



ACTA 252 (19 DE MARZO 2019)

ACTA DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS SESIÓN ORDINARIA DEL GAD MUNICIPAL DE MERA DE MARTES DIECINUEVE DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE.

En la ciudad de Mera, hoy diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, siendo las nueve horas, por convocatoria de la señora Alcaldesa, se reúnen en la sala de sesiones de la Municipalidad, los señores (as): Lic. Rosa Albuja-Alcaldesa; Sr. Paco Barona, Sr. Jhony Haro, Agr. Héctor Peñafiel, Sr. Leonisio Calapucha, Sra. Marcia Vela-Concejales; Ab. Carmen Álvarez-Procuradora Síndica (enc), Ing. Lucy Lagos-Directora Financiera; y, Secretario General, el suscrito Ab. Fabricio Pérez. Seguidamente se procede a constatar el quórum reglamentario y la Sra. Alcaldesa declara instalada la presente sesión, disponiendo que por secretaria se dé lectura al orden del día:

ORDEN DEL DÍA:

1. Constatación del quórum reglamentario.
2. Aprobación del Acta anterior.
3. Aprobación del Acta N°. 250, de sesión extraordinaria de fecha 13 de marzo de 2019.
4. Conocimiento, análisis y resolución del Oficio N°. 072-PS-GADMM-2019, de fecha 12 de marzo de 2019, remitido por la Ab. Carmen Álvarez-Procuradora Síndica (enc.) del GAD Municipal del cantón Mera, en referencia a la petición del Centro Agrícola Cantonal de Mera, de que se mantengan los valores del avalúo catastral de los predios rurales de la parroquia Mera constantes en el año 2018, por cuanto la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de Suelo Urbano y Rural, los Valores Unitarios por M2 de Construcción de Tipologías de Edificaciones, los Factores de Corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones, rige para el bienio 2018-2019.
5. Conocimiento, análisis y aprobación en segundo debate del Proyecto de Ordenanza que Otorga Estímulos Tributarios para Atraer Inversiones que favorezcan en el desarrollo del cantón Mera, presentado por la Comisión de Legislación y Fiscalización.
6. Informe de Alcaldía.
7. Clausura de la Sesión.

1.- CONSTATACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO:

Se reúnen en la sala de sesiones de la municipalidad, los señores (as): Lic. Rosa Albuja, Alcaldesa; Sr. Paco Barona, Sr. Jhony Haro, Agr. Héctor Peñafiel, Sr. Leonisio Calapucha, Sra. Marcia Vela-Concejales. Actúa como Secretario, el suscrito Ab. Fabricio Pérez.

2.- APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR:

Secretario General.- En este punto, se les hizo llegar la transcripción del acta de Concejo N°. 251, de fecha 15 de marzo de 2019, si tienen alguna inquietud, algo en lo cual no estén de acuerdo, este es el momento para pronunciarse.

Secretario General.- Acta aprobada por unanimidad.





3.- APROBACIÓN DEL ACTA N.º. 250, DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 13 DE MARZO DE 2019:

Secretario General.- En este punto, se les hizo llegar la transcripción del acta de Concejo N.º. 250, de fecha 13 de marzo de 2019, si tienen alguna inquietud, algo en lo cual no estén de acuerdo, este es el momento para pronunciarse.

Secretario General.- Acta aprobada por unanimidad.

4.- CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL OFICIO N.º. 072-PS-GADMM-2019, DE FECHA 12 DE MARZO DE 2019, REMITIDO POR LA AB. CARMEN ÁLVAREZ-PROCURADORA SÍNDICA (ENC.) DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA, EN REFERENCIA A LA PETICIÓN DEL CENTRO AGRÍCOLA CANTONAL DE MERA, DE QUE SE MANTENGAN LOS VALORES DEL AVALÚO CATASTRAL DE LOS PREDIOS RURALES DE LA PARROQUIA MERA CONSTANTES EN EL AÑO 2018, POR CUANTO LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y RURAL, LOS VALORES UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES, RIGE PARA EL BIENIO 2018-2019:

Sra. Alcaldesa.- La Procuradora Síndica encargada y el Jefe de Avalúos y Catastros han remitido informe jurídico y técnico acerca de la petición del Centro Agrícola Cantonal de Mera, para que se mantengan los valores del avalúo catastral de los predios rurales de la parroquia Mera constantes en el año dos mil dieciocho, por cuanto la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de Suelo Urbano y Rural, los Valores Unitarios por M2 de Construcción de Tipologías de Edificaciones, los Factores de Corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones, rige para el bienio dos mil dieciocho dos mil diecinueve, esta para su consideración compañeros Concejales.

