

1 **ACTA NÚMERO 35-2025 DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO**
2 **MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA, CELEBRADA EL QUINCE**
3 **DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE Y CINCO.**

4 Conforme lo dispone el artículo 318 del Código Orgánico de Organización
5 Territorial Autónomo Descentralizado “COOTAD”, en el Cantón San Felipe de
6 Oña, Provincia del Azuay, a los quince días del mes de diciembre de 2025;
7 siendo las 10h00, inicia la sesión ordinaria número 35- 2025. El Concejo
8 Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San
9 Felipe de Oña, presidida por la Abg. Lorgia Morales, vicealcaldesa del cantón
10 San Felipe de Oña, por delegación GADOÑA-DESPACHOGENERAL-2025- 313-
11 M, suscrita por el Licenciado Eddy Patricio Erráez Donaula, alcalde del cantón
12 San Felipe de Oña, con la asistencia de los señores concejales: Señor Segundo
13 Patricio Naula Iñaguazo, concejal del cantón San Felipe de Oña, Señora Denisse
14 Estefanía Muzha Quituzaca, concejal del cantón San Felipe de Oña; Señor Oscar
15 Rumaldo Patiño Mendieta, concejal del cantón San Felipe de Oña; Señor
16 Manuel Salustino Ramón Fárez, concejal del cantón San Felipe de Oña; Eco.
17 Tito Santiago Bustamante Ordóñez, director Administrativo y Financiero; Arq.
18 William Patricio Maldonado Abril, director de Planificación y Ordenamiento
19 Territorial, Lic. Maritza Aguilar, jefa de Avalúos y Catastros. Abg. Ruth Yanza,
20 actúa en calidad de secretaria general y de Concejo. **VICEALCALDESA:**
21 Bienvenidos a esta sesión, señora secretaria de lectura a la convocatoria.
22 **SECRETARIA:** Buenos días, señora vicealcaldesa, señores y señoras concejales,
23 director y jefa, vamos a iniciar la sesión dando lectura a la convocatoria: Oña,
24 12 de diciembre de 2025 CONVOCATORIA NRO. 35-2025-CCGADMO-
25 ORDINARIA. El Señor alcalde del cantón Oña, Lic. Eddy Patricio Erráez
26 Donaula, amparado en lo que dispone el artículo 318 del COOTAD, convoca
27 a las Señoras concejales y Señores concejales del cantón Oña, a la SESIÓN
28 ORDINARIA DEL CONCEJO CANTONAL NRO. 35-2025; la misma que se
29 llevará a efecto el día LUNES 15 DE DICIEMBRE DE 2025, a partir de las 10h00,
30 en el Centro Cultural Bella de París, con la finalidad de tratar el siguiente orden
31 del día: ORDEN DEL DÍA: 1. Constatación del quórum. 2. Instalación de la
32 sesión. 3. Conocimiento y aprobación del orden del día. 4. Conocimiento,
33 análisis y aprobación de la Propuesta Técnica para la actualización del precio
34 base en el área urbana y rural del cantón Oña. 5. Conocimiento, análisis y
35 aprobación en primer debate de la Reforma al PROYECTO DE ORDENANZA
36 QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y
37 RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
38 RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA
39 EL BIENIO 2026-2027. 6. Lectura y aprobación del acta de la sesión ordinaria
40 número 34 del 2025, celebrada el 8 de diciembre de 2025. 7. Clausura de la
41 sesión. **VICEALCALDESA:** Dra. Ruth, tenga la bondad de dar lectura a la
42 delegación. **SECRETARIA:** GADOÑA-DESPACHOGENERAL-2025- 313-M. San
43 Felipe de Oña, 15 de diciembre de 2025. DE: Lic. Eddy Erráez. ALCALDE DEL
44 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
45 SAN FELIPE DE OÑA. PARA: Abg. Lorgia Morales Ramón. VICEALCALDESA
46 DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA. ASUNTO: DELEGACIÓN DE
47 FUNCIONES. De mis consideraciones: Estimada funcionaria, reciba un cordial y

