

1 **ACTA NRO.27**

2 **SESIÓN EXTRAORDINARIA**

3 **DEL I. CONCEJO CANTONAL DEL GAD MUNICIPAL SAN FERNANDO**

4 En el cantón San Fernando, provincia del Azuay, a los 11 días del mes de
5 diciembre de 2025, siendo las 15h00 horas, en la sala de Sesiones del
6 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Fernando, se reúne
7 el I. Concejo Cantonal presidido por la Ing. María Aurelia Sarmiento
8 alcaldesa, se cuenta con la presencia del Agr. Serafín Moscoso Vicealcalde
9 del cantón y de los Señores concejales; Sr. Lisandro Panjón, el Sr. Víctor Loja
10 y el Sr. Luis Chillogallo. Se encuentra ausente la Concejal Sra. Gabriela
11 Gavilanes. También se cuenta con la presencia del Arq. Julio Quiridumbay
12 director de planificación, Ing. Manuel Gualpa Director de la Unidad de
13 Gestión Ambiental. Ing. Elizabeth Romero Velásquez directora Financiera,
14 Abg. Gabriela Chumi Procuradora Síndica del Gad Municipal, Sr. Manuel
15 Murillo Jefe de Avalúos y Catastros. Se dispone a dar lectura la Abg.
16 Verónica Aucay Vásquez Secretaria Encargada del I. Concejo Cantonal del
17 GAD Municipal de San Fernando al orden del día; siendo el siguiente:

18 **PRIMER PUNTO.** - Constatación del Quorum. **SEGUNDO PUNTO.** -
19 Conocimiento y aprobación en segundo debate de la Ordenanza de
20 conformación, restructuración y funcionamiento del Consejo de Seguridad
21 Ciudadana Municipal del cantón San Fernando. **TERCER PUNTO.** -
22 Conocimiento y aprobación de las vacaciones anuales de la señora alcaldesa
23 Ing. María Aurelia Sarmiento Gavilanes, conforme al Oficio Nro. 431 MS-A-
24 GADMSF-2025. **CUARTO PUNTO.** - Conocimiento y aprobación en primer
25 debate de la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales
26 urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del
27 impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027. **QUINTO**
28 **PUNTO. – CIERRE DE SESIÓN. - PRIMER PUNTO.** - Constatación del
29 Quorum. -Se cuenta con la presencia de todos los señores concejales
30 convocados para la sesión, a excepción de la Concejal Sra. Gabriela
31 Gavilanes. Toma la palabra la Ing. María Aurelia Sarmiento. - Saludo
32 General. - Con respecto a la Sra. Gabriela Gavilanes como ustedes saben la
33 compañera se encuentra con una calamidad doméstica con respecto al
34 incendio suscitado en el domicilio de su hermano, por lo que comunicó que
35 no podía asistir y que posterior hará llegar la justificación respectiva.
36 **SEGUNDO PUNTO.** - Conocimiento y aprobación en segundo debate de la
37 Ordenanza de conformación, restructuración y funcionamiento del Consejo
38 de Seguridad Ciudadana Municipal del cantón San Fernando. Toma la
39 palabra la **Ing. María Aurelia Sarmiento.** – Compañeros como sabemos esta
40 ordenanza ya se aprobó en primer debate, no se tuvo alguna observación
41 porque ya fue tratada en una sesión de trabajo, el Ing. Manuel Gualpa está
42 aquí para resolver alguna inquietud, y en el caso de no existir alguna
43 observación para proceder a la aprobación en segundo debate. Toma la

