

ACTA No. 095-2025

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE VALENCIA, CELEBRADA EL VEINTICUATRO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

En el cantón Valencia, provincia de Los Ríos, de la República del Ecuador, a los veinticuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, siendo las catorce de la tarde, en la sala de sesiones del GAD Municipal de Valencia, se lleva a cabo la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal de Valencia, previa convocatoria efectuada por el Ing. Daniel Vicente Macías López, en calidad de Alcalde del cantón Valencia, quien preside la sesión y manifiesta lo siguiente SEÑOR ALCALDE: buenos días compañeros Concejales, un cordial saludo al Procurador Síndico; Director Administrativo; Directora Financiera; Director de Catastros; Jefe de la Unidad de Tecnología Informática y al señor Secretario de Concejo, señor Secretario sírvase a dar lectura del orden del día. SEÑOR SECRETARIO: **1.** Constatación del quórum reglamentario. **2.** Conocimiento, análisis y aprobación en segundo debate el Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2026-2027. Referencia: Informe Favorable No. **OOPP-012-2025** de fecha 13 de diciembre de 2025, suscrito por los Integrantes de las Comisiones Conjuntas de Obras Públicas, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda; y, Planificación y Presupuesto. **3.** Conocimiento, análisis y aprobación en segundo debate el Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2026-2027. Referencia: Informe Favorable No. **OOPP-013-2025** de fecha 13 de diciembre de 2025, suscrito por los Integrantes de las Comisiones Conjuntas de Obras Públicas, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda; y, Planificación y Presupuesto. PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO. Me permito constatar el quórum reglamentario: Ing. Javier Ignacio Albán Rodríguez, **presente**; Ing. Andrea Abigail Mendoza Arias, **presente**; Sr. Nixón Tomas Vanegas Yépez, **presente**; Ab. Luis Apolo Velásquez Bermeo, **presente**; Ing. Tito Roberto Zambrano Bravo, **presente**; Ing. Daniel Macías López, **presente**, una vez constatado el quórum reglamentario, prosigo con el siguiente punto. SEÑOR ALCALDE: prosiga señor Secretario. SEÑOR SECRETARIO: SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027. REFERENCIA: INFORME FAVORABLE NO. OOPP-012-2025 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2025, SUSCRITO POR LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES CONJUNTAS DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA; Y, PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO. Buenas tardes con todos los presentes puedo mencionar que con la toma de decisiones en realidad de trabajar en una ordenanza. Voy a mencionar lo siguiente señor alcalde, porque ya que hemos han tenido varias opiniones y en realidad no llegamos a ningún acuerdo con el tema de los productos de la consultoría, ya que existía una acta de compromiso que se suscribió el 14 de agosto del año 2025, en el cual se manifestaba