48 afectuoso saludo, a la vez deseándole éxitos en sus acertadas labores que viene
49 desempeñando en beneficio de nuestro Cantón. Por motivos de cumplimiento
50 de agenda institucional, me es imposible presidir la sesión ordinaria número 35
51 del 2025. a celebrarse hoy 15 de diciembre de 2025. Razón por la cual. en mi
52 calidad de alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
53 Cantón Oña, y conforme lo señala el artículo 60. literal L del Código Orgánico
54 de Organización Territorial COOTAD, me permito DELEGAR a Usted, para que
55 presida la sesión ordinaria número 35 de 2025, a celebrarse el día de hoy 15 de
56 diciembre de 2025, sesión a desarrollarse en el Centro Cultural Bella de París, a
57 las 10h00. Con sentimientos de distinguida consideración y estima.
58 **VICEALCALDESA:** En virtud de la delegación realizada por el señor alcalde del
59 Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Oña; a mi persona como
60 vicealcaldesa. Voy a dirigir y presidir la presente sesión ordinaria del concejo
61 cantonal número 35 el día de hoy lunes 15 de diciembre de 2025. Vamos a dar
62 inicio, con el primer punto del orden del día. **SECRETARIA:** 1. Constatación del
63 quórum, **Vicealcaldesa, Lorgia Morales:** PRESENTE. **Concejal Patricio Naula:**
64 PRESENTE. **Concejal Denisse Muzha:** PRESENTE. **Concejal Oscar Patiño:**
65 PRESENTE. **Concejal Salustino Ramón:** PRESENTE. **Alcalde Eddy Erráez:**
66 (AUSENTE). Tenemos quórum. **VICEALCALDESA:** Vamos a continuar con el
67 siguiente punto, sigamos por favor. **SECRETARIA:** 2. Instalación de la sesión.
68 **VICEALCALDESA:** Estimado miembros del concejo, directores, Lic. Maritza, Dra.
69 Ruth. Vanos a instalar la presente sesión ordinaria, del día de hoy 15 de
70 diciembre de 2025; para continuar con el siguiente punto del orden del día.
71 **SECRETARIA TRES: CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**
72 **VICEALCALDESA:** Compañeros pongo a vuestra consideración los puntos que
73 se van a tratar el día de hoy. tiene alguna observación, algún cambio añadir o
74 eliminar puntos. Si no tiene observaciones. Yo si tengo observaciones al orden
75 del día, en el punto número 4. Conocimiento, análisis y aprobación de la
76 Propuesta Técnica para la actualización del precio base. ¿Precio Base de qué?
77 **SECRETARIA:** Así me pasaron el punto del orden del día el departamento
78 correspondiente. **LIC. MARITZA AGUILAR:** es en base del Suelo.
79 **VICEALCALDESA:** Sería bueno que se aclare el punto. **SECRETARIA:** Por su
80 puesto, el punto queda así: 4. Conocimiento, análisis y aprobación de la
81 Propuesta Técnica para la actualización del precio base **del suelo** en el área
82 urbana y rural del cantón Oña. **VICEALCALDESA:** También no se si los
83 compañeros pudieron revisar el acta; que se va a probar el día de hoy,
84 personalmente es bastante extensa por el tema que se habla del tema del
85 presupuesto participativo. Por lo que tenemos que revisar todo lo que se trató.
86 No alcancé a revisar en la totalidad; porque estábamos a revisando la propuesta
87 técnica y también el Proyecto de ordenanza. Quería pedir, si podemos tratar
88 esta acta en otra sesión. **CONCEJAL OSCAR PATIÑO:** Yo también estoy de
89 acuerdo con ese tema compañera; porque es bastante. **EL CONCEJO:** El
90 Concejo, decide apoyar la moción y suspender el acta para la próxima sesión.
91 **VICEALCALDESA:** Con la suspensión del número seis y la modificación del
92 número cuatro, tenga la bondad doctora, someter a aprobación el orden del
93 día. **SECRETARIA:** Con su venia señora vicealcaldesa se somete a votación, El
94 orden del día modificado en el punto cuatro y con la suspensión de la

