



ACTA N° 037-2019

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN, REALIZADA EL VIERNES 13 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019

FECHA : Viernes 13 de diciembre de 2019

HORA : Inicio 15h07 Clausura 17h48

LUGAR : Sala de Reuniones de Alcaldía

PRESIDE : Cristian Benavides Fuentes

ASISTENTES:

Cadena Arcos Guillermo Hernando
Dávila Castillo James Alfonso
Enríquez Vizcaíno José Roberto
Escobar Escobar Edwin Germánico
Guerrero Castillo Diego Fernando
Portilla Cevallos Adriana Marcela
Sarmiento Paredes Eduardo René

ORDEN DEL DIA:

1. Aprobación en primer debate de la "ORDENANZA PARA LA DELIMITACIÓN URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN".
2. Aprobación en primer debate de la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TULCÁN, PARA EL BIENIO 2020 - 2021".



ACTA N° 037-2019

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN, REALIZADA EL VIERNES 13 DE DICIEMBRE DE 2019.

En la ciudad de Tulcán, cantón Tulcán, provincia del Carchi, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, siendo las quince horas con siete minutos, en la Sala de Reuniones de Alcaldía, ubicada en el segundo piso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tulcán, en las calles 10 de Agosto y Olmedo esquina, previa convocatoria realizada por el Abg. Cristian Benavides Fuentes en calidad de Alcalde del Cantón Tulcán, quien preside la sesión; y, la/os señora/es Concejales: CADENA ARCOS GUILLERMO HERNANDO, DÁVILA CASTILLO JAMES ALFONSO, ENRÍQUEZ VIZCAÍNO JOSÉ ROBERTO, ESCOBAR ESCOBAR EDWIN GERMÁNICO, GUERRERO CASTILLO DIEGO FERNANDO, PORTILLA CEVALLOS ADRIANA MARCELA Y SARMIENTO PAREDES EDUARDO RENÉ, actuando como Secretaria la suscrita Narciza Vivas, y contando con la presencia del Abg. Danny Olmedo, Subprocurador Síndico Municipal; se da inicio a la presente Sesión Extraordinaria, para lo cual el **Señor Alcalde** luego de saludar a los presentes, dispone se constate el quórum reglamentario en apego a lo establecido en el Art. 320 del COOTAD. Se constata el quórum y se informa que se encuentran presentes todos los integrantes del Concejo. El **Señor Alcalde** solicita a Secretaría dé lectura al Orden del Día. Se da lectura al Orden del Día que consta de dos puntos: 1. **Aprobación en primer debate de la “ORDENANZA PARA LA DELIMITACIÓN URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN”**. 2. **Aprobación en primer debate de la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TULCÁN, PARA EL BIENIO 2020 – 2021”**. El **Señor Alcalde** cede la palabra al equipo técnico para que informe sobre las razones de las Ordenanzas con el sustento técnico respectivo, en el orden mencionado. **PRIMER PUNTO.- Aprobación en primer debate de la “ORDENANZA PARA LA DELIMITACIÓN URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN”**. Toma la palabra el señor **Concejal James Dávila** y manifiesta que es un tema importante que va a ayudar mucho al cantón Tulcán, para tener una idea más clara de lo futuro en cuestión de la delimitación urbana; sin embargo comenta que estuvo en la parroquia de Julio Andrade donde existe una preocupación bastante grande sobre este tema, porque los mismos vocales de la Junta han manifestado que no ha habido la socialización adecuada, como lo había indicado el señor Consultor, por lo que piden se realice de una manera diferente. En tal virtud considera que es fundamental la participación ciudadana para poder tomar una decisión clara en este sentido, y se la debe hacer de una manera mucho más abierta, con todos los Presidentes de las Juntas Parroquiales y en asamblea general en cada parroquia, entendiendo que esto va a cambiar el rumbo total del cantón. El señor **Jefe de**