Secretario General.- A continuación se da lectura al Oficio N.º. 030-JAC-GADMCM-2019, suscrito por el Ing. Guillermo Freire-Jefe de Avalúos y Catastros,

Oficio N.º. 030-JAC-GADMCM-2019

Lcdó.

Gustavo Silva

ALCALDE DEL GADMCM

Presente.-

De mi consideración:



Adjunto al presente me permito remitir a usted el informe técnico sobre la Emisión Catastral y cálculo del impuesto predial para el año 2019.

Esta información remito dando cumplimiento al Memorandum 054-SE-GADMM-2019 emitido por Alcaldía.

Particular que pongo en conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

ING. GUILLERMO FREIRE
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

INFORME TECNICO SOBRE LA EMISION CATASTRAL Y CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL AÑO 2019 DENTRO DEL GADM DEL CANTON MERA

ANTECEDENTES:

Consultoría desarrollada por la empresa LUTOPSA S.A., en la que se ofertó la "actualización catastral de predios urbanos y rurales del cantón mera", según contrato CLC-GADMERA-002-2015 suscrito el 13 de mayo de 2015.

Emisión del Catastro Urbano y rural para el año 2019 en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mera, en base a los parámetros contenidos en la ordenanza vigente y que fue aprobada por el Señor Alcalde y el Concejo Municipal.

Garantía técnica ejecutada por el GADM del cantón Mera, en la cual la consultora procedió a revisar las diferentes solicitudes y observaciones presentadas por las diferentes áreas de la Municipalidad.

Examen especial a los ingresos y procesos precontractuales, contractuales y ejecución para la adquisición de bienes y servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2015.

CONSIDERANDOS

Art. 139.- **Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.**- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará





la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial. Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014.

Art 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código.

Art. 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo. Nota: Inciso final agregado por artículo 18 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 966 de 20 de Marzo del 2017.

Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.



Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Art. 497.- **Actualización de los impuestos.**- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 516.- **Valoración de los predios rurales.**- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Art. 517.- **Banda impositiva.**- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Art. 518.- **Valor Imponible.**- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 525.- **Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.**- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera: a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y, c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.



Art. 561.18.- **Responsabilidad administrativa y civil.** Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia. De igual manera, se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios, así como con la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado

DESARROLLO.

Luego de coordinar reuniones de trabajo con la parte técnica de la consultora LUTOPSA S.A. a fin de revisar las metodologías desarrolladas para la valoración del suelo y edificaciones y que fueron aprobadas mediante ordenanza para el bienio 2016 – 2017.

Esta actividad la empresa LUTOPSA S.A. la ejecutó como garantía técnica del proyecto dentro del periodo de agosto a diciembre del año 2018; en donde personal de la empresa permaneció en las instalaciones de la Municipalidad ejecutando las actividades de atención a usuarios, y revisando e instalando la nueva aplicación informática del sistema catastral, y otro personal técnico revisando los estudios de valoración y dando asistencia técnica en el manejo del sistema informático catastral desde la ciudad de Quito, como lo describen en el primer informe presentado vía email por la ingeniera Flor María Chiriboga coordinadora del Proyecto por parte de la consultora.

Adicionalmente informó que la empresa cargo valores actualizados de los estudios de valoración, actividad que lo ha venido realizando en coordinación con las áreas del Registro de la Propiedad, Planificación y Avalúos y catastros. Las actividades que se ejecutaron fue la revisión de las variables que fueron utilizadas para la generación del mapa de zonas homogéneas para la valoración urbana y rural, siendo estas las variables básicas de; vialidad, hidrografía, topografía, tipo de suelo, clima y límites cantonales, dentro del área rural y vialidad, hidrografía, topografía, tipo de suelo, servicios básicos, equipamientos, uso del suelo y variables socio económica y la delimitación urbana en el área urbana.

