



# ECU3 ACT. Los instrumentos de gestión territorial al servicio de la autonomía fiscal

## RIGTIG

Red de Investigación en Gestión Territorial



# Programa

- 1.- Presentación de la RIGTIG
- 2.- Diagnóstico de la situación en el Ecuador
- 3.- ECU3 ACT. Objetivos
  - 3.1. Observatorio de valores
  - 3.2. Metodologías de valoración
  - 3.2. Estrategia de financiamiento local

# La RIGTIG: Red de investigación en Gestión del Territorio

Se inicia en el 2013

Ha participado en más de una decena de proyectos de investigación

Ha organizado más de veinte seminarios de investigación

Ha promovido más de 10 estancias de investigadores ecuatorianos en España

Ha gestionado \$ 0,5 millones desde el 2013



# Líneas de investigación de la RIGTIG

- 1) Administración de tierras: catastro y registro de la propiedad
- 2) Políticas fiscales sobre la tierra
- 3) Planificación de usos y políticas de ordenamiento territorial

**RIGTIG**

Red de Investigación en Gestión Territorial

# Líneas de investigación de la RIGTIG

- 1) Administración de tierras: catastro y registro de la propiedad
- 2) Políticas fiscales sobre la tierra
- 3) Planificación de usos y políticas de ordenamiento territorial

## 2.- Diagnóstico impuesto predial en Ecuador

1.- Autonomía fiscal

2.- Situación del catastro

2.1.- Nivel de información (alfanumérica y gráfica)

2.2.- Actualización

2.3.- Grado de coordinación

2.4.- Modelos de valoración

3.- Cobro del impuesto predial

# Diagnóstico autonomía fiscal

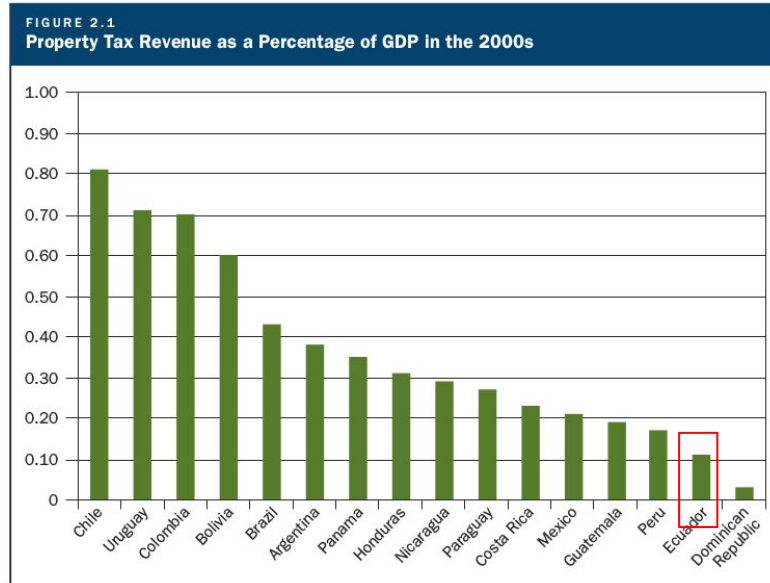
CANTONES:

Doblaron entre 2015-10 las transferencias del estado.

Reducieron su autonomía fiscal un 9% entre 93 y 2008.