lo siguiente. Nosotros como municipio, como lugar municipal, había que depositar unos valores que se cumplió de nuestra parte y ellos tenían que entregar los productos para trabajar en el tema de la ordenanza. Es por el cual en dicha acta como presidente de la comisión en conjunto con la comisión de la Obras Públicas y la comisión de Planificación y Presupuesto, donde están inmersos todos los compañeros y jefes y directores en el cual se resolvió lo siguiente. solicitar por medio de unos oficios al área de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, al director delegado, Fis. Omar Cazares, en el cual si algún momento él recibido algún tipo de documentación que nos permita seguir trabajando en este tema de la Ordenanza, en el cual él por oficio nos dicen que hasta la siguiente fecha no ha tenido ninguna respuesta por parte de ningún tipo de producto. De igual manera. ALCALDE: hasta qué fecha CONCEJAL VELASQUEZ: hasta la fecha 26 de noviembre. De igual manera le hicimos llegar un oficio al Ab. Oscar Sánchez, secretario del Concejo, si de pronto él también tenía el tipo de documentación por parte de la consultoría. De igual manera a Secretaría General, de igual manera como respuesta hace mención que tampoco no contempla el servicio que no tiene ninguna documentación, que hayan emitido por parte de la consultoría. Entonces, nosotros como Comisión y como Concejo, al ver que ya estamos con los tiempos que ya estamos por finalizar el año y tenemos que darle una respuesta a la ciudadanía, se emitió y fue favorables para trabajar en la Ordenanza del 2026-2027, concluyó el Concejo Municipal está en plena facultad para tomar una resolución en virtud del impuesto en el informe de comisión, tal como manifiesta el artículo 57, literal a). Las comisiones en conjunto emiten Informe Favorable la cual da el debido cumplimiento a los artículos 139, 491, 501 y 509 del COOTAD para que el proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2026-2027. Si así se lo considera, pase a segundo y definitivo debate. En otras mesas de trabajo hemos analizado el tema de los valores para que no sea unos valores excesivos, ni tampoco sea mal visto por el tema de la ciudadanía. Pero de acuerdo a la ley, dice claramente que también nosotros podemos mantenerlo o aumentar eso es lo que te permite no bajarnos tampoco en el tema de la recaudación del impuesto predial. Ese es el informe favorable señor Alcalde, algo más que desee mencionar el procurador SÍNDICO: Sí, señor alcalde, solicito la palabra, buenos días compañeros concejales, compañeros directores, compañero secretario. En el punto de orden del día donde se manifiesta el presidente de la comisión, se hace mención que aparte del incumplimiento del proyecto mismo se incumplió por parte de la consultoría el tema de la contratación de personal para que realice trabajo en territorio en conjunto con la dirección de Avalúos y Catastros. En este sentido, el Concejo adopta una medida urgente mediante resolución solicita tanto a la dirección de avalúos y catastros como al procuraduría síndica, trabajar con los productos de la gestión catastral que ha realizado la dirección de catastro para que se presenten proyectos de ordenanza y se ha hecho la presentación que fue aprobada el primer debate y una vez que se han realizado varias mesas de trabajo, se emite el informe favorable de las comisiones conjuntas, tanto de obras públicas, ordenamiento territorial urbanismo y vivienda como la comisión permanente de planificación presupuesto, haciendo énfasis nada más por el lado jurídico que se actúa conforme al artículo 494 del COOTAD, el mismo que establece que las municipalidades y distrito metropolitanos mantendrán actualizados en forma