Adicionalmente se consideró las transferencias de dominio ejecutadas en los últimos años, ya que los valores por metro cuadrado o por hectárea que se registraba dentro del sistema catastral no reflejaban la realidad de los precios en los cuales se comercializaban las propiedades en el año 2018 dentro de la jurisdicción del cantón de Mera.

Una vez revisados los valores que se visualizaban en el sistema catastral y que eran cercanos a los valores reales que se comercializaban. La empresa LUTOPSA procedió a instalar los planos temáticos de la zonificación geoeconómica y cargar los parámetros considerados en la ordenanza



aprobada para el bienio 2016 – 2017, con los cuales se procedió al cálculo de impuestos prediales para el año 2019.

Estas consideraciones se realizaron tomando en cuenta los diferentes articulados de la Ley del COOTAD y que también lo que se indica en el documento del examen especial realizado por la Contraloría General del Estado al Municipio de Mera dentro del periodo 01 de enero del 2011 al 31 de diciembre de 2015.

CONCLUSIONES

Los avalúos prediales que se registran en el nuevo sistema son diferentes a los emitidos hasta el año 2018 y esto se debe principalmente a la consideración de transferencias de dominio realizadas en los últimos años dentro de los diferentes sectores que conforman el Cantón Mera, lo que genera un ajuste en las zonas geoeconómicas que son un insumo base para el cálculo del avalúo predial urbano o rural.

Este procedimiento de revisión y ajuste de avalúos se realizó considerando que los avalúos que se registran dentro del sistema catastral no reflejan la realidad respecto a su valor real de comercialización y amparados en los artículos 494, 495, 496, 497, 516, 525, 568 del COOTAD, en donde en resumen se indica que la actualización catastral debe ser en forma permanente.

Adicionalmente como prevee la misma Ley en caso de existir inconformidad por parte de los contribuyentes tiene derecho a solicitar el re avalúo de su propiedad a la municipalidad, la misma que realizará las inspecciones de campo correspondientes y de ser el caso corregir el avalúo y por ende recalcular su impuesto predial.

RECOMENDACIONES

Si bien es cierto los avalúos dentro del GAD municipal no han sido actualizados hasta que se contrató la consultoría de actualización catastral, La empresa debió sustentar sus estudios cumpliendo entre otros lo que se indica en los artículos de ley: 139, 495, 496, 497, 516, 517, 518, del COOTAD, mismos que son descritos en la parte inicial del presente documento.

El incumplimiento de algún artículo de la ley en el desarrollo e implementación del proyecto, trae consecuencias administrativas y económicas al personal técnico del GAD municipal involucrado en la ejecución, fiscalización y recepción del proyecto como lo indica la misma ley en los artículos 525 y 561.

Mera a, 13 de marzo de 2019

Ing. Guillermo Freire C.

Jefe de AACC-GADMM

Jefe de Avalúos y Catastros.- Señora Alcaldesa, señores Concejales, se les ha manifestado a la ciudadanía que se siente afectada que si tenemos que corregir lo haremos, lo que no queremos es





caer en sanciones administrativas por parte de la Contraloría General del Estado, a través de las auditorías que se realizan.

Secretario General.- A continuación se da lectura al Oficio N°. 072-PS-GADMM-2018, suscrito por la Ab. Carmen Álvarez-Procuradora Síndica (enc.).

Mera, marzo 12 del 2019

Oficio N°. 072-PS-GADMM-2018

Licenciado.
Gustavo Silva
ALCALDE DEL GADM DE MERA
Presente.