44 palabra el **Agro. Serafín Moscoso**. Saludo General. - Se trató anteriormente
45 ya en una sesión de trabajo y en un primer debate esta ordenanza, de
46 manera que no hay observaciones de mi parte y por lo tanto propongo la
47 aprobación de la misma. Toma la palabra el **Sr. Lisandro Panjón**. - Saludo
48 General. - Tengo dos consultas, en cuanto a las autoridades que corresponde
49 a la parroquia, no hay una autoridad que influya aquí en el concejo de
50 seguridad ciudadana. Toma la palabra **el Ing. Manuel Gualpa**. Si está el
51 presidente, pero él no influye directamente con la conformación del consejo,
52 se establece que invitará de manera obligatoria al presidente del Gad y
53 tendrá derecho a voz y no a voto, no formaría parte del consejo, en el art. 8
54 y 9 establece que la autoridad que preside sería la señora alcaldesa, en este
55 caso ella haría la invitación a los integrantes para la reunión y en esta
56 reunión se establecería quien será el presidente, vicepresidente, secretario.
57 Toma la palabra el **sr. Lisandro Panjón**. - Por mi parte esa era la inquietud
58 que se tenía, por lo que apoyo que se apruebe en segundo debate esta
59 ordenanza. Por unanimidad el Ilustre Concejo Cantonal resuelve dar por
60 conocido y aprobar en segundo debate la ordenanza de conformación,
61 reestructuración y funcionamiento del Consejo de Seguridad Ciudadana
62 Municipal del cantón San Fernando. **TERCER PUNTO**. - Conocimiento y
63 aprobación de las vacaciones anuales de la señora alcaldesa Ing. María
64 Aurelia Sarmiento Gavilanes, conforme al Oficio Nro. 431 MS-A-GADMSF-
65 2025. Toma la palabra la **ing. María Aurelia Sarmiento**. - De la misma
66 forma se ha adjuntado a la convocatoria tanto el informe de Talento Humano
67 como mi petición de vacaciones, como todos los servidores públicos tenemos
68 derecho a 30 días de vacaciones. Toma la palabra el **Sr. Lisandro Panjón**. -
69 Como sabemos señora alcaldesa es un derecho que tiene usted de gozar de
70 vacaciones, no habría ningún inconveniente. Toma la palabra el **Agro.**
71 **Serafín Moscoso**. - Le asiste el derecho que tiene la señora alcaldesa y debe
72 aprobarse por unanimidad. Toma la palabra el sr. **Luis Chillogallo**. - De la
73 misma manera apoyo que se apruebe su periodo de vacaciones y que le vaya
74 muy bien. Por unanimidad el Ilustre Concejo Cantonal da por conocido y
75 aprueba las vacaciones anuales de la señora alcaldesa Ing. María Aurelia
76 Sarmiento Gavilanes, conforme al Oficio Nro. 431 MS-A-GADMSF-2025.
77 **CUARTO PUNTO**. - Conocimiento y aprobación en primer debate de la
78 Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y
79 rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los
80 predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027. Toma la palabra la **ing.**
81 **María Aurelia Sarmiento**. - Se ha puesto a consideración de ustedes para
82 el análisis la ordenanza con respecto al bienio para el año 2026-2027, para
83 cualquier inquietud está el arquitecto Julio Quiridumbay y el Sr. Manuel
84 Murillo. Toma la palabra el **Arq. Julio Quiridumbay**. - Como se menciona
85 en el COOTAD se debe hacer la actualización del avalúo de los catastros que
86 las municipalidades y los distritos metropolitanos tienen que realizar de
87 forma obligatoria las actualizaciones generales de los catastros y de la
88 valoración de la propiedad urbana o rural cada bienio. Como ustedes ven

89 es obligatorio cada dos años se tiene que actualizar el tema de la valoración
90 de los catastros, hay que diferenciar que una cosa es la actualización del
91 catastro cuando se realiza fraccionamientos, etc., en cambio según el art.
92 496 que cada 2 años se tiene que hacer un acercamiento al valor real de lo
93 que es el avalúo de cada predio, esto porque si usted ven el valor que
94 tenemos nosotros en el catastro es bastante bajo a comparación del valor
95 comercial real que tienen las propiedades, es por eso que dentro de la
96 ordenanza que se está proponiendo en conjunto con el compañero de
97 avalúos y catastros se había hecho dos propuestas, la una es subir la banda
98 impositiva pero al hacer eso el valor de la propiedad quedaría en el mismo
99 valor, pero incrementaríamos en los impuestos y mucha gente nos hubiera
100 dicho como es que mi valor del predio sigue siendo lo mismo y me toca pagar
101 más el impuesto, entonces más bien la otra propuesta es incrementar un 10
102 % del avalúo de las propiedades y en base a eso se calcula el impuesto
103 predial, obviamente que hay gente que va reclamar diciendo que su predio
104 no cuesta tanto pero para eso están los levantamientos que tendrían que
105 presentar para proceder a hacer una revisión y valoración de los predios.
106 Toma la palabra el **Sr. Luis Chillogallo**. -Lo que le entiendo es que propone
107 subir el avalúo de los predios tanto urbanos como rurales ósea subir un
108 10%. Toma la palabra el arq. Julio Quiridumbay. - Sí, por ejemplo,
109 actualmente un terreno el mejor valorado en el área urbana está llegando a
110 \$84 el metro cuadrado, estamos hablando de un terreno plano, en óptimas
111 condiciones, con alcantarillado, luz, agua, con frente a la vía asfaltada o
112 adoquinada, el valor catastral el valor más bajo \$63 y el valor más alto \$84,
113 ese sería el promedio y con el 10% subiría a \$92.40 el metro cuadrado. Toma
114 la palabra el **Sr. Manuel Murillo**. - Saludo General. - Es una propuesta que
115 se está planteando en conjunto con el compañero Director de planificación
116 y viendo realmente un equilibrio entre el 1 por mil en el área urbana y el 0.6
117 por mil en el área rural, en base a los avalúos y en base a la banda
118 impositiva, en base al art. 496 del COOTAD, se debe hacer un reavalúo de
119 los predios, en ese sentido y dando cumplimiento a la ordenanza y a la ley
120 se debería hacer un incremento, porque un predio en el área urbana esta ya
121 sobrepasando los 150 a 200 dólares comercialmente pero catastralmente
122 estamos 92.40 dólares, esa sería la relación y en el área rural estamos más
123 o menos con un avalúo el más caro 29.753 dólares catastralmente pero
124 comercialmente por hectárea estamos con entre oferta y demanda con
125 40.000 por hectárea, no se pretende dar un impacto a los contribuyentes
126 sino más bien es buscar un equilibrio por lo que esta propuesta ponemos a
127 consideración de ustedes y en base al COOTAD el art. 496. Toma la palabra
128 el **Sr. Lisandro Panjón**. - Muchas gracias por la explicación, ya que por ley
129 se debe tomar esta decisión, en base a que se considera subir el 10 por
130 ciento, se hizo alguna planificación, un estudio o que se hizo para proponer
131 el 10%. Toma la palabra el arq. **Julio Quiridumbay**. Como explicó el
132 compañero no se pretende crear un impacto, pero sí se ha observado en los
133 trámites que la gente mismo realiza por ejemplo en María Auxiliadora se

134 realizó un fraccionamiento de la familia Quito Moscoso, todo ese predio está
135 avaluado en \$12.000, se fraccionó en 6 predios y actualmente
136 comercialmente se está vendiendo cada fracción sobre los 12.000 a 15.000
137 dólares, también tenemos otro ejemplo en el área urbana, tenemos una casa
138 en la calle Sucre que fue del Sr. Piedra, actualmente están negociando 3
139 veces más de lo que consta en nuestro catastro, también puede darse el caso
140 de que en el predio ocurrió un deslave y obviamente puede en lugar de subir
141 el avalúo puede bajar, pero el propietario tiene que mediante un
142 levantamiento comunique lo sucedido. Toma la palabra el **Sr. Manuel**
143 **Murillo**. - También podemos hablar de un terreno que tiene todas las obras
144 de infraestructura y es esquinero o se encuentra frente a la calle, tiene un
145 costo de \$92.40, pero si el terreno es interno ya no tiene todas esas
146 comodidades, tiene toda la razón para solicitar un reavalúo, ya no sería \$92
147 por metro cuadrado, si no sería entre \$77 y \$69, ya que con el levantamiento
148 se está justificando la situación y ubicación en la que se encuentra ese
149 predio. Toma la palabra el **Agro. Serafín Moscoso**. Años atrás una brigada
150 de estudiantes hicieron los estudios de lo cual cometieron muchísimos
151 errores, por ejemplo, hay predios que se han disparado en los costos, por
152 ejemplo, de x persona el predio está avaluado en \$150.000 y ahora quieren
153 vender no les dan más de \$80.000, entonces como mismo se puede hacer.
154 Toma la palabra el **arq. Julio Quiridumbay**.- Pueden darse estos casos,
155 porque lastimosamente nuestro catastro se realizó la actualización en el
156 2008, de lo cual tenemos varios errores, como ustedes pueden observar en
157 la pantalla, tenemos los predios negros son de los que se ha ido
158 actualizando, ya que también hay predios que consta solo terreno pero en la
159 actualidad ya existe hasta una vivienda, entonces por esta razón para la
160 actualización el usuario debería presentar el levantamiento, esto nos servirá
161 para saber el estado actual del predio, pero para realizar ahora una
162 actualización del catastro necesitaríamos una consultoría con un costo más
163 o menos de unos \$150.000, ahora con el tema de las regularizaciones se ha
164 podido también ir actualizando porque al presentarnos el levantamiento
165 dentro de este trámite nos sirve para ir actualizando y viendo la realidad
166 actual del predio, también nos ha servido que en la cooperativa jardín azuayo
167 para otorgar un crédito están solicitando línea de fábrica, que esto también
168 nos ayuda para la actualización. Toma la palabra el **Sr. Manuel Murillo**. -
169 Dentro de la banda impositiva quisiera aclararle dos cosas, la ley establece
170 del 0.25 al 3 por mil en el área rural, y lo que nosotros estamos ahora es con
171 el 06 por mil y en el área urbana dice del 0.25 al 5 por mil, nosotros estamos
172 con el 1 por mil, una cosa es la banda y otra el avalúo, entonces mantenemos
173 la banda y subimos el avalúo, esas sería las propuestas para que lo analicen
174 y aprueben. Toma la palabra el **Sr. Lisandro Panjón**. - Hemos recibido la
175 explicación de los técnicos del Gad, hemos analizado y nosotros como
176 concejo tenemos que aprobar esta ordenanza, además la ley nos faculta para
177 ello, y como siempre nos ha caracterizado pensar primero en el bolsillo de la
178 ciudadanía, desde mi punto de vista veo un incremento razonable, no está

179 muy elevado, ese sería mi opinión desde mi punto de vista. Toma la palabra
180 el **Sr. Luis Chillogallo**. - Yo desde mi punto de vista si veo que habrá un
181 impacto a la ciudadanía y para reducir este impacto yo propongo que solo
182 sea el 8 % más no el 10%. Toma la palabra la **Ing. María Aurelia Sarmiento**.
183 – Se debería analizar bien, ya que este es solo un primer debate y tenemos
184 que aprobar hasta la siguiente semana para aprobar, tengo una consulta,
185 dentro del área urbana existe algún predio que tengan valores altos en el
186 que se va a ver ese impacto de valores significativos del alza. Toma la palabra
187 el **arq. Julio Quiridumbay**. - Si, dentro de nuestra área urbana existe más
188 o menos unos diez que son grandes, por ejemplo, vía a la asunción hay un
189 predio que está avaluado en \$600.000 y con el 10 por ciento subiría unos
190 \$6.000 más, también hay predios en los que están algunos usuarios o
191 dueños de predios que están amparados en lo de la tercera edad, y
192 mencionando además de si se realiza el pago de los impuestos en los
193 primeros días del año se hace acreedor a un descuento desde el 10 por ciento
194 y si pagan luego del 1 de julio pagarán con el recargo del 10 por ciento. Por
195 unanimidad el Ilustre Concejo Cantonal resuelve dar por conocido y aprobar
196 en primer debate la Ordenanza que regula la formación de los catastros
197 prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación
198 del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027.
199 **CIERRE DE LA SESIÓN.** - Al agotarse los puntos del orden del día, la Ing.
200 María Aurelia Sarmiento alcaldesa del Gad Municipal de San Fernando da
201 por concluida la sesión siendo las 16h02, para constancia firman.

202

203

Ing. María Aurelia Sarmiento
**ALCALDESA DEL CANTON SAN
FERNANDO**

Abg. Verónica Aucay Vásquez
**SECRETARIA (E) DEL I
CONCEJO CANTONAL DE SAN
FERNANDO**

204