95 aprobación del acta. Señores y señoras concejales que se expresen en este
96 momento, procedo con la consignación de los votos; **Abg. Lorgia Morales,**
97 **Vicealcaldesa:** A Favor. Concejel Patricio Naula: A favor. Concejel **Denisse**
98 **Muzha:** A favor; **concejel Oscar Patiño:** A favor. **Concejel Salustino Ramón:** A
99 favor. El honorable Concejo Municipal, con cuatro votos de cuatro concejales
100 y uno de la señora vicealcaldesa; aprueba el orden del día de forma unánime
101 con todos los presentes. **VICEALCALDESA:** Muy bien, sigamos con el siguiente
102 punto. **SECRETARIA:** 4. Conocimiento, análisis y aprobación de la Propuesta
103 Técnica para la actualización del precio base **del suelo** en el área urbana y rural
104 del cantón Oña. **VICEALCALDESA:** Compañeros hemos leído y analizado la
105 propuesta desde avalúos y catastros. Opiniones sugerencias de esta propuesta
106 técnica. **LIC. MARITZA AGUILAR:** Buenos días, con todos ustedes, gracias por
107 la preocupación de la compañera de la vicealcaldesa que estaba preocupada
108 por eso, que estamos sobre el tiempo. Tenemos una propuesta técnica para la
109 actualización del precio base y también tenemos lo que es la ordenanza.
110 Tenemos dos cosas para tratar en esta sesión. Porque se puso el punto en ese
111 orden. Porque primero se tendría que considerar que si es viable el alza del
112 valor del suelo. Lo que hace dos años se aprobó fue el porcentaje para la
113 liquidación del impuesto predial que esto se consideró en la ordenanza hace
114 dos años. No se hizo el valor del suelo. El valor del suelo requiere un estudio,
115 igual que las consultorías, para la actualización del catastro y para hacer eso
116 también se hace el valor del Suelo. Esta vez los del MIDUVI, nos dejaron
117 colgados, teníamos la esperanza de trabajar con esto de la actualización.
118 Volvimos a cero, como ustedes tiene conocimiento en el presupuesto, no hay
119 para trabajar en una actualización del catastro. Entonces permanentemente,
120 nosotros como jefatura hemos estado trabajando en una actualización, propia
121 en sí de cada predio, y actualizando conforme vienen las personas, y también
122 de los otros predios que tenemos conocimiento que necesitan actualización.
123 Hicimos con la ayuda del arquitecto de planificación, estamos proponiendo una
124 propuesta para el valor del precio base. Una propuesta solamente porcentual,
125 valor que tenemos, en la tablita de precios que tenemos al final. Es la tabla que
126 nos manejamos para valorar cada predio. Oña tenemos dividido todo el sector
127 en una zona, es la zona uno. Tenemos tres sectores, dividimos a la parte urbana
128 en dos y tres. Y cada sector tiene manzanillas. Esta tablita es la que manejamos
129 en el Software del catastro, con esto es lo que valoramos cada predio. Entonces
130 cada predio se encuentra de acuerdo al sector y a la zona. Y al finar dice valor;
131 por ejemplo, zona uno, sector uno, manzana de la uno, a en adelante,
132 obviamente solo en la manzana uno. Valores de ocho dólares por metro
133 cuadrado. Lo que les había propuesto es el incremento del 20%, lo que se
134 elevaría de 8 dólares a 1,60 dólares, quedaría 9,60 USD. Un 1.60 por el metro
135 cuadrado, de todos los terrenos. Esta tabla es la que esta subido al Software. Ya
136 eso depende de la decisión de ustedes. Nosotros consideramos que está bien,
137 para un poco llegar a un valor casi real. Ustedes saben que no son valores reales.
138 Son valores comerciales lo que se está dando en la parte de Oña y Susudel, en
139 verdad son valores comerciales. Hay terrenos que se venden en 15.000,00 USD,
140 y nosotros tenemos valorados en 8.00,00 USD. Esta es la propuesta que
141 tenemos en la parte urbana de Oña. **VICEALCALDESA:** La expansión urbana,