2016: Reducción 83% de ingresos no permanentes a los GADs

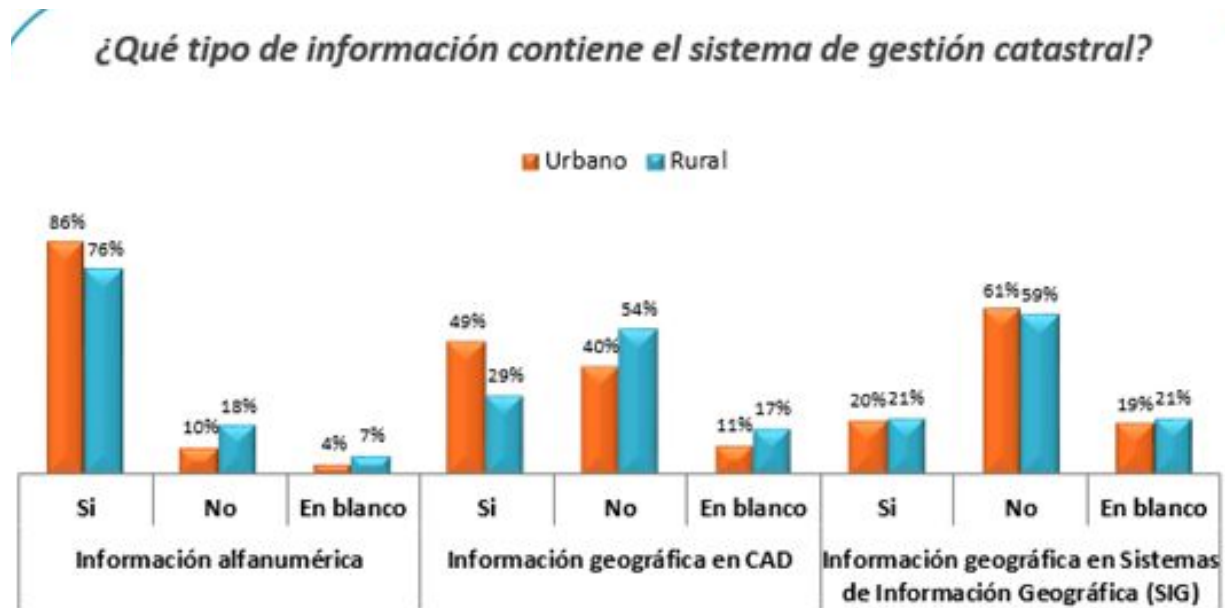
Impuesto predial representa un 14% de los ingresos tributarios (España un 50%).



# Diagnóstico nivel de información

Unos 100 cantones tienen en urbano información cartográfica (en SIG o CAD), en rural menos de 80

Muy desactualizada (21 cantones actualizan el catastro cada año)