Avalúos y Catastros manifiesta que en el tema de la socialización en Julio Andrade, tiene el documento suscrito por los vocales de la Junta, con las respectivas firmas de aprobación, lo cual les faculta; así mismo las fotografías de los recorridos en campo. Explica que el problema de Julio Andrade y de otras parroquias, se centra básicamente en que ellos necesitan ampliarse, pero lo que como Municipio se va a probar es los límites urbanos y rurales en todo el cantón, mas no los temas de expansión urbana porque eso será analizado dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS, que tiene que ser aprobado en mayo. Interviene el señor **Concejal Diego Guerrero** indicando que se sabe que van a quedar las zonas rurales de expansión urbana, en donde la ciudad puede ir creciendo, pero hay técnicos que se apegan tanto a la norma, que lejos de explicar a la gente, mejor ponen tropiezo, y ese puede ser el temor de la gente frente a lo que está pasando; y también es la preocupación que se ha delimitado donde ya está construido, y no se sabe cómo se vaya a regularizar con el PUGS. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** señala que el tema de catastros se va a socializar en forma conjunta, una vez esté aprobado, se va a salir a los medios y se van a hacer visitas en campo para poder explicarle a la gente, a pesar de que muchos ya tienen conocimiento de esto, toda vez que él mismo ha sido el promotor y ha socializado en cada parroquia donde les ha indicado los pro y los contra de esto, y no ha habido mucha negativa, porque se les ha explicado que como Municipio lo que se quiere es darles legalidad a sus tierras. Menciona que actualmente no rige un límite para el cantón porque el último data de 1986, y le ha llamado la atención que se ha aprobado una ordenanza para el bienio 2018 - 2019, sin conocimiento de límites, y eso es lo que justamente se va a tratar en esta sesión, acogiendo la observación del Concejo, de que se explique el antes y el después y lo que eso va a acarrear, para lo cual se ha preparado todo el material técnico para poner en conocimiento del Concejo. Interviene el señor **Concejal Edwin Escobar** y manifiesta que este tema amerita cierta problemática, no por el trabajo técnico, que no es objeto de observación, sino como en el enunciado de la misma ordenanza se plantea, es de socialización y de participación ciudadana, como un elemento transversal, porque si bien es cierto se han hecho acercamientos con los dirigentes parroquiales, pero no con el entorno, y ese es el sentir de todas parroquias. Por lo que si no es un tema vinculante para el tema de actualización, piensa se debe tratar con cuidado, porque no se puede aprobar algo que no está debidamente socializado, por lo que más bien propone se dé el tiempo necesario para que se cumpla con lo orgánico que se debe hacer para la aprobación de una ordenanza de esta naturaleza, considerando además que se tiene previsto también la aprobación del PUGS que es un elemento macro, una carta de navegación, que dicho sea de paso, ya está retrasado el tema de Consultorías para tener este producto al 100%, que es el complemento de los Planes de Ordenamiento Territorial. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** indica que no necesariamente los límites propuestos se los tiene que hacer, porque para eso están aquí, para analizar cada límite; por lo que le gustaría entrar ya en temas técnicos de debate para exponer al Concejo para su conocimiento y aprobación. El señor **Concejal Edwin Escobar** manifiesta que faltan menos de cuatro meses para que el PUGS sea aprobado por ley, y ese es el reto de la administración, de sanear todos estos temas y poder definir mediante el PUGS la expansión urbana definitiva, no solo de las parroquias sino de todo el cantón; y no tendría sentido aprobar en este momento una ordenanza general para la cabecera y parroquias. El señor **Consultor** manifiesta que la



participación social es importante en todo esto, pero no se hace por mayoría, porque no se puede poner a votación a la ciudadanía para definir por dónde va el límite, porque el Municipio es el ente que debe regular y legislar esto. Explica mediante la utilización de diapositivas de apoyo, sobre algunos casos puntuales en la parroquia Julio Andrade, donde los predios que quedan exentos del límite urbano, en realidad son predios grandes y agrícolas, y no se puede incluir solo a uno porque el otro va a reclamar, y para incluir a uno si y a otro no, se generaría un problema mayor y mejor se quede como estaba antes; por lo cual señala que se mantiene y ratifica en los límites de su informe, pero si hay la decisión política de incluir a otros, que quede claro que la propuesta fue ésta, pero que la decisión fue otra. Indica que se han realizado reuniones con la gente, pero que no se puede contentar a todos, porque siempre alguien no va a estar de acuerdo; y que la razón de los límites, producto de esta Consultoría, es que había un problema con los predios que están pagando como urbanos, pero tienen características de rurales, y había que frenar eso aplicando los criterios técnicos. Señala que podría ser la posibilidad de no aprobar esta ordenanza y dejarla solo como un estudio para ser añadido al PUGS, pero en realidad hay una irregularidad que se tiene que solventar. El **Señor Alcalde** pregunta si dentro de la facultad legislativa del Concejo que puede hacer modificatorias a la ordenanza, qué pasaría si se aprueba ahora y hay un pedido específico de algún sector después, si habría la posibilidad de ir modificando la ordenanza de acuerdo a los requerimientos ciudadanos; porque le parece más oportuno que esperar al PUGS con todos estos problemas, toda vez que también van a haber personas que estén de acuerdo, porque le solventaron al fin el problema, ya no paga como urbano siendo rural. Y posteriormente ya en la socialización, se podrían abrir mesas de trabajo para ver la posibilidad de modificar la ordenanza en casos muy específicos que no se hayan podido solventar en lo que hoy se apruebe. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** manifiesta que en ese sentido los puntos vulnerables específicos entrarían dentro del PUGS, en las zonas de expansión urbana o de expansión agrícola, pero es necesario pensar también en la gente, porque hay valores altos que se cobra a personas que tienen grandes extensiones de terreno consideradas como urbanas, cuando en realidad son rurales y agrícolas, y por ende les corresponde pagar menos; por lo que dice esto se tiene que regularizar y por eso es esta propuesta de la delimitación. Interviene el Ing. Fredd Carrera, **Jefe de Sistemas**, manifestando que los terrenos que no entran en la zona urbana, son los que tienen mayor problema al momento de la rectificación catastral en las bases de datos, porque se los castiga como solares no edificados y ellos tienen que justificar todos los años, con Certificados del MAGAP y un sinnúmero de requisitos, que lo tienen que hacer anualmente, porque la base de datos vuelve a su estado normal cada año; entonces lo que se quiere es depurar todo esto para ya tener los catastros en su orden, en su puesto, y en donde deben estar ubicados. Toma la palabra el señor **Concejal Eduardo Sarmiento** y manifiesta que realmente sí existe una ordenanza del año 2006, sobre la delimitación urbana de las parroquias rurales, donde ya se establecen límites, y que por eso le hubiese gustado se los invite, para poder aportar en estos temas que son de preocupación e interés de todos. Considera que lo que se debería hacer es cotejar con el nuevo plano, para ver si se ha ampliado o se ha reducido el límite, e irse poniendo de acuerdo, porque es cosa que se lo tiene que hacer, y no es tanto de socializar, porque hay intereses con los que nunca se van a llegar a acuerdos, y además debe prevalecer lo técnico y hay que respaldar lo técnico. El