De mi consideración:

En atención a memorando No. 54-SE-GADMM-2019 de fecha 12 de marzo de 2019 suscrito por el Abogado Fabricio Pérez en su calidad de Secretario General en el cual solicita que de conformidad con el punto cuarto del orden del día de sesión de Concejo Municipal, de fecha 08 de marzo, y disposición verbal del Alcalde del Cantón Mera se emita informe jurídico acerca de la petición realizada por los miembros del Centro Agrícola Cantonal de Mera, contenido en oficio NO. 003-CACM-2019, para que se mantenga los mismos valores que se recaudaron en el año 2019 por concepto de impuesto predial, a usted manifiesto lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha enero 18 de 2019 a través de oficio No.003-CACM-2019 el señor Humberto Vaca en su calidad de presidente del Centro Agrícola Cantonal de Mera, ante la inconformidad de los propietarios de predios rurales de la parroquia Mera en vista que para el año 2019 el avalúo sube en relación al año 2018, valores sumamente altos para la economía local, solicita a la máxima Autoridad y ante Concejo Municipal se considere la propuesta en vista que la ordenanza vigente de avalúo catastral aprobada el 11 de diciembre de 2017, corresponde a los años 2018-2019, de acuerdo a la ley se mantenga los mismo valores de esa ordenanza.

MARCO LEGAL

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 494 establece que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código." (lo resaltado me pertenece).

El cuerpo legal citado anteriormente en su Art. 495 determina que: "El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del



inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo."

El Art. 496 del COOTAD manifiesta que "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código".

El COOTAD en su Art. 497 tipifica que: "Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional."

El cuerpo legal citado anteriormente establece en su Art. 526.1 parte pertinente la Obligación de actualización. "Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una



hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción..."

Asimismo el Art. 516 del COOTAD establece la Valoración de los predios rurales: "Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas."

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 561.18 establece que: "Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.

De igual manera, se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios, así como con la actualización del catastro nacional integrado georreferenciado, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y constituirá causal de destitución de sus cargos, determinada por la Contraloría General del Estado, previo informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La sanción será ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias establecidas en el artículo 109 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo además de las atribuciones contenidas en su Ley, emitirá las regulaciones y resoluciones que considere necesarias para el cumplimiento de sus fines constitucionales e institucionales, dentro del ámbito de sus competencias."

Así mismo el Art. 525 del COOTAD tipifica las Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal entre otras la siguiente:



a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de evaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

La Contraloría General del Estado en el Examen especial a los ingresos y procesos precontractuales, contractuales y ejecución para la adquisición de bienes y servicios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera, por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre del 2015 realizó observaciones a los Jefes de Avalúos y Catastros misma que me permito transcribir: "Los Jefes de Avalúos y Catastros, en sus respectivos periodos de actuación; incumplieron los artículos 494,495,496 y 497 del COOTAD, relacionados con la actualización de los catastros y su respectiva determinación del impuesto".

El Gobierno Autónomo Descentralizado en atención a sus competencias y en el marco de la ley expide la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de suelo urbano y rural, los valores Unitarios por M2 de construcción de tipologías, de Edificaciones, los factores de corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones que regirán para el Bienio 2018-2019, misma que se encuentra vigente.

CONCLUSION

En atención al marco legal expuesto y a observaciones emitidas por la Contraloría General del Estado realizadas en el último examen la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Mera, ha procedido a realizar las respectivas actualizaciones catastrales para el año 2019, tomando en consideración lo determinado en el Art.526.1 del COOTAD y los parámetros de valoración establecido en la Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor de la Tierra de suelo urbano y rural, los valores Unitarios por M2 de construcción de tipologías, de Edificaciones, los factores de corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones que regirán para el Bienio 2018-2019.

Actualización catastral que ha generado malestar e inconformidad a los miembros del Centro Agrícola Cantonal de Mera y a los ciudadadnos y ciudadanas propietarios de predios rurales de la parroquia Mera, aduciendo que la decisión de incrementar el avalúo y por ende el impuesto predial que resultan valores sumamente altos para la economía local, afecta enormemente al bolsillo de los campesinos, en virtud de lo cual solicitan se mantengan los mismos valores de la ordenanza correspondiente a los años 2018-2019.