# Diagnóstico de la actualización de

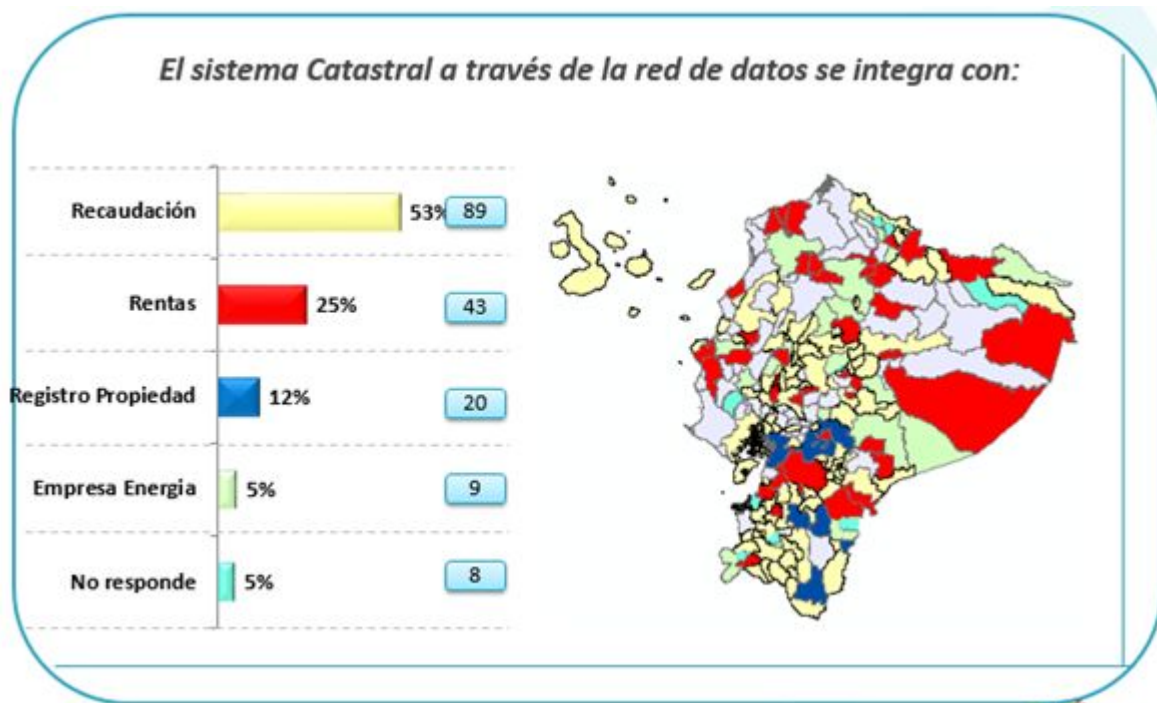
Anualmente: 11%

Bianualmente 48%

Más de 2 años: 19%

# Grado de coordinación

Bajo nivel de integración con el registro de la propiedad



# Modelos de valoración

Ordenanzas se dice que se hace un estudio de mercado

Sin embargo los avalúos están un 40% por debajo de los precios de mercado

Con frecuencia se actualizan los valores a modo de una tasa

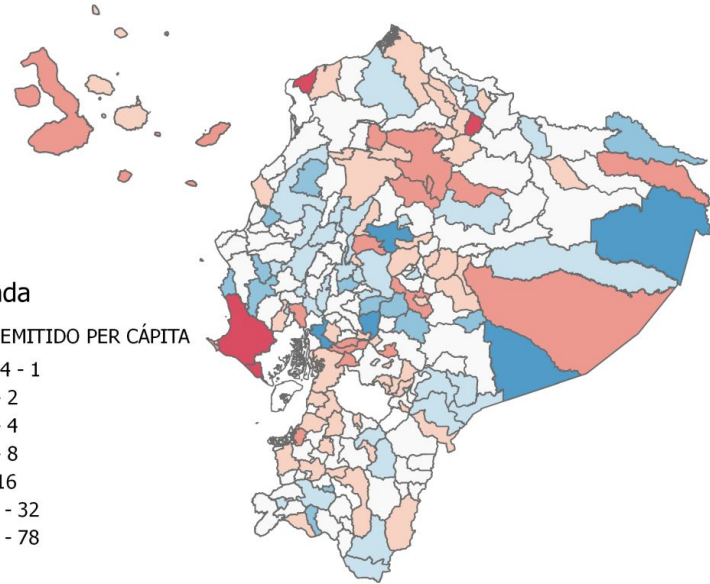
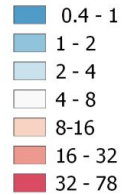
# Cobro impuesto predial