señor **Jefe de Avalúos y Catastros** explica en las diapositivas, que en las parroquias está señalada esa delimitación, y también la nueva propuesta para que puedan cotejar, siempre pensando en la sociedad, y más que todo en una planificación urbana. Solicita se les permita hacer la exposición técnica de la propuesta, para que se apruebe o se deje como estaba. Interviene el señor **Concejal Edwin Escobar** y manifiesta que el tema técnico no es la discusión, porque lo que no comparte es el criterio de que no se deba socializar, cuando se tiene que explicar a la gente el por qué en ese sitio no se puede hacer una expansión urbana, la gente tiene que saber, y si está bien hecho el trabajo no hay por qué no ir a explicarle a la ciudadanía, porque el tema es la socialización. El señor **Concejal Eduardo Sarmiento** aclara que la socialización es importante, pero cuando el proyecto está definido, no antes porque nunca se va a llegar a ningún acuerdo, por lo que primero hay que aprobarlo en base a lo técnico y luego ponerlo a conocimiento de la sociedad. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** manifiesta que lo primero que se debe hacer es el trabajo en Gabinetes, con el señor Alcalde, con los señores Concejales, y después se da la socialización a la gente sobre los temas que se han debatido internamente. Indica que como Avalúos, con Sistemas y Comunicación, ya se tiene preparado un esquema y un cronograma para salir a socializar tanto el límite, como la valoración catastral, porque las dos van de la mano en el tema técnico de la propuesta, propendiendo a la planificación urbana y a un país desarrollado; sin embargo, señala que en las manos del Concejo está legislar el límite del cantón y la valoración catastral. El señor **Consultor** indica que según el artículo 501 del COOTAD, la ordenanza de delimitación urbana es vinculante a la del impuesto predial, en el sentido de que, por ejemplo el sujeto del impuesto, en este caso de urbano, es que son sujetos pasivos de este impuesto(predial) los propietarios de predios(urbanos) ubicados dentro de los límites(urbanos) de las zonas urbanas, y también dice que para efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, es decir que lo uno va de la mano de lo otro, los límites van de la mano del cobro de impuestos. El **Señor Alcalde** manifiesta que no quiere negar la palabra ni la participación de nadie, pero sí solicita que se permita al área técnica realizar la explicación técnica y legal del estudio, para luego analizar ya sobre la propuesta. Dispone al equipo técnico realicen la exposición. Se procede al análisis y validación técnica de la propuesta, mediante la entrega de la documentación de sustento a cada integrante del Concejo, y utilizando también diapositivas de apoyo visual para la respectiva exposición. El señor **Consultor** manifiesta que algunos Municipios han aplicado sin tener la ordenanza, pero eso no es lo correcto, y no sabe qué consecuencias vayan a tener luego con Contraloría. Indica que hay casos donde no hay mucho que discutir, por lo que más bien se va a centrar en los casos especiales donde sí hay que tomar decisiones, y van a ser cosas de interés social. Se procede a la explicación caso por caso, y al análisis respectivo del Concejo. Luego de lo cual la señora **Concejala Adriana Portilla** manifiesta que si se ha hecho la contratación de una Consultoría, es para de alguna manera orientar al Concejo, a fin de que se vayan tomando correctivos; considera que se debe aprovechar el tema de la Consultoría, y empaparse de todo este proceso e ir regulando la ciudad; porque hay problemas inevitables, y duele porque la mayoría es gente humilde, pero se tienen que tomar decisiones para poderles ayudar y no truncar sus sueños, y para eso está el Concejo, para buscar alternativas de solución; pero señala que este es el momento de regular, y está