Considerando señor Alcalde la predisposición de su Autoridad de atender de la mejor manera el requerimiento ciudadano sobre la emisión del catastro para el año fiscal 2019, por lo que a fin de no vulnerar derechos de la ciudadanía del Cantón Mera y precautelar los intereses institucionales, evitando sanciones por parte de los entes de control, recomiendo se realice una consulta a Procuraduría General del Estado sobre si es procedente o no que el Gobierno Autónomo Descentralizado realice la actualizaciones permanentes de forma general, en base a las ventas y créditos realizados por los propietarios, de conformidad a lo establecido en el Art.526.1 del COOTAD, este requerimiento se lo hará a fin de evitar contraposición entre la ordenanza y los Artículos del COOTAD referente a la actualización de avalúo y catastros y de esta manera subsanar la inquietud ciudadana.





Para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente.

Abg. Carmen Álvarez
PROCURADORA SÍNDICA DEL GADM.MERA ENC.

Procuradora Síndica.- Señora Alcaldesa, señores Concejales, el informe jurídico está basado en los artículos del COOTAD que Ustedes ya escucharon, manifestando que no se pretende vulnerar los derechos ciudadanos que las personas que se sientan afectadas poseen; así mismo precautelando los intereses institucionales, evitando sanciones a servidores públicos que realizaron la valoración, por cuanto existe una contraposición de normas legales contempladas en el COOTAD, se ha sugerido realizar una consulta a la Procuraduría General del Estado, cuyo pronunciamiento es de carácter vinculante.

Agr. Héctor Peñafiel.- Señora Alcaldesa, compañeros Concejales, a más de los informes presentados por el Jefe de Avalúos y Catastros y Procuradora Síndica, existe un informe de la Contraloría General del Estado de una auditoría por el período dos mil once dos mil quince, donde existen varias recomendaciones que son de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades públicas, señalando una en particular que dice, "dispondrá al Jefe de Avalúos y Catastros que la actualización catastral bienal se realice aplicando correctamente los elementos establecidos en el COOTAD y la respectiva ordenanza, con el valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición", en base a este informe y de lo que tengo conocimiento anteriormente no se lo venía realizando, es más, en administraciones anteriores no realizaron actualizaciones contempladas en la ley; de ahí que, entiendo que el reclamo de ciertos ciudadanos puede ser justo, por lo que, elevo a moción para que de conformidad con el Informe Jurídico contenido en Oficio N°. 072-PS-GADMM-2019, suscrito por la Ab. Carmen Álvarez-Procuradora Síndica (enc.) del GAD Municipal del cantón Mera, a través de Procuraduría Síndica se realice la consulta a la Procuraduría General del Estado, sobre si es procedente o no que el GAD Municipal del cantón Mera, realice la actualizaciones permanentes de forma general, en base a las ventas y créditos realizados por los propietarios, de conformidad a lo establecido en el Art.526.1 del COOTAD.

Sr. Jhony Haro.- Señora Alcaldesa, compañeros Concejales, que quede claro que nosotros como Concejo Municipal hemos aprobado una ordenanza que está vigente durante los años dos mil dieciocho dos mil diecinueve, no estamos a favor de que se suba o se mantenga los avalúos catastrales, la respuesta que nos emita la Procuraduría General del Estado será la mejor respuesta; de ahí que, apoyo la moción.

Al existir una moción, y una vez que está ha sido respaldada, la señora Alcaldesa dispone que por Secretaría se recepte la votación respectiva:

Sr. Paco Barona: A favor.

Sr. Leonisio Calapucha: A favor.



Sr. Jhony Haro: A favor.

Sra. Marcia Vela: Siempre hemos estado legislando a favor de la ciudadanía, la ordenanza que rige los catastros dos mil dieciocho dos mil diecinueve prácticamente está vigente como siempre se lo ha dicho, lo que pido por parte de Procuraduría Síndica es que la consulta se lo haga de la manera más rápida, que no se estanque este tema, por el bienestar de la ciudadanía, no tener a las personas en esta zozobra, con estas consideraciones a favor.

Sra. Alcaldesa: He estado muy preocupada por este tema, se solicitará al Alcalde se agilite este tema lo más pronto posible, con esta consideración a favor.

Agr. Héctor Peñafiel: Proponente.