142 no entra. **LIC. MARITZA AGUILAR:** LA expansión urbana, tiene el mismo
143 tratamiento como lo es para las construcciones, las líneas de fábrica, para eso.
144 Pero para el cobro del impuesto, van en las cartas de pago, como impuesto
145 rural, la expansión urbana va como rural, el cobro de impuesto.
146 **VICEALCALDESA:** Este valor base, es por todo el terreno o por metro
147 cuadrado. **LIC. MARITZA AGUILAR:** Por metro cuadrado, en la parte urbana,
148 no afecta a la construcción. **ARQ. WILLIAM MALDONADO:** De hecho, una
149 construcción se considera unos treinta años. A los treinta años ya cumplió su
150 vida útil. Es nueva hasta los cinco años, tiende a subir el precio del terreno sube
151 con el tiempo, no de la construcción. Después de los cinco años es depreciada.
152 **VICEALCALDESA:** En la carta de pago, tenemos un área de 155.90 metros. De
153 los 40,86 USD, que es el impuesto, de ahí le descuentan 20,28 USD, por el tema
154 de la discapacidad. Aquí el tema es el siguiente, si se revisa si es viable esta
155 propuesta de hacer un incremento de un 20% al valor del metro cuadrado del
156 área urbana de Oña y Susudel. Y también tener en cuenta que nos toca
157 actualizar el porcentaje que se cobra, en este caso actualmente estamos con el
158 2 por 1.000, y para este bienio nos toca ver si también subimos o se mantiene.
159 La propuesta viene para ser dos años, el uno por el área del valor del metro
160 cuadrado, y el otro por el porcentaje del cobro del avalúo del terreno.
161 Básicamente resumiendo eso. **ARQ. WILLIAM MALDONADO:** Aquí tenemos
162 una prueba vigente de los que es nuestro catastro, Todos conocemos la
163 ubicación y la casa, en la que vemos un terreno avaluado en 5.000,00 USD,
164 con una construcción de 15.000,00 USD, realmente somos conscientes que esa
165 propiedad, ese predio, no cuesta eso, no cierto, es un punto crítico para la
166 mayoría de los municipios siempre el tema de los catastros, este, si bien es
167 verdad hace algunos años se ha intentado, digo intentado; porque nunca se va
168 a dar, que el valor de un predio catastral este equiparado al valor de un predio
169 comercial. Realmente, estamos muy por debajo, siempre en la actualización del
170 catastro, la gente le tomo como sinónimo de alza de precio y es un punto
171 neurálgico. La ciudadanía le gusta todo, menos que se les toque el bolsillo,
172 cierto. Siempre ha estado sujeto a crítica, técnicamente vemos que los valores
173 no alcanzan ni siquiera un 20% ni 30% de lo que es el valor real. Fuera de eso,
174 hacer incapié que todo, GAD, su fuente principal de ingreso es el catastro, es la
175 herramienta más directa para que un municipio le de recursos, y os mismos se
176 van circulando con obras y demás. Y por otra parte también quiero señalar, que
177 es necesario trabajar en la valoración del suelo. Justamente estábamos
178 analizando con la jefa de avalúos y catastros, Toda esta situación, al menos en
179 la zona urbana consolidada y proyectarse también aparente consolidada como
180 se está dando en Morasloma, que también debería ingresar con otra
181 codificación. Y que determine el concejo en equipar los valores reales, en
182 función de las necesidades del municipio. **VICEALCALDESA:** Acá tenemos un
183 valor base que es de 5.000,72 USD, que es el valor del terreno, del caso que
184 estamos revisando, si hacemos el ejercicio de aumentarle el 20% que sería
185 1.012,41 USD, y sumaría un valor total de 6.074,40 USD. **LIC. MARITZA**
186 **AGUILAR:** Esta en el sector 2, manzana 29, predio número nueve. Ahí ya está
187 aplicado ese ejemplo, 33.3 se subió, y sube a 39, 75 USD. **CONCEJAL**
188 **PATRICIO NAULA:** Buenos días con todos, analizados varios puntos de vistas,