en manos del Concejo, para que a futuro ya no se den este tipo de cosas, de gente inescrupulosa que saben los problemas que tienen los terrenos, que saben que adolecen de todos los servicios, y buscan a gente humilde para venderles esos terrenos, aprovechándose de su deseo de tener una vivienda; por lo cual piensa que se debe ir regulando de alguna manera hasta que llegue el PUGS. El **Señor Alcalde** manifiesta que se podría dejar una transitoria indicando que en caso de conflictos, devenido de este tema, se resolverá con el PUGS en el mes de mayo, evitando así un poco el tema de reclamo, lo cual es bueno porque la gente ya va sabiendo que tal vez su terreno tenga inconvenientes, y se puede ir suavizando el impacto, explicándole a la ciudadanía que todos estos conflictos van a ser saneados cuando el PUGS entre en vigencia. Indica también que se debe añadir otra transitoria enfocada en que se aprueba como está la propuesta técnica, pero que se tomen en cuenta dentro del perímetro urbano, todas las urbanizaciones colindantes al perímetro urbano, que estén legalmente aprobadas bajo ordenanza, hasta que se apruebe el PUGS. Anticipando a través de los medios de comunicación, durante estos cuatro meses, todo lo que viene, explicando lo que significa el PUGS, y qué es lo que va a suceder, para que la ciudadanía ya vaya sabiendo y entendiendo. El señor **Concejal Edwin Escobar** pregunta qué va a pasar con las urbanizaciones que están en proceso, porque debe también haber un argumento técnico, toda vez que se estarían limitando las oportunidades y violentando un derecho adquirido. El **Señor Alcalde** manifiesta que en respeto al derecho adquirido lo que se puede hacer es suspender el proceso de legalización de las nuevas urbanizaciones, hasta que llegue el PUGS, no se les está negando el derecho sino esperando a que se apruebe el PUGS para que continúen con su trámite; porque tampoco se puede dar continuidad a un trámite que se sabe que tal vez el día de mañana les va a afectar, porque ahí sí van a venir los reclamos. El señor **Concejal Edwin Escobar** manifiesta que como Comisión de Planificación, hicieron un recorrido en compañía de todos los concejales, con la finalidad de aportar a esta problemática, identificar estos temas y llevarlo a Concejo para, vía resolución, suspender algunas lotizaciones, por los aspectos técnicos que aquí se ha hablado, porque donde no se puede construir no se puede, pero hay que hacerlo de forma orgánica, porque no se puede violentar de una sola, ante derechos adquiridos. El **Señor Alcalde** manifiesta que en la transitoria se puede agregar que las que estén en proceso, se suspende hasta la aprobación del PUGS en mayo, para que puedan continuar con los trámites. El señor **Consultor** indica que se incluirían las urbanizaciones aprobadas pero no los fraccionamientos. Interviene el señor **Concejal Guillermo Cadena** y manifiesta que una vez realizado el análisis y el debate pertinentes, se permite MOCIONAR se acoja el proyecto de ordenanza presentado por la Consultora y el área técnica de Avalúos y Catastros, disponiendo se incluyan a todas las urbanizaciones que mediante ordenanza o cualquier otro instrumento legal, se encuentren debidamente inscritas, y son parte del área urbana en la actualidad, para que se sostengan como perímetro urbano hasta la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS. Se agregue una transitoria en la que se disponga que las áreas que generen conflicto, se validen mediante el PUGS. Se agregue una transitoria en la que se disponga que las urbanizaciones que se encuentren en trámite de validación, y que se encuentren por determinar su pertenencia al perímetro urbano o rural, queden en suspenso hasta la aprobación del PUGS, con el objetivo de garantizar sus derechos. Apoya la moción el señor Concejal James Dávila. El **Señor Alcalde** dispone se



proceda a la votación de manera nominal. Para la votación: CADENA ARCOS GUILLERMO HERNANDO.- proponente de la moción. DÁVILA CASTILLO JAMES ALFONSO.- por la moción. ENRÍQUEZ VIZCAÍNO JOSÉ ROBERTO.- manifiesta que con el análisis realizado y con la parte técnica explicada, su voto por la moción. ESCOBAR ESCOBAR EDWIN GERMÁNICO.- sugiere se hagan las correcciones a la ordenanza porque hay errores de digitación. Manifiesta que toda vez que no se han realizado las socializaciones respectivas, principalmente en el sector rural, y con la finalidad de que las intervenciones que ha hecho en esta sesión, hubiesen podido causar efecto a cualquier situación negativa para la ciudadanía, su voto en contra. GUERRERO CASTILLO DIEGO FERNANDO.- manifiesta que tomando en cuenta que este es un insumo para el Plan de Uso y Gestión de Suelo; y que además se necesita empezar a regular el crecimiento ordenado de la ciudad, algo que no se ha realizado durante décadas en el cantón Tulcán, básicamente en la ciudad y absolutamente en todas las parroquias; y que obviamente todo cambio va a traer sus consecuencias tanto negativas como positivas; y, esperando que todas las observaciones que se han vertido sean acogidas dentro de la ordenanza, su voto a favor. PORTILLA CEVALLOS ADRIANA MARCELA.- manifiesta que se está cambiando el rumbo urbano del cantón, con la finalidad de regular y a fin de que no existan personas afectadas en cuanto a sus planes de vivienda, siempre amparándose en el tema de interés social, que no se vean vulneradas ni afectadas las personas que ya tienen sus escrituras, y que de alguna manera han sido dadas en anteriores administraciones y hasta dieciocho años atrás; en ese sentido siempre garantizando el derecho a una vivienda digna y con las responsabilidades que esto le implica al Concejo; y por otro lado esperando se incluyan todas las observaciones que se han mencionado, y que se haga una socialización eficiente y pormenorizada en cada uno de los sitios, su voto a favor. SARMIENTO PAREDES EDUARDO RENÉ.- a favor de la moción. BENAVIDES FUENTES CRISTIAN ANDRÉS.- a favor de la moción. Se promulgan los resultados: siete votos a favor de la moción y un voto en contra. En tal virtud **el Pleno del Concejo Municipal, con siete votos a favor consignados por los señores Concejales: Cadena Arcos Guillermo Hernando, Dávila Castillo James Alfonso, Enríquez Vizcaíno José Roberto, Guerrero Castillo Diego Fernando, Portilla Cevallos Adriana Marcela, Sarmiento Paredes Eduardo René, y el señor Alcalde Benavides Fuentes Cristian Andrés; y, un voto en contra consignado por el señor Concejal Escobar Escobar Edwin Germánico, RESUELVE acoger la moción presentada por el señor Concejal Guillermo Cadena, apoyada por el señor Concejal James Dávila, esto es que: Se APRUEBA EN PRIMER DEBATE LA "ORDENANZA PARA LA DELIMITACIÓN URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TULCÁN" presentada por la Consultora y la Jefatura de Avalúos y Catastros, disponiendo se incluyan a todas las urbanizaciones que mediante ordenanza o cualquier otro instrumento legal, se encuentren debidamente inscritas, y son parte del área urbana en la actualidad, para que se sostengan como perímetro urbano hasta la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS. Se agregue una transitoria en la que se disponga que las áreas que generen conflicto, se validen mediante el PUGS. Se agregue una transitoria en la que se disponga que las urbanizaciones que se encuentren en trámite de validación, y que se encuentren por determinar su pertenencia al perímetro urbano o**