RESOLUCIÓN N°. 854.- GADMM.- EL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA POR UNANIMIDAD DE VOTOS resuelve: QUE DE CONFORMIDAD CON EL INFORME JURÍDICO CONTENIDO EN OFICIO N°. 072-PS-GADMM-2019, SUSCRITO POR LA AB. CARMEN ÁLVAREZ-PROCURADORA SÍNDICA (ENC.) DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA, A TRAVÉS DE PROCURADURÍA SÍNDICA SE REALICE LA CONSULTA A LA PROCURADURÍA GENERAL DEL ESTADO, SOBRE SI ES PROCEDENTE O NO QUE EL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA, REALICE LA ACTUALIZACIONES PERMANENTES DE FORMA GENERAL, EN BASE A LAS VENTAS Y CRÉDITOS REALIZADOS POR LOS PROPIETARIOS, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ART.526.1 DEL COOTAD. SECRETARIA GENERAL NOTIFICARÁ A LOS INTERESADOS PARA LOS FINES PERTINENTES.

5.- CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE OTORGA ESTÍMULOS TRIBUTARIOS PARA ATRAER INVERSIONES QUE FAVOREZCAN EN EL DESARROLLO DEL CANTÓN MERA, PRESENTADO POR LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN:

Sra. Alcaldesa.- La Comisión de Legislación y Fiscalización ha remitido el informe para conocimiento, análisis y aprobación en segundo debate del Proyecto de Ordenanza que Otorga Estímulos Tributarios para Atraer Inversiones que favorezcan en el desarrollo del cantón Mera, esta para su consideración compañeros Concejales.

Secretario General.- A continuación se da lectura al Oficio N°. 06-CLF-GADM-2019, suscrito por los miembros de la Comisión de Legislación y Fiscalización.

Oficio No. 06-CLF-GADM-2019
Mera, Marzo 06 del 2019

Licenciado
Gustavo Silva
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MERA
Presente.-

De nuestras consideraciones:



En atención al oficio N°019-SE-GADMM-2019 de fecha 24 de enero del 2019, suscrito por el Ab. Fabricio Pérez-Secretario General, me permito comunicar que en sesión de trabajo de la Comisión de Legislación y Fiscalización realizada el día jueves 21 de febrero del 2019, se realizó el conocimiento y análisis DEL PROYECTO DE ORDENANZA QUE OTORGA ESTIMULOS TRIBUTARIOS PARA ATRAER INVERSIONES QUE FAVOREZCAN EL DESARROLLO EL CANTÓN MERA, en el cual se realizó las siguientes modificaciones:

- En el Art. 1 al final del párrafo se inserta lo siguiente: En base al Art. 55 literal e) tasa, tarifas y contribución de mejoras.
- En el Art. 2. después de la palabra Planificación se inserta (Desarrollo local, Turismo y Jefatura Ambiental, Minera y Gestión de Riesgos) y después de la palabra Mera se inserta (de acuerdo al tipo de inversión).

El Art. 3 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera a las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones y emprendimientos en el Cantón Mera les disminuirá el cincuenta por ciento de los valores que les corresponda cancelar como sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD, por un plazo de duración de diez años improrrogables. La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada inversionista y sustentada en el informe que realice la Jefatura de Planificación respecto al proyecto de inversión propuesto.

- El Art 3 se sustituye por lo siguiente: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera a las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones y emprendimientos en el Cantón Mera accederá a los siguientes estímulos tributarios:
 - a) Impuesto a las patentes municipales, descuento del 50% hasta al quinto año.

En caso de que el emprendimiento requiera la edificación de un bien inmueble, o la ocupación total de una propiedad, adicional al descuento en el pago de la patente municipal se otorgarán:

- b) Tasas por Aprobación de Planos, descuento del 50% por una sola vez.
- c) Tasas por permiso de construcción, descuento del 50% por una sola vez.

La referida rebaja deberá ser aplicada por la Dirección Financiera Municipal ante la solicitud de cada inversionista y sustentada en el informe que realice la Jefatura de Planificación, Desarrollo Local, Turismo y Jefatura Ambiental, Minera y Gestión de Riesgos respecto al proyecto de inversión propuesto según corresponda.

