los predios, la banda impositiva en el sector urbano y de igual manera en los sectores homogéneos con una banda impositiva del 0,00115. **Sr. Alcalde Frantz Joseph.** Señores concejales, hay una propuesta realizada por la señorita vicealcaldesa, si algún señor concejal acoge la moción. **Abg. Cristian Landy.** Señor alcalde, ha sido solicitada la palabra por parte del señor concejal Ing. Santiago Montero. **Ing. Santiago Montero.** Acojo la moción, señor secretario de la compañera Lic. Jessica Reyes. **Sr. Alcalde Frantz Joseph.** Existe una moción acogida por el señor concejal Ing. Santiago Montero, si es que existe alguna otra moción por parte de algún señor Concejal, de no existir alguna otra moción, señor Secretario, tenga la bondad, proceda a tomar votación. **Abg. Cristian Landy.** Señor alcalde, señores y señoritas concejales, procedo a tomar votación en relación a la moción vertida por la señorita Vicealcaldesa licenciada Jessica Reyes, moción que puede fue debidamente acogida por el señor Concejal Ingeniero Santiago Montero. Señor concejal Lic. Edgar Naranjo. **Lic. Edgar Naranjo.** A favor de la moción. **Abg. Cristian Landy.** Señor concejal Arq. Miguel Córdor. **Arq. Miguel Córdor.** Aprobado señor secretario. **Abg. Cristian Landy.** Señorita concejal, Lic. Laura Aguirre. **Lic. Laura Aguirre.** Dado que la anterior sesión se suspendió y se ha podido revisar con anticipación los documentos gracias a la explicación del Departamento Técnico, se aprueba la moción, señor Secretario. **Abg. Cristian Landy.** Señorita vicealcaldesa Lic. Jessica Reyes, se ratifica en su moción. **Lic. Jessica Reyes.** Si señor secretario, me ratifico en la moción únicamente manifestando también o acotando que siempre pensando en el beneficio de la ciudadanía y el no perjudicar a la economía, ha sido mi moción que se mantenga los valores de la base impositiva actuales. **Abg. Cristian Landy.** Señor concejal Ing. Santiago Montero se ratifica en el apoyo a la moción. **Ing. Santiago Montero.** Sí señor secretario. **Abg. Cristian Landy.** Señor alcalde. **Sr. Alcalde Frantz Joseph.** Aprobado. **Abg. Cristian Landy.** Señor alcalde, señores y señoritas Concejales, por unanimidad del Pleno resuelven aprobar en primera instancia la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017 EN EL CANTÓN CHUNCHI, con las bandas impositivas descritas va en la moción realizada por la señorita Vicealcaldesa.

Particular que comunico a ustedes para los fines legales consiguientes.

Atentamente,
DIOS PATRIA Y LIBERTAD

Abg. Cristian Landy Molina.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO.



Laura Aguirre

12-12-2025
Recibido