189 y revisados la propuesta técnica. No sabíamos que el valor 2 por mil, salía de
190 una tabla que ustedes tenían en la cual ustedes estaban cobrando, es la primera
191 vez que conocemos esta tabla, para hablar sobre el valor del metro cuadrado
192 del terreno de acuerdo a las manzanas de acuerdo al sector, Desde mi punto de
193 vista, lo que nos están proponiendo dentro de esta propuesta técnica, es
194 clarísima, es subir un pequeño porcentaje, al predio del metro cuadrado de cada
195 uno de los precios. Independientemente del predio que pueda tener 1.000,
196 pueda tener 300, pongamos hasta media hectáreas que puede ser en la parte
197 urbana, dependiendo de los valores que ya han estado establecido
198 anteriormente. No sé desde que año están vigentes estos valores. Desde el 2005
199 que ha hecho AME y luego en el 2011, estamos hablando que son más de 15
200 años que no se ha topado el valor base. Desde mi punto de vista para no causar
201 un impacto, bastante crítico y bastante social, cada bienio también se pudiera
202 actualizar, también un tema base, para poder quizás asemejar a un precio. Con
203 todo esto, creo que, si es viable este incremento, a la parte que son netamente
204 al uso del suelo, porque la plusvalía ha subido mucho, tanto en Oña como en
205 Susudel. Sería Bueno que este precio base sea más analizado y tocado cada dos
206 años, porque, razón porque el tema de porcentaje no tenemos mucho a donde
207 correr, 5 en la parte urbana tres en la parte rural. Si el valor base nunca lo
208 tocamos, nunca vamos a tener una recaudación real, o al menos un 25 o 30%
209 del valor real de predio. Y no sería de la idea de no tocar los porcentajes.
210 **CONCEJAL OSCAR PATIÑO:** Estaba confundido sobre el tema que se quería
211 incrementar, ya son 14 años que no se ha tocado este tema, como dice Patricio,
212 siempre se debe considerar cada año, por lo menos cada dos años, su
213 departamento presentar la propuesta, para que no nos coja el golpe tan fuerte.
214 Revisando los montos, no se está subiendo mucho el 20 % relativamente está
215 bien, desde mi punto de vista, está bien estructurado, creo que se está
216 modificando solo el valor del metro cuadrado con el 20%. **VICEALDESA:**
217 Tendríamos que someter a votación la propuesta técnica, la propuesta técnica
218 que tiene, el incremento del 20% sobre el metro cuadrado. **SECRETARIA:** Con
219 su venia señora vicealcaldesa, se somete a votación; señores y señoras concejales
220 que se expresen en este momento, sobre la aprobación del punto 4.
221 Conocimiento, análisis y aprobación de la Propuesta Técnica para la
222 actualización del precio base del suelo en el área urbana y rural del cantón Oña.
223 Procedo con la consignación de los votos: **Abg. Lorgia Morales,** Vicealcaldesa:
224 A favor de que se apruebe la propuesta técnica para la actualización del precio
225 base de los terrenos del área urbana. **Concejal Patricio Naula:** A favor de la
226 propuesta. **Concejal Denisse Muzha:** A Favor de la propuesta en base a la
227 discusión y al análisis que se ha hecho, en vista de que el 2011 no se ha se
228 actualizado, ni se ha modificado los valores, es justo que este concejo después
229 de analizado ha decidido incrementar en un 20% dentro del PROYECTO DE
230 ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES
231 URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN
232 Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL
233 PARA EL BIENIO 2026-2027. **concejal Oscar Patiño:** A favor de la propuesta.
234 **Concejal Salustino Ramón,** A favor. El honorable Concejo Municipal con todos
235 los presentes, con cuatro votos de cuatro concejales y un voto de la señora

vicealcaldesa, de forma unánime aprueba el punto cuarto del orden del día.