- El Artículo 4. Se suprime y se recodifica los artículos.
- En el Art. 4 se sustituye la palabra ciudadanos por (contribuyentes).
- En el Art. 4 al final del párrafo se inserta lo siguiente: (Para lo cual dichos departamentos de manera mensual remitirán los registros correspondientes con la finalidad de que la Jefatura de Planificación lleve un registro general).



- En el Art. 5 después de la palabra ordenanza se sustituye las palabras; Jefatura de Planificación y Dirección Financiera por lo siguiente; (todas las Direcciones y Jefaturas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mera).

Luego de los cambios realizados la Comisión de Legislación y Fiscalización pone en su consideración para que sea analizada y tratada en el Seno de Concejo: OTORGA ESTIMULOS TRIBUTARIOS PARA ATRAER INVERSIONES QUE FAVOREZCAN EL DESARROLLO EL CANTON MERA.

Particular que informamos para los fines pertinentes.

Atentamente,

Agr. Héctor Peñafiel
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Lic. Rosa Albuja
CONCEJALA-MIEMBRO DE LA COMISION

Sr. Paco Barona.- Señora Alcaldesa, compañeros Concejales, considero que previo a la aprobación en segundo y definitivo debate de este proyecto de Ordenanza que Otorga Estímulos Tributarios para Atraer Inversiones que favorezcan en el desarrollo del cantón Mera, debemos contar con los informes jurídico y financiero sobre si es aplicable o no este proyecto de ordenanza; de ahí que, elevo a moción que se dé por conocido el Proyecto de Ordenanza que Otorga Estímulos Tributarios para Atraer Inversiones que favorezcan en el desarrollo del cantón Mera; y, que se solicite a Procuraduría Síndica y Dirección Financiera un informe jurídico y financiero sobre si es aplicable o no este proyecto de ordenanza.

Sr. Jhony Haro.- Apoyo la moción.

Al existir una moción, y una vez que está ha sido respaldada, el señor Alcalde dispone que por Secretaría se recepte la votación respectiva:

Sr. Jhony Haro: A favor.

Agr. Héctor Peñafiel: A favor.

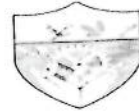
Sr. Leonisio Calapucha: A favor.

Sra. Marcia Vela: En contra.

Sra. Alcaldesa: A favor.

Sr. Paco Barona: Proponente.

RESOLUCIÓN N°. 855.- GADMM.- EL CONCEJO MUNICIPAL DE MERA POR MAYORÍA DE VOTOS resuelve: DAR POR CONOCIDO EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE OTORGA ESTÍMULOS TRIBUTARIOS PARA ATRAER INVERSIONES QUE FAVOREZCAN EN EL DESARROLLO DEL CANTÓN MERA; Y, QUE SE SOLICITE A PROCURADURÍA SÍNDICA Y DIRECCIÓN FINANCIERA UN INFORME




**JURÍDICO Y FINANCIERO SOBRE SI ES APLICABLE O NO ESTE PROYECTO DE ORDENANZA.
SECRETARIA GENERAL NOTIFICARÁ A LOS INTERESADOS PARA LOS FINES PERTINENTES.**

5.- **INFORME DE ALCALDÍA:** Informarles que en estos dos días que me encuentro como Alcaldesa encargada me he dedicado a atender a la ciudadanía que ha venido a la municipalidad, controlar que el personal se encuentre laborando de la mejor manera, no ha existido novedades.

6.- **CLAUSURA DE LA SESIÓN.-** Concluido el orden del día, y sin tener más puntos que tratar, la señora Alcaldesa agradece la presencia de los asistentes y declara clausurada la sesión, a las once horas con treinta minutos. Para constancia de lo actuado, suscriben en unidad de acto la presente acta, la señora Alcaldesa, los señores (as) Concejales, y el suscrito Secretario que certifica.

FIRMAS DEL ACTA 252, de fecha 19 de marzo de 2019


Lic. Rosa Albuja
ALCALDESA


Sr. Paco Barona
CONCEJAL

Sr. Leonisio Calapucha
CONCEJAL


Sr. Jhony Haro
CONCEJAL


Agr. Héctor Peñafiel
CONCEJAL


Sra. Marcia Vela
CONCEJALA


Ab. Fabricio Pérez
SECRETARIO GENERAL