El 25% de los municipios recauda menos del 50% de lo emitido

El 85% de los municipios emite entre \$ 2-16 per cápita

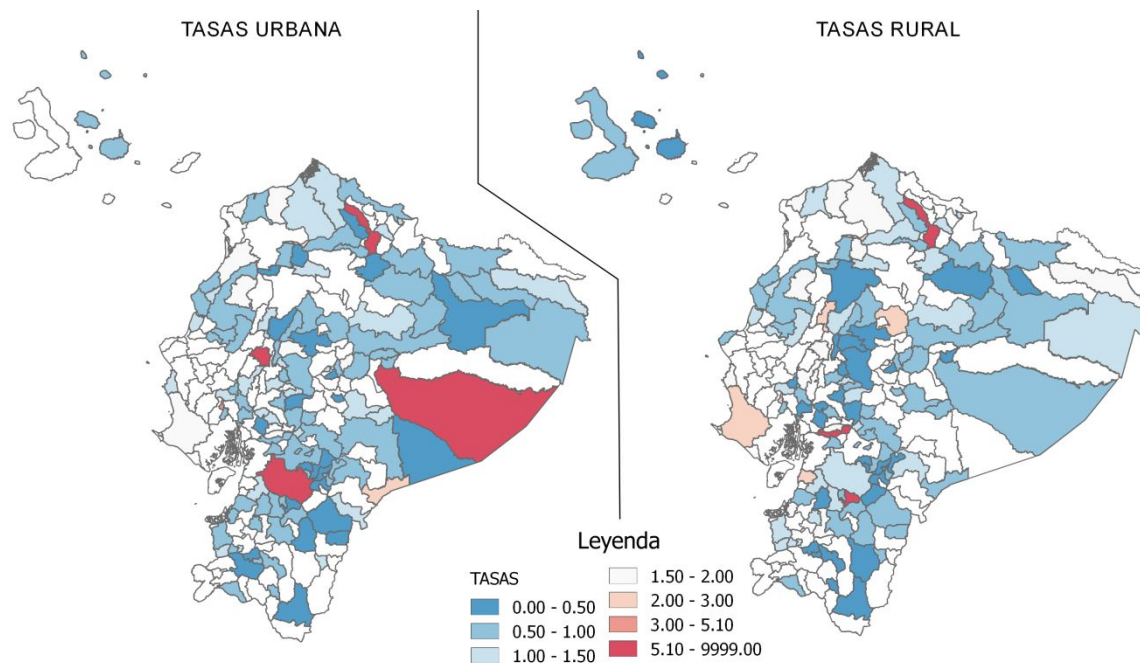
Leyenda

VALOR EMITIDO PER CÁPITA



# Cobro impuesto predial: Tasas

0.85 de valor mediano (120 cantones). El 50% de los municipios podría aumentarlas en 2,5 en rural, y el 4,15 en urbano.

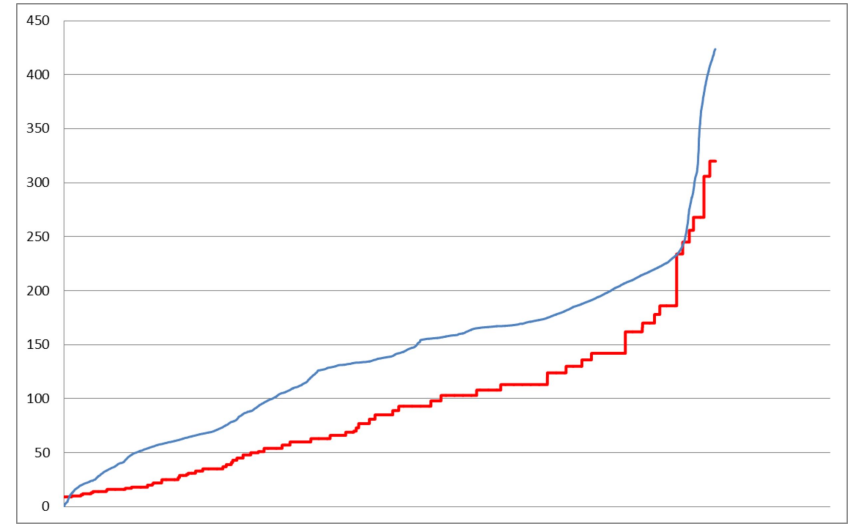
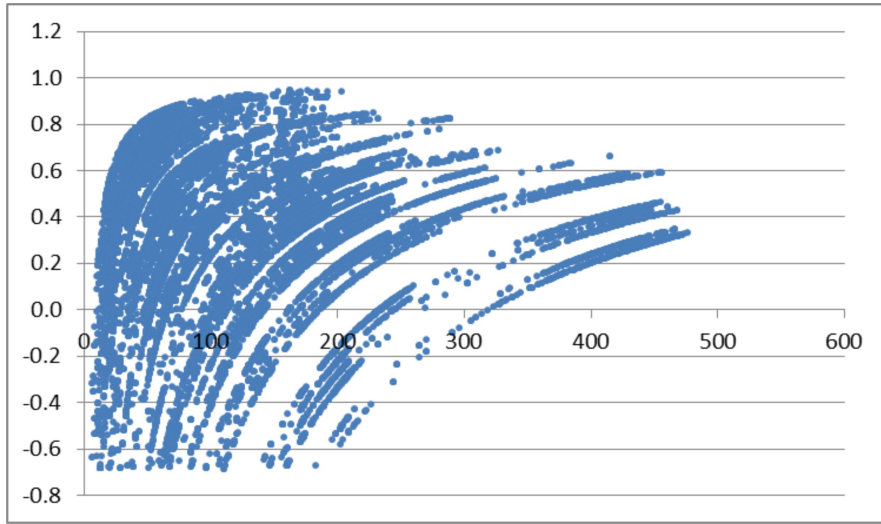