rural, queden en suspenso hasta la aprobación del PUGS, con el objetivo de garantizar sus derechos. SEGUNDO PUNTO.- Aprobación en primer debate de la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TULCÁN, PARA EL BIENIO 2020 – 2021”. El Señor Alcalde indica que el área técnica nuevamente tiene la palabra. Interviene el señor **Jefe de Avalúos y Catastros** y manifiesta que acogiendo las sugerencias del Concejo, se ha preparado una nueva ordenanza, la cual procede a entregar a cada uno de los señores Concejales. Informa que en la ciudad de Quito les fue relativamente bien, toda vez que el Consultor del Sistema de Catastros, estuvo abierto a la explicación que le hicieron como área requirente, preocupados por el tema del Sistema, a lo cual el Consultor se mostró presto a colaborar en todo parámetro que se necesite para ingresar al Sistema, e incluso está dispuesto a venir a Tulcán, si así se requiere; en tal virtud, indica que ya se tiene luz verde para ingresar los parámetros de la Consultora sobre el tema de valoración, y que al tema de edificaciones ya se le han hecho las modificaciones respectivas. Interviene el señor **Jefe de Sistemas** y manifiesta que una vez que en la reunión anterior se observó que había un poco de dificultades, por cuanto el Sistema de la Consultora anterior, estaba blindado y cerrado, y hasta cierto punto encriptado, como es lo normal, porque es un Sistema de servicio público que debe tener pistas de auditoría, las cuales siempre se deben manejar con cuidado; se ha tenido un acercamiento con el desarrollador del aplicativo, es decir con la persona que fue contratada por la anterior Consultora, para el desarrollo exclusivo de esta aplicación, y por eso es que juntamente con la Consultoría que en este momento está laborando en la Municipalidad, pudieron ya empatar los valores, y pudieron tener acceso y delinear claramente cómo se lo va a parametrizar, cuáles son las tablas de parametrización, y cuál es el formato de parametrización, con lo que se abrió el camino para que pudieran cumplir los tiempos y hacer un trabajo técnico adecuado, tomando en cuenta algo muy fundamental, como es que este aplicativo ya está empatado al Sistema Financiero Nacional, lo cual quiere decir que los predios ya se pueden pagar a través del Sistema Financiero Nacional, y no solo en el Municipio de Tulcán, permitiendo que algunas parroquias como Santa Martha de Cuba, Maldonado, Julio Andrade, en fin, tengan acceso al pago del predio urbano, desde la misma parroquia; indica que se tienen alrededor de 2700 puntos habilitados a nivel nacional, 58 a nivel provincial y 30 a nivel cantonal; y que esa es la razón por la cual se debía tener mucho cuidado en el manejo de este aplicativo. Así mismo señala que se ha logrado empatar la parte tecnológica de la anterior Consultoría con los estudios de la actual, de lo cual el Consultor actual tiene los márgenes de referencia, los valores y todo lo que en la actualidad está manejando el Sistema, que ya se lo tiene listo para poder aplicar. Añade que se tienen los análisis de los 1741 predios que la Jefatura de Avalúos y Catastros ha venido actualizando, bajo la dirección del Ing. Danny Hernández, que equivalen al 7% de los predios; así mismo los 19492 predios cancelados en el 2019, que equivalen a un 72% de la recaudación; y un 23% que falta por recaudar, de los 27.275 predios emitidos; y, que con toda esta información ya se está a la par con la Consultoría de hoy, donde se está cotejando y haciendo el trabajo conjunto con el área de Sistemas, y la información de Avalúos y Catastros, haciendo corridas para que paralelamente se pueda tener toda la información, sin



afectar al Sistema Informático. Interviene el señor **Consultor** actual, manifestando que luego de la visita, ya se tuvo una visión más clara de cómo está hecho y qué hay que hacer en el Sistema para actualizar, porque la idea era actualizar y no cerrar, en ese sentido indica que hay algunas cosas que son positivas y otras, que a su criterio, no lo son, lo positivo es que se puede actualizar el plano de suelo, por otro lado se tienen ciertos parámetros que ya están establecidos en la ordenanza anterior, no están mencionados sino solamente implícitos en el cálculo en el sistema. Explica que en la primera propuesta que se hizo era la propuesta de cambiar algunos factores de corrección, es decir que si la ley dice que da un precio base a un predio, se le afecta por el frente, el fondo, la ubicación, y demás características; entonces en eso se proponía hacer un cambio en los factores, especialmente en el factor tamaño, que es el que consideran debe cambiarse o variarse, sin embargo de la consulta con la persona desarrolladora del Sistema y con los compañeros de la Jefatura de Sistemas, éste es un parámetro que está establecido dentro del Sistema y si se quiere cambiar, no hay una opción en la pantalla donde se lo pueda hacer, sino que está dentro de la base de datos, y se les indicó de parte de Sistemas, que no se podían hacer cambios en la base de datos. El señor **Jefe de Sistemas** manifiesta que este tema es porque las bases de datos son sensibles y se debe tener un conocimiento al 100% sobre la estructura y el flujo de datos, por lo que técnicamente sería una irresponsabilidad afectar directamente a la base de datos, tomando en cuenta que el Municipio es sujeto de control y de auditorías, entonces en la gestión pública la base de datos es intocable, a no ser que exista un evento que justifique aquello. Continúa el señor **Consultor** y manifiesta que en ese sentido sugiere que se pida al Consultor anterior desarrolle o ponga una pantalla para poder parametrizar los factores, para que si ahora o más adelante quieran cambiar factores, lo puedan hacer directamente en una pantalla que tenga seguridad de usuarios y demás, porque en este momento está sugiriendo cambiar unos factores y no se puede, entonces lo que hace es tomar los factores existentes, es decir actualiza el mapa de valor de suelo, pero se quedan con los mismos factores de corrección; sin embargo sugiere que el Municipio exija al Consultor anterior, que exista una pantalla donde se puedan aumentar o disminuir los rangos de los factores. El señor **Jefe de Sistemas** manifiesta que se puede desarrollar el aplicativo, desde la Unidad de Sistemas, pero se deberían hacer pruebas para eso, y eso conllevaría mucho tiempo; sin embargo a futuro, si ya se tiene el código fuente, se podrían instalar estas pantallas de parametrización. El señor **Consultor** indica que un estudio es alternativo y hay cosas que pueden cambiar o sugerirse, para mejorar algún modelo; y su intención es mejorar el modelo y por eso ha sugerido, pero se quedaría en esos parámetros para que lo puedan considerar más adelante. En ese sentido explica que sería viable aplicar el cambio del Mapa de Valor de Suelo en el Sistema, con los factores que están; la única diferencia es que la ordenanza anterior no especifica la fórmula ni los coeficientes, por lo que procedió a extraer las tablas que están en el cálculo y las colocó ahora sí en la ordenanza, porque ahí sí se puede saber cuáles son los rangos, para que sean claros los factores y la aplicación de la fórmula del cálculo del valor de suelo, es decir han puesto los mapas de lo que están proponiendo, que es lo que se debe revisar y aprobar, y luego los factores también se han mantenido los mismos, solo que están de una forma más específica, a fin de que haya transparencia en el cálculo en esta ordenanza que se va aprobar; esto en cuanto al tema del suelo. En cuanto al tema de la construcción, manifiesta que la tabla de



