

AYUDA MEMORIA TALLER

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

Quito - Ecuador

Modalidad: Presencial

Lugar: Universidad Técnica Particular de Loja, sede Quito

Fecha: 18 de octubre del 2016

Hora: 15:00 – 18:00

Asistentes:

- USC: José María Tubío
- UTPL: Fabián Reyes
- UIDE: Verónica Muñoz
- INMOBILIAR: Arq. Simón Zuñiga
- INMOBILIAR: Arq. Juan Romero
- DINAC: Oswaldo Saransig
- SIGTIERRAS: Andrea Terán
- SIGTIERRAS: Adrian Carrera
- AME: Vinicio Cuevas

1. BIENVENIDA Y PRESENTACIÓN

Bienvenida y presentación de cada uno de los asistentes. José María Tubío da la bienvenida y explica sobre la trayectoria y los objetivos de la RIGTIG y el 4to proyecto ECU3ACT (en el ámbito de la gestión territorial) que está en curso actualmente, mismo que está financiado por la Cooperación Galega, y que es un proyecto de acción, que nació desde EcuCoop donde se abordó la situación que debían afrontar los municipios en cuanto a su autonomía fiscal.

Se expone un diagnóstico de la situación actual del Ecuador en cuanto a su autonomía fiscal y cómo ha afectado la reducción de los ingresos permanentes del gobierno central. Se abordó el diagnóstico del catastro que llevó a la conclusión fundamentada tiene abundantes deficiencias, en cuanto a desactualización a nivel de parcelación y de construcciones; por otra parte la forma de actualización que están realizando los municipios y las diversas metodologías de valoración que éstos utilizan.

A pesar de que la banda en Ecuador es de 0.25 a 3 x mil en el sector rural y 0.25 al 5 por mil para el sector urbano, el valor mediano en Ecuador es 0.85, por lo tanto hay mucho potencial de financiamiento si se evalúa un incremento en el gravamen.

Gran parte del marco legal no puede funcionar si el avalúo catastral no es realista, en este contexto nacen los objetivos del proyecto. De aquí que, Ecu3Act se plantea 3 hitos: el observatorio de valores, el modelo de valoración y el diseño de una estrategia de financiamiento local.

Se explica luego el cronograma del proyecto y las metas que se plantea el estudio en los próximos meses.

Andrea Terán cuestiona las metas del cronograma en relación a los objetivos y lo que se espera medir sobre la eficiencia de los municipios, que es lo que se piensa lograr al final, si la estrategia será para el bienio 2018-2019, ya que para noviembre se tendría una **posible expectativa** de poner en consideración el estudio. Se sugiere que además de la voluntad del alcalde se incluya al consejo.

Simón Zuñiga comenta que la construcción en el catastro urbano es más representativa que el suelo, ya que el valor del suelo no llega al 20% de la construcción del valor catastral, sin embargo José María Tubío justifica que la valoración del suelo es más compleja que la valoración de la construcción, por lo tanto se pretende no mezclarla en virtud de apuntar a la problemática específica actual; sin embargo Andrea Terán sugiere que para poder medir la eficacia se debe incluir la construcción en el modelo de valoración ya que esto representa la mayor recaudación para los municipios locales.

Al respecto, Oswaldo Saransig comenta que el observatorio tiene el objetivo de mostrar cual es el valor actual del suelo, por lo tanto Y que el alcance es sobre el suelo y la tierra. Fabián Reyes comenta que se asumirá el valor actual que los municipios aplican para la construcción para no gastar esfuerzos este tema, y más bien profundizar en el costo del suelo que es lo que se conoce es donde está la debilidad.

2. COMUNICACIÓN SOBRE EXPERIENCIA EN ESPAÑA

Fabián Reyes explica cuáles fueron las experiencias que se conocieron en la estancia en España, en donde se han creado varias iniciativas como el catastro, Agencia tributaria gallega, que trata de tener una valoración más precisa, y Ministerio de Fomento, que monitorea la dinámica del mercado de suelo y vivienda a nivel macro. En todos los casos los observatorios son de uso institucional ya que usan información de terceras personas.

Explica los métodos de valoración que existen en Ecuador, partiendo de los elementos básicos que expone el COOTAD, y también los modelos de valoración diversos que se aplican en las diferentes instituciones en España así como la situación de desactualización y desvaloración de un recaudo en rústica muy característico en los municipios visitados.

Juan Romero señala que las metodologías de valoración de mercado urbano son competencia exclusiva de los municipios más no de SIGTIERRAS, y que en los mismos municipios suele haber más de un sistema para esta valoración.

Vinicio Cueva, comenta que parte del proceso de descentralización son las competencias exclusivas, y que se distorsiona conceptos como la **articulación** y que la administración central es un **organismo rector**. El nuevo modelo de estado genera una nueva república, esos conceptos deben tenerse presente para definir roles.

Finalmente José María Tubío explica las estrategias que se pueden abordar para la conformación del observatorio, la recaudación y la voluntad de pago de los municipios.

3. CRITERIOS PARA EL OBSERVATORIO

José María Tubío pone a consideración las preguntas que se pretenden resolver a través del taller acerca del Observatorio de Valores:

- **¿Va a ser público?**

Oswaldo Saransig considera particularmente que debería ser público, ya que puede regular los precios masivos de mercado.

Andrea Terán propone que un incentivo para mantener el Observatorio, ya que demanda de recursos y tiempo, si bien puede llamarse público puede convertirse en un proveedor calificado de información para las inmobiliarias para que paguen por la información. En principio puede ser público para dar pasos firmes pero se debería pensar que sea el municipio quien lo administre y buscar quienes podrían ser parte de ese esfuerzo, no público pensado en acceso a terceros, sino información pública en el sistema nacional de datos públicos.