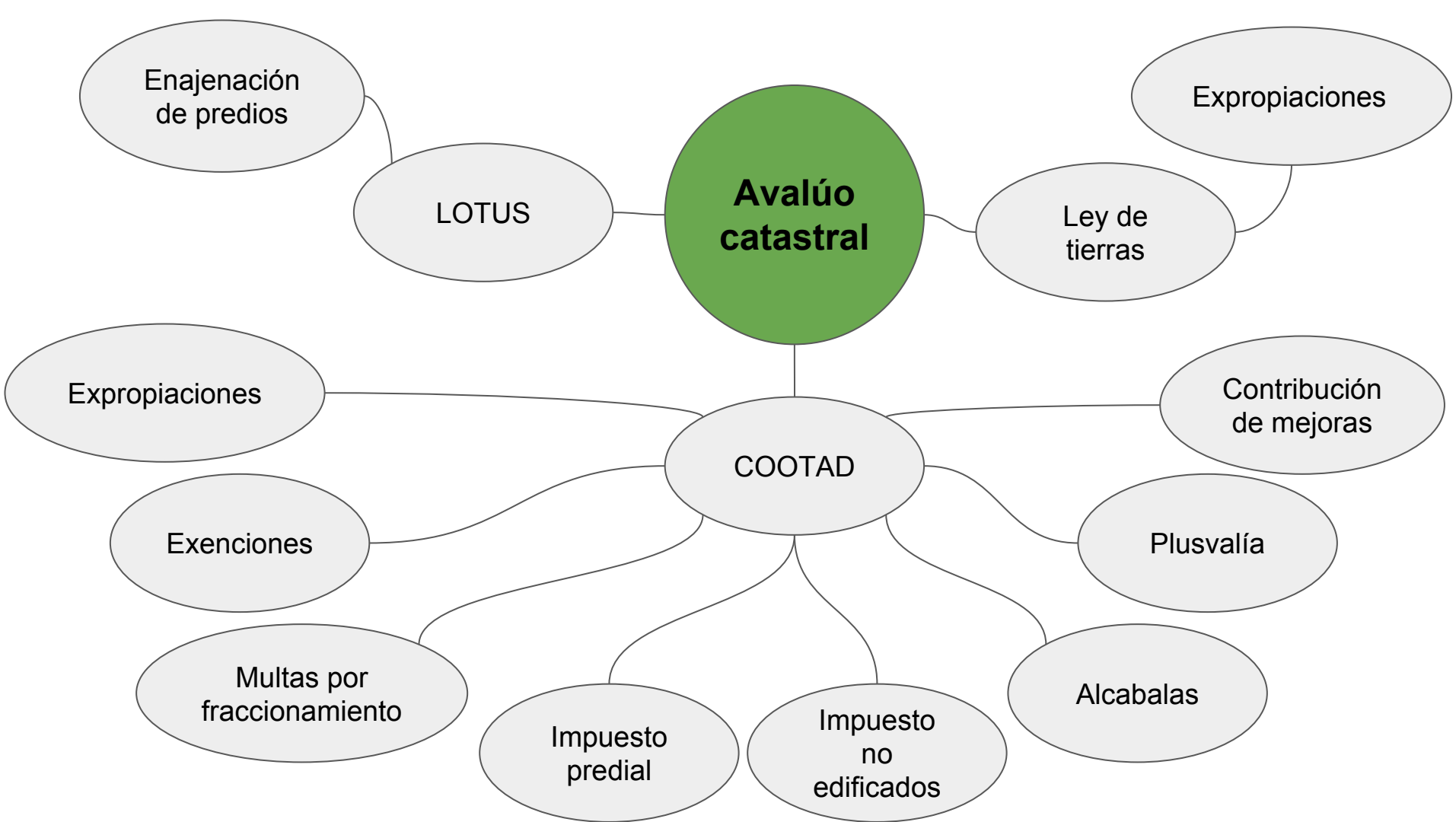
# Contra-intuiciones. La equidad y la capacidad de pago

La equidad del impuesto predial

El desempeño del impuesto predial es mejor en los municipios con más renta

Las predios con más valor de mercado suelen pagar más, proporcionalmente, que los predios de menos valor





### 3.- Objetivos del proyecto



Hacer al gobierno nacional y local menos dependiente de la explotación de los recursos naturales

Mejorar la gestión territorial

Alcanzar las metas de descentralización previstas en la constitución y el COOTAD

# Hitos ECU3 ACT

Mejorar la autonomía fiscal de los municipios en un contexto de crisis, a través de los instrumentos de gestión territorial: catastro, valoración e impuesto predial

Observatorio de valores

Modelo de valoración

Diseñar una estrategia de financiamiento local



# El observatorio de valores de suelo. Objetivos y comparación con España

# Observatorios de valor del suelo

**Ecuador:**

Art. 66. Normas de catastro y valoración

*“...Estructurar y mantener los observatorios de valores para monitorear de forma constante el mercado inmobiliario...”*

Se ha iniciado el trabajo con 14 municipios.

