



ACTA DE SESIÓN ORDINARIA No. 40

En la ciudad de Nabón, a los **siete días del mes de diciembre de 2023**, siendo las 09h12, previa convocatoria de Ley, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nabón, se instala el Órgano Legislativo, en Sesión Ordinaria, presidida por la **señora Priscila Morocho Carchi, Vicealcaldesa (S) del cantón Nabón**, con la presencia de las señoras y señores Concejales: **Sr. Milton Enríquez Suqui, Sra. Mayra Godoy Quezada, Sr. Xavier Suqui Ortega y Sr. Medardo Ramón Carchi**; se cuenta con la presencia de la Arq. Alexandra Aguirre, Directora de Control Municipal, Arq. Laura Lema, Analista de Avalúos y Catastros, Abg. Darwin Soria, Procurador Síndico y la Abg. Adriana Flores Lucero, Secretaria General y de Concejo, para tratar el siguiente orden del día: **1.- CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM. 2.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. 3.- CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN EN PRIMER DEBATE SOBRE 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 2024 – 2025. 4.- CLAUSURA.** Previo a iniciar la Sesión Ordinaria del Cuerpo Edilicio, la **señora Vicealcaldesa (S)**, dispone a la Abg. Adriana Flores Lucero, Secretaria General y de Concejo, dar lectura el Memorando Nro. 327-AMN-23 de fecha 7 de diciembre de 2023, suscrito por el Sr. Patricio Maldonado Jiménez, Alcalde del cantón Nabón, documento a través del cual, la máxima autoridad solicita a la señora Concejala Priscila Morocho Carchi, en calidad de Vicealcaldesa (S) presidir la sesión Nro. 38 del Concejo Municipal, pues en razón de la agenda establecida por AME su persona tendrá que cumplir actividades en el cantón Zapotillo; con esta aclaración se procede con el desarrollo de los puntos. **1.- CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM.** - En aplicación de lo establecido en el Art. 320 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la señora Secretaria General y de Concejo, Abg. Adriana Flores Lucero, procede con la constatación del quórum, verificando la mentada funcionaria la presencia de los señores y señoras Concejales: **Sr. Milton Enríquez Suqui, Sra. Mayra Godoy Quezada, Sr. Xavier Suqui Ortega, Sr. Medardo Ramón Carchi y Sra. Priscila Morocho Carchi**; al existir el quórum legal y reglamentario, se continúa con la sesión ordinaria. **2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** - La **señora Vicealcaldesa (S)**, solicita a la señora Secretaria General y de Concejo dar lectura el orden del día previsto para la sesión; concluida su lectura, interviene el **señor Concejal Medardo Ramón Carchi**, quien mociona aprobar el orden del día para la presente sesión; moción que es secundada por el **señor Concejal Milton Enríquez Suqui**; por lo actuado, el punto número dos del orden de día se somete a votación, obteniendo los siguientes votos: **Sr. Milton Enríquez Suqui a favor; Sra. Mayra Godoy Quezada, a favor; Sr. Xavier**

42 **Suqui Ortega, a favor; Sr. Medardo Ramón Carchi, a favor; Sra. Priscila Morocho**
43 **Carchi, a favor.** El CONCEJO MUNICIPAL resuelve: Aprobar el Orden del Día de la
44 Sesión Ordinaria del día jueves 7 de diciembre de 2023. 3.- **CONOCIMIENTO,**
45 **ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN EN PRIMER DEBATE SOBRE EL PROYECTO DE**
46 **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS**
47 **PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,**
48 **ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS**
49 **URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025”.-** Interviene el señor
50 **Concejal Medardo Ramón Carchi,** quien señala que, el día de ayer se socializó la
51 mentada ordenanza con los técnicos, que se efectuaron varias observaciones y en
52 consecuencia el día de hoy se presentó el documento a colores acogiendo los puntos que
53 se solicitó corregir, así como en formato digital; agrega que, en parte se pudo revisar y de
54 su parte por lo pronto no tiene ninguna observación, por lo que no sabe si los señores o
55 señoras Concejales las tendrán. La **señora Concejala Mayra Godoy Quezada,** indica
56 que, en efecto a su persona se le entregó el digital para revisar, que le ve bien pero no
57 sabe si de pronto existe alguna sugerencia en cuanto a los cobros. Interviene nuevamente
58 el **señor Concejal Medardo Ramón Carchi,** señala que, el día de ayer se conversó que
59 en lo referente a los valores correspondientes al 2020, 2023, que se pueden mantener o si
60 se pueden hacer cambios; comenta que, la sugerencia de la Analista de Avalúos y
61 Catastros fue de subir específicamente en el cuadro 4.1 de dieciocho a diecinueve mil
62 dólares en lo referente al área rural, sector Charqui; ante ello, se hizo un pequeño análisis
63 con base al informe de la Analista de Avalúos y Catastros, donde se dice que en algunas
64 áreas en el sector rural no ha habido mejoras, específicamente en Las Nieves, que no se
65 han ejecutado obras de interés desde el año 2016 del estudio de valoración masiva; acto
66 seguido eleva a moción aprobar en primer debate la ORDENANZA QUE REGULA LA
67 FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA
68 DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A
69 LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025, en relación
70 al Art. 502 del COOTAD; y, de acuerdo al informe presentado por la Arq. Laura Lema,
71 Analista de Avalúos y Catastros, se mantenga el valor del plano del suelo y los factores
72 de aumento de reducción del bienio 2022 – 2023, es decir que se apliquen los mismos
73 valores; señala que, la situación económica en muchos lugares según lo conversado puede
74 variar pero no ve un alza como tal en los predios, quizás en villas, quintas o haciendas
75 puede haber pero en la zona rural, no, por eso pide el señor Concejal que se mantengan
76 los mismos valores para el bienio 2024 – 2025, tanto en el área urbana como rural, en el
77 área urbana se mencionó que si se mantendrá, ya que según el informe antes citado se ha
78 indicado que no ha existido inversión en obra pública, con respecto a la banda impositiva
79 que se aplique cero cincuenta por mil en el área urbana, en la actualidad la tarifa está en
80 el cero sesenta por mil, por eso mociona que se haga una reducción en el área urbana de
81 cero sesenta a cero cincuenta por mil y en el área rural de uno a cero punto ochenta por