VICEALCALDESA: Sigamos por favor. **SECRETARIA:** 5. Conocimiento, análisis y aprobación en primer debate de la Reforma al PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027. **VICEALCALDESA:** Vamos a pedir aquí al economista y a la licenciada que nos expongan brevemente y que nos expliquen, básicamente los cambios que se hacen; porque en sí, es la misma ordenanza desde hace dos años, simplemente hay que ir cambiando temas puntuales. **LIC. MARITZA AGUILAR:** En realidad a nosotros todos los años, AME nos facilita la ordenanza, actualizada, justamente nos manda señalando que es lo que hay que cambiar, el cantón, el nombre del alcalde, esas cositas, nos mandan cambiando todos los artículos, nos mandan actualizando, lo único se está cambiando son los membretes, y las tablas, las que ahora estamos aprobando y las del porcentaje para el cobro del impuesto, a la tarifa del impuesto nada más, que está en la parte final. Estaba el 2 por mil hace años, si se cambia subiría o si no seguiría igual, Esta en el artículo 43. EL 2 por mil, era tanto para el urbano y rural. **CONCEJAL PATRICIO NAULA:** Conocemos que AME estructura las ordenanzas, acá se cambia cosas muy básicas, en este caso me mantengo y propongo que, el porcentaje no es pertinente o no es coherente hacer dos alzas. Con el valor que estamos incrementando del 20% al valor del precio base del suelo, van a ver reclamos. Porque hay un valor que sube. Mi propuesta es que no toquemos el tema del artículo 43, simplemente vayamos por el tema que vayamos por metro cuadrado. **VICEALCALDESA:** Vamos concretando, acá la propuesta es mantener, alguna propuesta diferente. **CONCEJAL OSCAR PATIÑO:** Viendo la forma, si puede tener un impacto, se debería tener incluso en el mismo, acta que se considere lo más pronto posible hacer una comisión, para que se pueda tener un catastro real y una actualización de todas las edificaciones del área rural. **VICEALCALDESA:** La propuesta del compañero Oscar es mantener y sugerir al ejecutivo que se conforme una comisión para poder hacer una actualización catastral y a medida de las posibilidades del municipio. Someta a votación. **SECRETARIA:** Con su venia señora vicealcaldesa, se somete a votación; señores y señoras concejales que se expresen en este momento, sobre la aprobación del punto 5. Conocimiento, análisis y aprobación en primer debate de la Reforma al PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027. Procedo con la consignación de los votos: **Abg. Lorgia Morales,** Vicealcaldesa: A favor de la propuesta tal cual viene en la ordenanza. **Concejal Patricio Naula:** A favor sin el alza del porcentaje. **Concejal Denisse Muzha:** A Favor de la propuesta presentada por el departamento de avalúos. **Concejal Oscar Patiño:** A favor. **Concejal Salustino Ramón,** A favor. El honorable Concejo Municipal con todos los presentes, con cuatro votos de cuatro concejales y un voto de la señora vicealcaldesa, de forma unánime aprueba el punto cinco del orden del día. **VICEALCALDESA:** Sigamos.

283 **SECRETARIA:** Punto seis, clausura de la sesión. **VICEALCALDESA:** Estimados
284 compañeros concejales, licenciada Maritza, Economista, gracias, dra. Ruth por
285 haber sido parte de esta sesión, ha sido muy fructífera, hemos sido prácticos y
286 concretos. **SECRETARIA:** Siendo las 11h26, se declara concluida la sesión.

287

288

Abg. Lorgia Morales VICEALCALDESA DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA	Abg. Ruth Yanza Bueno SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL CANTÓN SAN FELIPE DE OÑA
--	--

289