No está claro el alcance

# Observatorios de valor del suelo

## España

Se han creado varias iniciativas: catastro; ATRIGA, fomento.

En todos los casos los observatorios son para uso institucional  
Atriga no puede compartir sus datos porque trabaja con  
muchos datos que son de terceras personas (peritos)

Calidad de datos catastrales es muy importante

Importante plantear mecanismos de depuración de la base de  
datos

# Métodos de valoración en Ecuador y España

# Método de valoración

## Ecuador

COOTAD establece elementos básicos.

Norma determina aspectos de calidad cartográfica y precisión de modelos.

Existen metodologías de valoración: SIGTIERRAS, AME

# Método de valoración

## España

Hay varias formas de valoración (ATRIGA al menos 3 metodologías)

Catastro usa metodología fusionada entre sintética y analítica.

Las hipotecas no suelen ser demasiado confiables para realizar modelos de valoración

Los tribunales buscan valores obtenidos a través de metodologías digeribles

El valor catastral es muy confiable desde el punto de vista jurídico.

La valoración de rústica no está actualizado.

Cada vez más el valor real del mercado se plasma en la escritura

# Tributación

## Ecuador

Impuesto de 0,25 a 5 por mil en urbana y 0,25 a 3 por mil en rural

tasa media aplicada por los municipios: 0.85

Valor medio emitido por parcela: \$ 8-16

# Tributación

## España

Banda impositiva: 0.4 - 1.10 en urbana, de 0.3 a 0.9 en rústica (%)

tasa media aplicada por los municipios: 0.6

Valor medio pagado por parcela: \$ 100 aprox

Calculado sobre el avalúo catastral (50% valor de mercado en urbana, 1/1000 en rural)

Allaríz, tributan 239 de 70000 parcelas. valores desactualizados

La comunicación es importante para mantener la confianza.

El IBI es muy sensible a aumentos ligeros, es muy conflictivo.

Los impuestos de transmisiones en rústica pueden fomentar un mercado informal

# Estrategia

Difusión

Recaudación

Estudio de la voluntad de  
pago (autovaloración?)

# Taller

El observatorio

Criterios para escoger los cantones

Estrategia

Participación de las entidades

# El observatorio

¿Va a ser público?

¿Quién lo va a gestionar (actualización de la información), el municipio únicamente como dice la norma?

¿Van a recopilar únicamente el valor, o también las transferencias?

¿Se va a utilizar para hacer valoración masiva?

¿Quién compra y quién vende?

# Criterios para escoger los cantones

Grado de desarrollo

Rotación de personal

Accesibilidad,

Datos disponibles

Apertura a la colaboración

La oposición política

# Estrategia

Difusión

Recaudación

Concreción del gasto del recaudo

Estudio de la voluntad de pago

# Participación de los colaboradores

| Actividades:   | oct.-16 | nov.-16 | dic.-16 | ene.-17 | feb.-17 | mar.-17 | abr.-17 | may.-17 | jun.-17 | jul.-17 | ago.-17 | sept.-17 | oct.-17 | nov.-17 | Responsables |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|--------------|
| Seleccionar 3 cantones   | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Definición de estructura de observatorio                         | ■       | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Obtención de datos de transacciones                              |         | ■       | ■       |         |         |         |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Generar mapas de valor del suelo                                 |         |         |         | ■       | ■       |         |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Desarrollo de la estrategia de financiación                      | ■       | ■       | ■       | ■       | ■       |         |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Presentación de resultados de valoración y estrategia a cantones |         |         |         |         |         | ■       |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Estudio de voluntad de pago                                      |         |         |         |         |         | ■       |         |         |         |         |         |          |         |         |              |
| Montar el observatorio en el municipio                           |         |         |         |         |         |         | ■       | ■       |         |         |         |          |         |         |              |
| Implementar la estrategia de financiación                        |         |         |         |         |         |         |         |         | ■       | ■       | ■       | ■        |         |         |              |
| Resultados y valoración final del proyecto                       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          | ■       | ■       |              |