82 mil tomando en cuenta que la situación económica de los habitantes del cantón Nabón no
83 ha mejorado. Pide la palabra la **señora Concejala Mayra Godoy Quezada**, quien señala
84 que, en cuanto a lo indicado que no han existido mejoras, al momento se están ejecutando
85 obras de asfalto tanto en El Progreso como en Las Nieves, por lo que pregunta si eso
86 incide en la ordenanza; en respuesta la **Arq. Laura Lema, Analista de Avalúos y**
87 **Catastros**, indica que, al tratarse de obras que se están ejecutando, las mejoras o la
88 plusvalía aumenta cuando la obra está terminada; señala que, ha solicitado información a
89 todos los departamentos sobre la cobertura de la red de agua potable y alcantarillado,
90 específicamente sobre infraestructura básica y complementaria y con base a dicha
91 información se ha hecho el análisis del déficit y de la cobertura; aclara que, hace
92 referencia al área urbana, como se indica en el informe no se ha visto obras de interés
93 para el plano valor de suelo que es la infraestructura básica y complementaria; hace
94 hincapié la mentada funcionaria que, se entiende por infraestructura básica: agua potable,
95 alcantarillado y energía eléctrica; y, la complementaria: aceras y bordillos, vías y
96 equipamiento urbano; la **señora Concejala Mayra Godoy Quezada**, en virtud del
97 pronunciamiento de la funcionaria, expresa que, se consideraría para el próximo año las
98 obras que se están ejecutando; interviene la **Arq. Laura Lema, Analista de Avalúos y**
99 **Catastros**, expresa que, no se toma en cuenta únicamente el déficit y cobertura sino
100 también las transferencias de dominio; de acuerdo a lo señalado en el informe, la muestra
101 de las transferencias de dominio no es representativa es por eso que se propone en el área
102 urbana conservar el valor de suelo, pero se debe tomar en cuenta la valoración de las
103 construcciones también va tener una depreciación por lo que si se conserva los mismos
104 avalúos se va a verificar un decremento en la emisión y por lo tanto en los ingresos de las
105 arcas municipales por eso es la propuesta de conservar los valores en el área urbana pero
106 hacer las actualizaciones en el área rural que es dónde sea visto que ha variado el precio
107 valor del suelo con respecto al bienio anterior; y, se ha hecho un cálculo con los índices
108 de precios al consumidor de los cuatro últimos años que no se han actualizado; la **señora**
109 **Concejala Mayra Godoy Quezada**, expresa que, con el alza que se propone aún no se
110 igualan a los precios reales porque inclusive se está reduciendo un poco; la **Arq. Laura**
111 **Lema, Analista de Avalúos y Catastros**, sostiene que, en el sector 7.3, que no son solo
112 cuatro años que no se actualiza sino dieciséis años porque en este sector homogéneo se
113 congelaron los valores en el bienio 2018 – 2019 por cuando existía el proyecto para
114 realizar la estación Huascachaca por parte de ELECAUSTRO, señala que estas son
115 consideraciones que se deben tomar en cuenta al momento de aprobar o no la ordenanza,
116 si se mantienen los valores del suelo existirá un decremento porque se reducirá el valor
117 del predio por la depreciación de la construcción que es del 2%. En uso de la palabra la
118 **señora Concejala Mayra Godoy Quezada**, secunda la moción presentada por el **señor**
119 **Concejal Medardo Ramón Carchi**. Interviene el **señor Procurador Síndico, Abg.**
120 **Darwin Soria**, manifiesta que, la recaudación de impuestos no puede ir a la baja sino de
121 manera ascendente, es decir se mantiene o se sube; agrega que, los señores Concejales

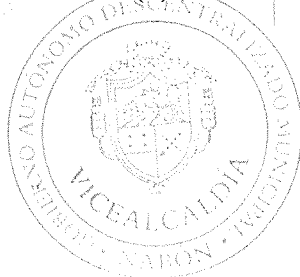
122 serán observados si bajan la banda impositiva, de acuerdo con lo indicado por la Arq.
123 Laura Lema, el valor de la tierra se puede mantener, en ello no hay ningún inconveniente,
124 porque eso le da el mismo estudio, como bien se manifiesta va bajar la construcción pero
125 la municipalidad no puede aparte de lo que está bajando el valor de la construcción, bajar
126 el impuesto; señala que, se debe recordar que para la elaboración del presupuesto uno de
127 los requisitos es hacer el estudio de los ingresos de los tres años anteriores, entonces con
128 base a ello está equilibrado el presupuesto, acto seguido por pedido del señor Concejal
129 Medardo Ramón Carchi, el mentado funcionario da lectura el Art. 504 del COOTAD
130 *“Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que*
131 *oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del*
132 *cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”*;
133 expresa que, esa es la banda impositiva que da el COOTAD para que la municipalidad
134 fije mediante ordenanza; añade que, el estudio para la elaboración de la ordenanza lo
135 defendió la Arq. Laura Lema, técnicamente respeta los criterios, en el sentido de que si
136 se mantiene el valor del suelo, baja el porcentaje de la construcción, aparte de eso la
137 municipalidad no puede bajar la banda impositiva porque la recaudación va ir en menos,
138 la norma dice que jamás puede ir en menos la recaudación, se mantiene o se sube. Pide
139 la palabra el **señor Concejal, Medardo Ramón Carchi**, indica que el Art. 504 del
140 COOTAD versa sobre la banda impositiva, se indica que puede ir del cero punto
141 veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %), pero en ningún
142 momento dice que tiene que obligatoriamente ir de subida o si dice; en respuesta el **señor**
143 **Procurador Síndico**, señala que debe revisar el artículo y que en una próxima sesión
144 fundamentará su criterio. Luego de las deliberaciones respectivas, el **señor Concejal**
145 **Medardo Ramón Carchi**, cambia su moción y formula una nueva, en el sentido de que
146 en el área urbana y rural se mantengan los mismos valores del año 2022 – 2023 y que se
147 apliquen los mismos valores en los años 2024 – 2025 tanto en el área urbana y rural y
148 respecto a la tarifa impositiva que se mantengan los mismos valores de cero sesenta en el
149 área urbana y un por mil en el área rural. El **señor Procurador Síndico, Abg. Darwin**
150 **Soria**, indica que, el punto del orden del día es “APROBACIÓN EN PRIMER DEBATE
151 LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
152 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
153 ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
154 URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025”, una de las partes de la
155 ordenanza es el plano de valor del suelo, el Art. 516 del COOTAD señala que se debe
156 aprobar el valor del suelo mediante ordenanza, por ende el plano del valor del suelo es
157 parte de la ordenanza y el punto del orden del día es “APROBACIÓN EN PRIMER
158 DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS
159 CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
160 ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
161 URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025”. Por su parte la Arq. **Laura**

162 Lema, Analista de Avalúos y Catastros, manifiesta que, la constante de valoración de
163 la construcción también está modificado justamente por la depreciación para igualar los
164 valores para que no se vea ese decremento en la emisión del impuesto predial. En uso de
165 la palabra el señor Concejal Medardo Ramón Carchi, mociona aprobar en primer
166 debate la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
167 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
168 ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
169 URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025”, con la siguiente
170 observación, que se mantengan los precios valor de suelo del bienio 2022 – 2023 para el
171 bienio 2024 – 2025 tanto en el área urbana como rural; y, respecto a la banda impositiva
172 que se mantenga el cero sesenta por mil en el área urbana y el uno por mil en el área rural
173 tomando en cuenta la situación económica de todo el cantón; moción que es secundada
174 por la señora Concejala Mayra Godoy Quezada; por lo actuado, el presente punto se
175 somete a votación, obteniendo los siguientes votos: Sr. Milton Enríquez Suqui *a favor*;
176 Sra. Mayra Godoy Quezada, *a favor*; Sr. Xavier Suqui Ortega, *a favor*; Sr. Medardo
177 Ramón Carchi, *a favor*; Sra. Priscila Morocho Carchi, *a favor*. El CONCEJO
178 MUNICIPAL resuelve: Aprobar en primer debate la “ORDENANZA QUE REGULA
179 LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES,
180 LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
181 IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024
182 – 2025”; con la siguiente observación, que se mantengan los precios valor de suelo
183 establecidos en el bienio 2022 – 2023 para el bienio 2024-2025, tanto para el área urbana
184 como rural; y, respecto a la banda impositiva mantener el cero sesenta por mil (0.60 x
185 1000) en el área urbana y el uno por mil (1 x 1000) en el área rural tomando en cuenta la
186 situación económica de los habitantes de todo el cantón Nabón. 4.- CLAUSURA. -
187 Agotados los puntos previstos en el orden del día, la Sra. Priscila Morocho Carchi,
188 Vicealcaldesa (S) del cantón Nabón, agradece la presencia de los señores y señoras
189 Concejales y declara clausurada oficialmente la Sesión Ordinaria de la Cámara
190 Legislativa, siendo las 09h37, firmando para constancia de lo actuado junto con la señora
191 Secretaria General y de Concejo Municipal que certifica.



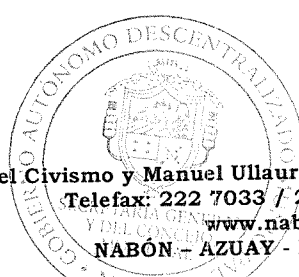
Sra. Priscila Morocho Carchi

VICEALCALDESA (S) DEL CANTÓN NABÓN



Abg. Adriana Flores Lucero

SECRETARIA DEL CONCEJO



Av. Del Civismo y Manuel Ullauri Quevedo
Telefax: 222 7033 / 222 7122
www.nabon.gob.ec
NABÓN - AZUAY - ECUADOR

