

ACTA DE REUNION CON FUNCIONARIOS DEL CANTÓN MEJIA
FECHA: 28 – JUNIO -2011

LUGAR: OFICINA DE AVALUOS Y CATASTROS MUNICIPALES DEL CANTON MEJIA

ASISTENTES:

POR EL SIGTIERRAS: Arq. Juan F. Romero F., Ing. Rebeca Bravo, Ing. Vanessa Chimarro.

POR EL MUNICIPIO DE MEJIA: Ing. Juan Francisco Gallo, Sr. William Pastrano.

OBJETIVO: Realizar la verificación del sistema sigtierras en la funcionalidad administrativa y técnica relacionada con el sistema de valoración predial. Además realizar seguimiento al acta suscrita en el mes de febrero del presente año en la cual existen compromisos a cumplir por las dos partes.

PUNTOS A TRATAR.

1. Asunto predios al interior del área MAE que no fueron intervenidos y que el municipio asumiría su intervención;
2. Predios que en escrituras conforman un solo cuerpo y que por efecto de vías o accidentes geográficos han sido divididos: asunto jurídico y de valoración;
3. Verificación de porque en la impresión de ficha predial salen dos valores diferentes, se requiere análisis y explicación que justifique.

ACUERDOS:

Sobre punto 1:

Para incorporar éstos predios el municipio se topó con la novedad de que el sistema no le permite. Para hacerlo se acordó lo siguiente:

- En base a las comunicaciones que el Municipio dice haber recibido por parte del MAE, se indica que el Municipio está en la posibilidad de levantar los predios ubicados en áreas protegidas, para posteriormente ser subidas al sistema SIGTIERRAS, para lo que requiere que se habilite la posibilidad de trabajar en dichas áreas, ya que es una permanente necesidad de los usuarios y el MAE también solicita la ubicación y el valor de éstos predios para proceder a trámites de consolidación de la propiedad del estado, por lo tanto será responsabilidad de la Municipalidad realizar estas actividades en campo y gabinete, tanto de linderación como de determinación del valor de la tierra en áreas de protección ecológica.
- El municipio se encargará de realizar las gestiones correspondientes ante el MAE para que se regularice la situación de estos predios, pues el SIGTIERRAS, no tiene competencia para trabajar en áreas de protección.

Sera de exclusiva responsabilidad Municipal el trabajar en estas áreas bajo los lineamientos y políticas establecidas por el MAE

Responsables de esta actividad: Ing. Juan Francisco Gallo (Municipio Mejía).



Sobre el punto 2:

Existen en Mejía un número importante de predios que siendo un solo cuerpo y teniendo escrituras como tales han sido divididos por vías o accidentes geográficos, en los cuales el municipio al emitir el catastro han recibido reclamos por la siguiente causa:

- Los valores de los predios obtenidos del sistema aparentemente están elevados, debido a que en esta división los predios más pequeños tienen un costo mayor que los grandes y aparentemente estarían sobrevalorados.

Al respecto se acordó:

- a) Se reviso el sistema y el mismo contempla trabajar como un solo predio, tanto para la valoración general desde el plano como para valorarlo individualmente con los respectivos factores, a partir de lo cual se prorratea el valor calculado a cada unidad predial, por lo tanto el tema ha sido atendido y puesto en funcionalidad en su oportunidad, pues el trabajo debe ser realizado uno a uno y por la municipalidad.
- b) Sobre la valoración: Se explica por parte del Arq. Juan Romero, que en la valoración de predios inferiores a 10.000 m2. de superficie existen tablas presentadas en el estudio y que es necesario su ratificación y /o ajustes pero bajo exclusiva responsabilidad municipal, se entrega un archivo en digital con las tablas originales para que sobre ella realicen los análisis y si creen pertinente realicen los ajustes correspondientes.

En esta misma línea explica el Arq. Romero si existen Urbanizaciones de 1000 lotes de terreno con todos los servicios y cuentan con ordenanza de urbanización en área rural, estos en su conjunto deben ser incluidos en el sistema de catastro urbano pues cuentan con los documentos de soporte y obras como se indica, razón por la cual las tablas de valoración predial de lotes habitacionales se aplicarían a ellos siendo rurales, pero afectarían a otros predios habitacionales en área rural, razón por la cual solicita se analice detalladamente el tema, Sr Wiliam Pastrano , dice que el tema está totalmente claro, Ing Gallo Juan manifiesta que el tema de las tablas de valor definirán en los próximos 15 días, se aclara que lo planteado en estudio referente a las tablas de valor para predios menores 10.000 m2 sigue vigente.

- c) Se manifiesta que el estudio de valoración entregado por SIGTIERRAS, debe ser conocido, analizado y aprobado por el Concejo Municipal para su implementación con la respectiva Ordenanza Municipal, aspecto que ya no es de competencia del Programa Sigtierras, pues es un tema eminentemente municipal propio de su gestión, el que hoy se apliquen los valores producto del estudio le compete y es responsabilidad exclusiva de la I. Municipalidad.
- d) Se explica por parte de los técnicos de la Unidad Ejecutora, que los estudios de precios son de valor de mercado y que durante el proceso de conocimiento, aprobación e implementación técnica administrativa y tributaria deberían tomar en cuenta estos aspectos para su aplicabilidad y realizar consideraciones de orden político institucional y de carácter social por una parte, así como se hace necesario e imprescindible que se revise la Ordenanza de aplicación tributaria que en varias ocasiones se ha explicado a funcionarios del Cantón Mejía, pues si se tiene una tabla de aplicación con varios factores de acuerdo con su valor se cumpliría con los principios básicos de política tributaria establecidos en la



Constitución de la república,, en el COOTAD, y en le Ley de Régimen Tributario.

Sobre el punto 3:

Este punto queda superado una vez que la Ing. Vanessa Chimarro, ha detectado que el problema se suscita al imprimir el reporte, pero que no afectaba al valor que como tal se aplica para la determinación de la base imponible. Ha sido un aspecto de forma que queda subsanado en la presente visita.

Habiendo verificado los temas a tratar las partes suscriben al presente acta de Visita, revisión y ajustes al proceso que se lleva adelante en la Unidad Ejecutora.

CONCLUSION.-

- Se ha cumplido por parte de la Unidad Ejecutora, con todos los temas solicitados verbal y escritos en las actas suscritas hasta la fecha actual por parte de la Unidad Ejecutora Magap – Prat Sigtierras.
- La Municipalidad debe proceder a conocer, analizar y aprobar los estudios de valoración mediante la respectiva Ordenanza para su aplicación e implementación.

Por lo tanto quienes suscribimos la presente acta recomendamos a la coordinación y Administrador del Proyecto de Barrido Predial del Cantón Mejía, debe tomar en cuenta el cumplimiento de las diligencias ejecutadas el día de hoy y su cumplimiento, y proceder a la culminación y cierre del proyecto de barrido predial, debiendo continuar únicamente con el proceso de sostenibilidad técnica de acuerdo con el convenio suscrito, en el proceso de sostenibilidad se realizará algún tipo de ajuste en la funcionalidad misma del sistema.


Firman los asistentes:

Por la Municipalidad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.


Ing. Juan Francisco Gallo


Sr. William Pastrano.

Por la Unidad Ejecutora Magap Prat – Sigtierras.


Ing. Vanessa Chimarro.


Ing. Rebeca Bravo P.


Arq. Juan F. Romero Flores