valores mencionada en la nueva ordenanza, es una tabla que básicamente es una metodología del Sistema AME, y el Consultor anterior ha mencionado que simplemente se copió esa tabla y por lo tanto no tiene el desarrollo, la fórmula, ni el cómo obtener los precios unitarios o los factores, entonces en ese sentido indica que hay dos caminos respecto a la construcción, en base a la actualización de los precios unitarios de construcción: el uno es hacer una conversión, es decir algo que no estaba previsto porque el Consultor anterior ha dicho que él no sabe cómo hacerlo y él es quien puso las fórmulas en el Sistema, entonces habría que intentar hacer una conversión de los precios unitarios a los factores, de lo cual ha estado buscando alternativas, porque es un Sistema cerrado dentro del Sistema SIGAME, que no es transparente ni tiene memoria técnica, tampoco hay los manuales por ningún lado, entonces la una opción es mantenerse en los valores que están en esa tabla y a su vez buscar una alternativa de hacer una transformación de valores unitarios a factores, pero eso implicaría un cambio que no podría asegurar que sea algo efectivo y viable, pero se podría probar; y lo segundo sería mantenerle el valor que está con los factores de construcción, porque el Consultor anterior solo ha indicado que en algún lado existe la transformación de los valores unitarios a factores, pero que no sabía; por lo que indica que como no se tiene tampoco la transparencia de ese tema, lo que sugiere en ese caso es mantener la tabla de factores de construcción, o a su vez hacer una similitud entre los precios unitarios a esos factores y se podría probar igualmente y ver si funciona. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** manifiesta que lo más técnico y lo más viable es acoger la segunda opción, es decir tomar los valores de suelo que el Consultor está presentando y mantener los valores parametrizados que ya están en el sistema, por cuanto no es partícipe de modificar el Sistema así sea el Concejo quien diera la orden, sino que más bien se inclina a mantener el Sistema como está con los parámetros que están. El señor **Concejal Edwin Escobar** manifiesta que lo que se debe cuidar es que cuando se recibe un producto no se pueda manipular luego, porque ahí hay la responsabilidad de un trabajo de la Consultora, y lo que le preocupaba era cómo estaban dándole soluciones al tema del perímetro urbano; porque actualizar 25 mil predios no es lo mismo que un muestreo de 500 o 600 viviendas. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** manifiesta que el COOTAD en sus artículos 494 y 496 permite a la Jefatura de Avalúos y Catastros, actualizar el catastro de una manera permanente, que es como se ha venido trabajando, toda vez que desde el mes de junio, con los técnicos de Avalúos y Catastros, han salido a campo y se ha actualizado el catastro, lo cual fue de conocimiento público; y, lo que la Consultora está haciendo es ver si los productos que se tiene ahora en Avalúos son los adecuados, caso contrario asesorar para hacer un nuevo producto, casa por casa, para futuras consideraciones. Menciona que desde ese parámetro acá, se han actualizado más de diez mil predios, y la Consultora está haciendo un muestreo, amparado en las Normas INEN a nivel internacional, que a Avalúos y Catastros les permite también basarse en actualizaciones. Indica que la Consultora también está saliendo a campo, haciendo pruebas de calidad, tanto en la zona urbana como en la zona rural; y todo esto ampara para hacer la actualización catastral para el bienio 2020-2021. El señor **Consultor** indica que la ley manda que cada dos años se debe hacer una actualización de catastro y una actualización de valores; en ese sentido y de acuerdo a los términos de referencia del contrato, lo que están haciendo es una actualización de esos valores, mediante investigaciones de posibles compras ventas y ofertas, para establecer el



mapa de suelo. Por otro lado respecto al tema de los datos catastrales, señala que dentro del contrato también establece hacer una validación, en esta parte aclara que existe una Norma que está en la Norma del MIDUVI que es la Norma ISO 2859, de Control de Calidad de Datos Catastrales, que es aplicable para poder definir la calidad de datos cartográficos y datos catastrales, por lo que en ese sentido lo que se está aplicando es un sistema estadístico que consiste en una muestra con un nivel de confianza del 95%, para poder establecer la calidad del producto catastral; para lo cual se hace una matriz de validación con los datos de la ficha, un muestreo, una verificación y luego un análisis y una ponderación, para poder obtener la calidad del producto. Señala que se han definido 38 zonas catastrales y de esas se están evaluando cada una por muestreo, y de acuerdo a lo que estadísticamente arroje, según la matriz de ponderación y la Norma ISO de Control de Calidad, harán su informe a los datos catastrales. Toma la palabra el señor **Concejal Diego Guerrero** solicitando se ejemplifiquen algunos casos de los valores de cuánto se cobraba anteriormente y cuánto es lo que se va a pagar ahora, que es lo que el Concejo había solicitado y quieren saber. El señor **Jefe de Sistemas** manifiesta que en este momento se ha dejado cargando el servidor, y se está esperando la respuesta de los procesos propios del Sistema para poder cotejar, lo que sí garantiza es que el impuesto predial en cuanto a valores, se va a mantener en cuanto a valores, debido a las tablas que se están manejando, no va a haber una afectación gradual; y es por eso que se van a hacer varias corridas, por los valores que también la Consultora va a ingresar en la parametrización frontal. Añade que sí se van a tener problemas, porque nada es perfecto, pero se van a solucionar de acuerdo a la ley, y para eso también están preparando un plan de contingencia, y están terminando una plataforma donde el ciudadano pueda poner su requerimiento en línea, y va a llegar a la Jefatura de Avalúos y Catastros, porque la idea es atender al ciudadano en su lugar, a través de las Juntas Parroquiales, de los Infocentros, o donde tengan acceso, para que ellos puedan poner su queja vía online, para que Avalúos se organice de mejor manera a su equipo para las inspecciones masivas, y ya no de forma aislada, si es que ese fuera el caso; pero en todo caso lo que se quiere es dar todas las facilidades para que el ciudadano pueda tener acceso a la información, con un nuevo pensamiento tecnológico. El **Señor Alcalde** pregunta si en este instante ya se podría pagar por internet. El señor **Jefe de Sistemas** responde que desde hace tres semanas se puede pagar ya por internet el predio rural o urbano, desde cualquier parte del país, inclusive desde el extranjero a través de las plataformas de switch financiero, indica que se puede pagar desde CNT, los puntos de pago que hay en Maldonado, Santa Martha de Cuba, Bancos, Cooperativas, Tiendas de Barrio habilitadas, en fin, son 2700 puntos en todo el país. El **Señor Alcalde** informa que la Cooperativa Tulcán tiene una APP que permite pagar inclusive desde el celular, igual en la Cooperativa 29 de Octubre. Interviene la señora **Concejala Adriana Portilla** y manifiesta que al igual que la ordenanza anterior tiene errores de digitación, para que se hagan las correcciones pertinentes. El señor **Concejal Edwin Escobar** consulta si se podría pensar o considerar en lo que es el sector rural, exclusivamente en las ordenanzas, como cabeceras parroquiales, porque ahí es el problema de carácter social, que en la mayoría de parroquias se tiene seguros campesinos, y a los afiliados, les sale en la carta predial por ejemplo: área urbana de la parroquia rural de Julio Andrade, lo cual no tiene sentido, porque revisando el COOTAD en ningún lado dice eso, sino que se refiere como cabeceras parroquiales y área urbana de la cabecera cantonal; pero