permanente los catastros de predio, tanto urbanos y rurales. Estos bienes inmuebles contarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizada. No se está afectando realmente, pero sí se está actualizando el valor de la construcción. En ese sentido, se hace referencia a este informe favorable, el mismo que se encuentra en suscrito por las comisiones conjuntas para que se ha aprobado esta ordenanza en segundo y definitivo debate respecto de la ordenanza que regula la formación de los catastros rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto de los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027. FINANCIERO: De acuerdo a lo que estipula el COOTAD, y el artículo 57 de las atribuciones del Concejo Municipal le corresponden a beneficio de sus facultades normales normativas en materia de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas, tanto, acuerdos y resoluciones y del artículo 58 sobre las atribuciones del Concejo Municipal. La dirección a petición del Concejo Municipal, trabajó junto con la unidad de renta, a fin de presentar ejemplos de tablas progresivas para que el Concejo Municipal determine las bandas conforme lo estipula el artículo 504 del COOTAD y el 517. A continuación, mi compañera de renta le va a presentar la simulación. RENTAS: La palabra señor alcalde muy buenos días con todos, en primera instancia se presentaron tres tablas, ¿no es cierto?, aquí vemos una que empieza como 11, otra con 11.50 y otra que empieza con 12. En la cual este es para el impuesto urbano. Consideró el concejo en la tabla número 3. Vamos, tenemos las pruebas aquí de urbano con esta tabla número uno se dio cuenta que los predios bajaron el impuesto. En la tabla número dos también en ese caso también bajaba. Y claro que hay menos que el anterior. Y la tabla número 3, a pesar de que en algunos casos también baja, igual se mantienen con un valor considerable y el alza apenas son de 53 centavos en uno, 94 centavos, un dólar, si no es mucho y quieren tienen una diferencia es un promedio de tres dólares. Sí, por ejemplo, Sí, menos. Mire, por ejemplo, aquí de esta persona, 27,37\$ pero por qué es, es porque hizo gestión catastral. Antes teníamos un avalúo de 696.000mil, ahora tiene un avalúo de 714.000\$. O sea, ahí es distinto. porque como es una tabla progresiva, se tiene que asimilar igual a todas las personas y lo que sube un poco más es porque han hecho gestión catastral, o sea, el avalúo realmente. aumenta el año anterior, es porque han hecho una mejoría en su casa. Eso es diferente. Pero de ahí lo que se mantiene el mismo avalúo, lo subido de un dólar. CATASTROS: exactamente 4.233 donde hizo un comparativo entre el impuesto predial que es del año 2026 al impuesto predial del año 2025. Podemos ver que existe esta corona X, esta es una columna donde están las diferencias de los impuestos. Esa es la diferencia de los impuestos, entre lo que pagó el 2025 y lo que pagó el año 2026. Ya va a pensar, el caso, el señor Rodríguez Tuanda Anderson Miguel, que el año pasado pagó \$390. En el año 2026 va a pagar 395.80 deja claro que la diferenciación es a este año. La simulación está revisada este año. Ya cuando salga bajará un poco más Si nos damos cuenta... Todo lo que suben, el incremento de más de un dólar, más de cinco dólares, por decir para los nueve en gestión. Todo lo que suben más de seis dólares es porque se hizo algún tipo de gestión catastral. En la columna que está aquí vamos viendo que se identifica que hubo gestión. Aquí se identifica que hubo gestión. La superficie de la construcción de sub viejo. Tenemos también, así como han subido predios, también hay un sin número de predios que han bajado. Todos estos son los incrementos de un dólar

83, un dólar con 82. Eso es lo tiene que estar subiendo. Y tenemos el incremento de menos de un dólar, más de 1.000 predios. Y así como también tenemos incrementos, también tenemos decremento de impuestos o disminución de impuestos, que son los que están aquí, a lo que hacía referencia Jessy, que son como 170 a 180 previos de los de la muestra de 4000. Falto como 700 predios, perdón de la muestra de 4000. Entonces se debe a un pequeño desfase en los factores que se aplicaron el año pasado. Entonces los factores de valorización que estaba con un error, subieron el avalúo, el presidente se subió el impuesto. Cuando ya corrieron ya sistemas corrige los factores que habían estado ingresados, el impuesto está reduciéndose. Todos estos son reducientes. De los 4700 predios bajaron el impuesto en centavos. El día en las reuniones pasadas, la jefa de rentas decía que hay un cobro de \$12.000 y había una pregunta de parte de los señores concejales de dónde provienen esos 12.000 mil dólares. Proviene esos 12000 dólares mi incremento provienen en su mayor parte de los que han hecho gestión catastral como bien está aquí. Y en otra parte provienen del asentamiento humano Pablo Jacho en el año 2025 estaba con un macro lote y en el año 2016 ya está individualizado con todas las condiciones este es el comportamiento del impuesto. Aclarándole que esto del análisis hecho por dirección de catastros es solo impuesto. A eso hay que subirle las tasas, hay que subirle la cuestión y el diferentes el valor de pago al cuerpo de bomberos. Claro. Entonces, esta es el comportamiento de 4000 y pico de predios analizados de los 9500 aproximadamente. ALCALDE: agradecer a los integrantes de la Comisión por el trabajo que han realizado. Creo que están bien dado su exposición, también que los valores son accesibles para la ciudadanía para no tener ningún tipo de inconvenientes, y que todo es en beneficio para el cantón Valencia, buscamos lo mejor para Valencia, en este caso sin perjudicar a nadie. CONCEJAL ZAMBRANO: luego de lo explicado, mociono que se apruebe en segundo debate el proyecto de ordenanza para el cobro del bienio urbano 2026-2027. Moción respaldada por la Vicealcaldesa Andrea Mendoza. SEÑOR SECRETARIO: con venia señor Alcalde procedo a registrar votación: Ing. Javier Ignacio Albán Rodríguez, **a favor**; Ing. Andrea Abigail Mendoza Arias, **a favor**; Sr. Nixón Tomas Vanegas Yépez, **a favor**; Ab. Luis Apolo Velásquez Bermeo, **a favor**; Ing. Tito Roberto Zambrano Bravo, **a favor**; Ing. Daniel Macias López, **a favor**, por unanimidad de votos se aprueba la moción. **RESOLUCIÓN: EN CONSECUENCIA, EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALENCIA, POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE: ART. 1.- APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO ART. 2.- NOTIFICAR CON LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE A TODA LA CORPORACIÓN DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE VALENCIA. SEÑOR SECRETARIO: TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA: CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027. REFERENCIA: INFORME FAVORABLE NO. OOPP-013-2025 DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2025, SUSCRITO POR LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES CONJUNTAS DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENAMIENTO**