Simon Zúñiga comenta que el objetivo del observatorio es tener un mapa de valores actualizado para que cualquier cantón pueda aplicar esos valores y que deben establecerse a través de una ordenanza y esto está al alcance de cualquier ciudadano, lo reservado es el nombre del ciudadano. Por lo tanto considera que debería ser público.

Jose María resume que entonces, el observatorio podría ser público y buscar incentivos para su mantenimiento.

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

Juan Romero considera que a pesar de que los municipios han tenido préstamos no reembolsables, los recursos no han sido suficientes. Se sugiere coger un municipio que ya tenga un modelo que ya esté funcionado como por ejemplo Rumiñahui que no ha necesitado que el consultor regrese y que tiene un sistema de valoración actualizado.

Al respecto se cuestiona que compromisos podrían asumir los organismos DINAC AME y SIGTIERRAS. Al respecto los asistentes exponen:

- DINAC: Asistencia técnica, monitoreo
- AME: Asistencia técnica a los municipios, talleres de actualización catastral

- **SIGTIERRAS:** Facilitar la ficha de información de campo para estudios de mercado, extraer los campos que van a alimentar la base de datos. Alimentar información que podría ser relevante como por ejemplo MAGAP proveer información. Pensando en la gestión.

Se cuestiona la disponibilidad de un técnico por 6 meses para dedicarse a realizar la investigación y levantar la base de datos en el cantón elegido. DINAC, AME Y SIGTIERRAS, dicen que no es posible mantener un técnico durante 6 meses por limitaciones presupuetarias.

Andrea Terán sugiere que SIGTIERRAS podría dar los datos de valoración de mercado que ellos han elaborado a RIGTIG, y escoger un municipio con restricciones pero que se mantenga en un término medio de gestión. Cayambe podría ser una buena opción, ya que políticamente hay la apertura para trabajar y tomar decisiones, hay toda la información rural y en cuanto al urbano tienen expectativa de mejorar su recaudación, además tienen un buen catastro.

Juan Romero destaca el papel que podría tener el AME en ésta elección y evaluación de datos, ya que regula y administra a más de 100 municipios con su metodología. Andrea Terán enfatiza que a SIGTIERRAS le interesa el observatorio de mercado para que no se pierda el esfuerzo que ellos han realizado en la captura de datos sobre el mercado de suelo.

Finalmente sobre esta pregunta se establecen algunos compromisos, SIGTIERRAS dará la ficha y se definirá en qué consiste esa asistencia técnica ya que por ejemplo INMOBILIAR la define como el soporte al procesamiento de datos para el observatorio.

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

Se comenta que dependería de los datos que puedan recabarse por los gobiernos locales.

- **¿Se va a utilizar para hacer valoración masiva?**

El observatorio se debería usar para realizar valoración masiva, en virtud de la información pública que podría estar disponible.

- **¿Quién compra y quién vende?**

Andrea Terán opina que en lo rural este dato es muy importante, ya que tiene incidencia significativa en los costos, además esto también incide en el uso que se le va a dar al predio.

4. CRITERIOS PARA ESCOGER CANTONES

José María Tubío pide sugerencias a los asistentes sobre los 3 cantones que podrían estudiarse, de acuerdo a los siguientes criterios de selección:

- Grado de desarrollo
- Rotación de personal
- Accesibilidad (Logística)
- Datos disponibles
- Apertura a la colaboración

- La oposición política (Decisión política): SigTierras dentro de su experiencia opina que es más importante la afinidad dentro del consejo más que con el gobierno central.

De los 3 cantones se hará las zonas de valor y luego se determinará cuál es el más proclive para aplicar la estrategia. Después de analizar los criterios los asistentes coinciden que desde sus experiencias de trabajo los cantones más adecuados, que se encuentran en condiciones homogéneas, ya que de acuerdo al criterio de Adrián Carrera, la forma de tenencia y de propiedad podrían ser heterogéneas entre las regiones del Ecuador, de estudio son Cayambe, Cotacachi y El Tambo.

- **Cayambe** cumple todas las condicionantes, tiene una buena base catastral rural y un proyecto de actualización catastral urbana.
- **Cotacachi**, presenta un fenómeno urbano de población extranjera que ha generado una dinámica diversa de mercado de suelo, es una situación parecida a Vilcabamba en Loja. La tierra es una fuente de consumo más que de producción.
- **El Tambo** (Azogues) En este cantón la arquitectura llama la atención, tiene apertura a la colaboración.

SigTierras tiene todos los datos de los tres, se presentaría la estrategia a los alcaldes y de estos tres se elegiría al que tenga la predisposición de ejecutarlo.

5. ROLES PARA LA COLABORACIÓN DENTRO DEL CRONOGRAMA

- Obtención de datos de transacciones, se puede partir sobre los que ya tiene SIGTIERRAS y DINAC
- Generar mapas de valor con la colaboración de las instituciones involucradas
- Desarrollo de la estrategia de financiación local, asistida por un taller para recoger las preocupaciones de los gobiernos locales.
- Estudio de voluntad de pago a cargo de la RIGTIG

6. ACUERDOS

Siendo las 18:12 se concluye la sesión; se propone una siguiente reunión para abordar los compromisos, y concretar las tareas de lo tratado en el día de hoy, tanto con SIGTIERRAS como con la DINAC.