revisando la ordenanza igual se le sigue tomando como área urbana de la parroquia rural, entonces de ahí la consulta, porque hay ese vacío legal que no permite ayudarles a estas personas que en verdad lo necesitan. El señor **Jefe de Avalúos** responde que como Avalúos están en la potestad de dar el certificado de que es una parroquia rural, porque hay que separar que el impuesto predial se lo califica de acuerdo al suelo, entonces en este caso sería el impuesto predial de acuerdo al suelo urbano dentro de la parroquia rural, lo cual si contempla la ley, como así lo dice el artículo 18 de la Ley de Ordenamiento Territorial, que es lo más cercano que se ha podido encontrar. El señor **Concejal Edwin Escobar** añade que deja la inquietud para que se revisen los conceptos que a la larga pueden causar perjuicios a estos ciudadanos, sugiere diga solamente: parroquia rural – cabecera parroquial. El señor **Jefe de Avalúos y Catastros** manifiesta que para efectos del cobro, necesariamente debe estar la palabra urbana o rural. Toma la palabra el señor **Concejal Guillermo Cadena** y manifiesta que con la explicación y análisis realizado, y habiéndose acogido las observaciones realizadas por el Concejo en la sesión anterior, se permite MOCIONAR se apruebe en primer debate la Ordenanza que se ha presentado en esta sesión. Apoya la moción el señor Concejal Eduardo Sarmiento. El **Señor Alcalde** dispone se proceda a la votación de manera nominal. Para la votación: CADENA ARCOS GUILLERMO HERNANDO.- proponente de la moción. DÁVILA CASTILLO JAMES ALFONSO.- por la moción. ENRÍQUEZ VIZCAÍNO JOSÉ ROBERTO.- por la moción. ESCOBAR ESCOBAR EDWIN GERMÁNICO.- con las observaciones anteriores y aclarando que no propuso que se cambie la ordenanza, sino que se vean otros mecanismos que se acojan a los parámetros anteriores, a fin de que se haga un trabajo eficiente, toda vez que esto va generar ingresos para la Municipalidad; y, con la tranquilidad de que no va a haber mayor variación de la que ya se conocía, y sugiriendo se tome en cuenta la importancia de la socialización antes, durante y después, su voto a favor de la moción. GUERRERO CASTILLO DIEGO FERNANDO.- manifiesta que una vez se han realizado las explicaciones técnicas al respecto y al ser una ordenanza compleja por el tecnicismo que conlleva, y haciendo la sugerencia que para el próximo bienio se presente a tiempo el estudio, en vista de que requiere de ciertos análisis minuciosos, y también acogiendo la respuesta a su pregunta, de que no va a existir desviaciones considerables en la determinación del nuevo valor del impuesto predial, su voto a favor. PORTILLA CEVALLOS ADRIANA MARCELA.- con las observaciones realizadas e insistiendo en la socialización correspondiente, y con la seguridad de que no implicará cambios en montos en cuanto a los predios, su voto a favor. SARMIENTO PAREDES EDUARDO RENÉ.- a favor de la moción. BENAVIDES FUENTES CRISTIAN ANDRÉS.- a favor de la moción. Se promulgan los resultados: ocho votos a favor de la moción. En tal virtud **el Pleno del Concejo Municipal, por unanimidad de votos, RESUELVE, acoger la moción presentada por el señor Concejal Guillermo Cadena, apoyada por el señor Concejal Eduardo Sarmiento, esto es que: Se APRUEBA EN PRIMER DEBATE LA “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN TULCÁN, PARA EL BIENIO 2020 – 2021”**. Con ello y una vez evacuados los dos puntos del orden del día, el **Señor Alcalde** dispone al área técnica, realice los ajustes



solicitados en cuanto al fondo y la forma de las dos ordenanzas, para que en la siguiente sesión se actúe con mayor celeridad. Siendo las diecisiete horas con cuarenta y ocho minutos, clausura la presente Sesión Extraordinaria.

Abg. Cristian Benavides
ALCALDE GADMT



Mg. Narciza Vivas
SECRETARIA GENERAL