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

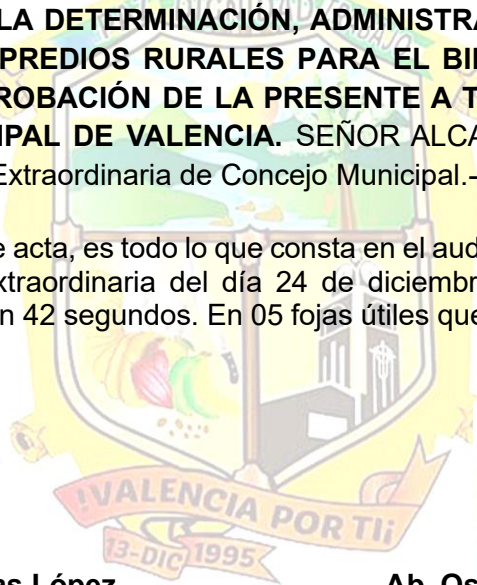
SECRETARÍA DE CONCEJO



TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA; Y, PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.
CONCEJAL VELASQUEZ: Luego de las explicaciones de cada uno de los compañeros técnicos Moción que se apruebe en segundo definitivo debate, el proyecto de ordenanza que regula la formación de los catastros rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026-2027. Con referencia al informe favorable número. OOPP-013-2025 de fecha 13 de diciembre de 2025, suscrito por los integrantes de las comisiones conjuntas. ALCALDE: gracias al compañero concejal Velázquez, a todos los compañeros concejales y de igual manera a todos los técnicos. Señor alcalde, existe una moción presentada, la misma que debe ser debidamente respaldada. Moción respaldada por el concejal Nixon Manegas. SEÑOR SECRETARIO: con venia señor Alcalde procedo a registrar votación: Ing. Javier Ignacio Albán Rodríguez, **a favor**; Ing. Andrea Abigail Mendoza Arias, **a favor**; Sr. Nixón Tomas Vanegas Yépez, **a favor**; Ab. Luis Apolo Velásquez Bermeo, **a favor**; Ing. Tito Roberto Zambrano Bravo, **a favor**; Ing. Daniel Macías López, **a favor**, por unanimidad de votos se aprueba la moción. **RESOLUCIÓN: EN CONSECUENCIA, EL CONCEJO MUNICIPAL DE VALENCIA, POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE: ART. 1.- APROBAR EN SEGUNDO DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027. ART. 2.- NOTIFICAR CON LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE A TODA LA CORPORACIÓN DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE VALENCIA.** SEÑOR ALCALDE: señores Concejales cierro la presente Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal.....

Lo transcrito en la presente acta, es todo lo que consta en el audio obtenido de la grabación realizada en la Sesión Extraordinaria del día 24 de diciembre de 2025, que tiene una duración de 29 minutos con 42 segundos. En 05 fojas útiles que acompaño.....

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DE VALENCIA



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO