

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE ANTONIO ANTE, CELEBRADA EL 06 DE JUNIO DE 2017.-

En la ciudad de Atuntaqui, Cabecera Cantonal de Antonio Ante, hoy martes, seis de junio del año dos mil diecisiete, previa convocatoria dispuesta por el Magister Fabián Posso Padilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, se reúnen las siguientes Señoras y Señores Concejales: Doctor Joaquín Paredes Jijón, Vicealcalde; Señor Edmundo Andrade Villegas, Señora Nancy Domínguez Buitrón, Señor Carlos Espinosa Calderón y Abogada Romelia Lomas Placencia.- Actúa la Abogada María Esther Espinosa Prado, en su calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante; se encuentra el Abogado Atahualpa Sánchez, Procurador Síndico; Arq. William Valencia, Jefe de Avalúos y Catastros; Economista Nelson Andrade, Jefe de Rentas; Doctor Fabián Espinosa, Registrador de la Propiedad.- El señor Alcalde, dispone que por Secretaría se constate el quórum reglamentario.- Secretaría cumpliendo con la disposición del Señor Alcalde, realiza la constatación del quórum reglamentario, contando con la presencia de todos los miembros del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante.- **Se instala la sesión a las ocho horas cinco minutos**, se aprueba el siguiente Orden del Día: **Punto Único. 1.** Conocimiento, análisis y Aprobación en Primer Debate de la Ordenanza Sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del Impuesto a las Utilidades y Plusvalía en la transferencia de los predios urbanos y para evitar la especulación sobre el valor de las tierras en el Cantón Antonio Ante.- Iniciando con la sesión se procede con el **ÚNICO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Conocimiento, análisis y Aprobación en Primer Debate de la Ordenanza Sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del Impuesto a las Utilidades y Plusvalía en la transferencia de los predios urbanos y para evitar la especulación sobre el valor de las tierras en el Cantón Antonio Ante.**- El Señor Alcalde, expresa: se va a proceder con el análisis de la Ordenanza Sustitutiva para la Recaudación del Impuesto a las Utilidades y Plusvalía; informa de la realización de un taller de acuerdo a lo solicitado por el Concejo Municipal, los compañeros Concejales tienen conocimiento de la parte sustancial de la ordenanza, consulta si lo vamos analizando artículo por artículo o en forma general como se lo hizo en el taller.- La Señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia expone: si me permite Señor Alcalde, compañeros, en realidad se realizó el taller mismo que fue solicitado por mi persona, asistimos los compañeros Concejales a excepción del Doctor Joaquín Paredes y Señora Nancy Domínguez Buitrón, por encontrarse en uso de licencia; asistiendo en su reemplazo los Concejales Alternos; tenemos conocimiento, pero sí vale reforzarlo aún más.- El Abogado Atahualpa Sánchez, informa de la realización de dos talleres, presidido por el Doctor Joaquín Paredes, Vicealcalde, se procedió al análisis de las dos ordenanzas, la una que consistía en la reforma a la Ordenanza de Plusvalía y la Ordenanza para evitar la Especulación respecto a la Plusvalía y luego se hizo otro taller considerando a los Señores Concejales Alternos, considerando que los dos Concejales Titular se encontraban en uso de

licencia, hubo la inquietud de que se haga el taller para ellos también conocer, enterarse e inteligenciarse sobre estos casos, en dicho taller se llegó a la conclusión de que se haga casi de lo mismo y que sería importante de que se haga una sola ordenanza, dividiéndole en dos capítulos: el capítulo I que habla de la Plusvalía Simple y el Capítulo II de la Plusvalía Especulativa, consecuentemente las dos ordenanzas que fueron en primera instancia analizadas en el taller correspondiente se las unió.- El Doctor Joaquín Paredes Jijón, Vicealcalde informa que anteriormente hubo reuniones; en este caso las explicaciones que nos van a dar es muy importante, si vamos artículo por artículo es mucho mejor.- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón, expone: por mi parte Señor Alcalde estoy de acuerdo con lo manifestado por el Doctor Paredes porque estábamos en uso de licencia, la he revisado y hay ciertas cosas que necesito se aclaren.- El Señor Alcalde, informa que se va a proceder a dar lectura de la ordenanza artículo por artículo, si existe alguna inquietud o duda en ese momento realizaremos el análisis, disponiendo a la Señora Secretaria proceda con la lectura de la Ordenanza.- Secretaría en cumplimiento de la disposición del Señor Alcalde procede con la lectura de la Ordenanza, empezando por el Artículo 1 (audio); Artículo 2, primer inciso (audio).- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón manifiesta: esto es lo que analizamos en la sesión anterior, refiriéndome a lo que informaba el Abogado Atahualpa Sánchez, Procurador Síndico, que la ley dice de que tiene que ser pagado por la persona que vende, aquí estamos normando que si no paga el vendedor que pague el comprador y hablábamos de que si es que la gente sabe y le decimos no tiene que pagar el que ha comprado; pero si la gente sabe de esto qué diría, no es obligación del GADM-AA que pague, haberles dicho y seguir nosotros lo que es la coactiva.- Informando el Economista Nelson Andrade, Jefe de Rentas que la Plusvalía paga el vendedor porque él es el que obtiene la utilidad; pero en el caso de que se hayan puesto de acuerdo las partes termina pagando el comprador; de no ser así, el comprador puede solicitar al GAD Municipal inicie el proceso de cobro en contra del vendedor, así dispone la ley.- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón manifiesta: no sería necesario normar en donde explique el documento en donde sabemos que se van a poner de acuerdo firmado por las dos partes.- Informando el Abogado Atahualpa Sánchez, que no; nos complicamos, había explicado anteriormente que a nivel nacional siempre paga el comprador; si no, no le vendo; por lógica y por sentido común el espíritu de la ley dice que la plusvalía la debe pagar el vendedor, porque él está beneficiándose; esto estaba en la ordenanza anterior y es lógico de alguna manera el Municipio se cubre diciendo: “De no haberla satisfecho el vendedor para que pueda registrarse la correspondiente escritura, la pagará el comprador”; esto no contrapone a ley, el Municipio tiene que cobrar, si no no le hago el trámite.- La Señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia expresa: en el caso que el propietario del viene inmueble tiene premura de venderlo, el comprador puede exigir que le venda saneado, verdad?.- El Abogado Atahualpa Sánchez, manifiesta que por sentido común el Municipio tiene que cobrar; si no, no se hace el trámite.- Secretaría continúa con la lectura del Artículo 2, segundo inciso y siguientes (audio); Artículo 3 (audio); Artículo 4, (audio).- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón, solicita que en cada uno de los artículos enunciados se podría hacer un ejemplo, en la convocatoria a esta sesión constan los técnicos involucrados.- El Economista Nelson Andrade, Jefe de Rentas con la ayuda de una

pizarra, procede a dar un ejemplo en aplicación a la fórmula que Determina la Base Imponible de las utilidades y explica que será el mayor valor entre el avalúo que presenta el Perito, el valor que consta en los registros catastrales o el valor de compra (audio).- Se continúa con la lectura del Artículo 5 (audio).- El Señor Concejal Edmundo Andrade Villegas presenta una observación muy particular: el texto de este artículo está normado en el COOTAD, y como ven compañeros Concejales el Artículo 556 del COOTAD dice que podemos modificar el 10%, no le dice ni para arriba ni para abajo; le dice modificar, y si bien es cierto se está cobrando el 10% de acuerdo al ejemplo que nos acaba de exponer; es decir, que la base imponible de \$7.060.00 tiene un impuesto de \$706.00, para mantener el ejemplo; pero esta ordenanza al estar siendo analizada y modificada, seguramente luego aprobada; le hace una serie de consideración al valor de la tierra porque actualmente o hace poco tiempo no se pedía Perito, simplemente hacían con el avalúo catastral que estamos plenamente conscientes o por lo menos yo estoy plenamente consciente que no se ajusta a una realidad comercial el avalúo catastral, el precio comercial es mucho más alto, hoy con las reformas que están en la ley, poner Peritos y definir el mayor valor; si el perito dice cuesta \$10.000.00 y el avalúo le dice \$15.000.00, aquí le utilizamos \$15.000.00; para mantener el ejemplo al revés; si el Perito dice \$15.000.00 y el avalúo dice \$5.000.00, le mantenemos lo que dice el Perito, \$15.000.00; el valor más alto, en base a ese se hace este cálculo y está bien el 10% porque en su momento era el avalúo catastral que siempre estaba bajo, hoy obligatoriamente cada vez que se haga una transferencia de dominio; es decir, una compra venta de terreno tendrá que ponerse lo más cerca del valor real que está vendiendo, y eso va a provocar que ese valor del 10% a mi criterio compañeras, compañeros Concejales sea muy alto; más aún preocupado por esto, he conversado con uno de los Peritos calificados en el tema que nos ocupa y dice que anteriormente del avalúo catastral a lo que realmente se vendía difiere caso en tres veces el valor; es decir, si vale \$50.000.00 se termina vendiendo en \$150.000.00, como promedio; yo le pedí una información, así muy simple que fue de boca, no tengo documentos para valorar, pero confío en la información que me dieron; por lo tanto, considero que este valor del 10% hay que bajarlo, porque el momento que hace la compra-venta con los valores reales, el pago de la Plusvalía se va a disparar hacia arriba, si se mantuviese con el avalúo catastral, todo el mundo lo ha estado haciendo así, pagaban en función de lo que dice el avalúo catastral y el negocio lo hacían por atrás, cosa que no se reflejaba en la escritura a excepción de cuando se hacía a través de un crédito, que ahí si estaba el valor real, así se daban las cosas, verdad Economista Andrade?, yo si considero hoy que se van a sincerar los valores de las propiedades a ser vendidas, considero que hay que bajarle por lo menos a un 5% ese 10%; ese es mi criterio Señor Alcalde, y la dejo como propuesta planteada.- El Señor Concejal Carlos Espinosa Calderón expresa: si es para analizar ese tema Señor Alcalde, en verdad hay mucho fundamento; un avalúo catastral es sumamente bajo aunque se hicieran las actualizaciones de los catastros, pero jamás va a llegar a un valor aproximado a la realidad.- El Señor Concejal Edmundo Andrade Villegas, dice: estoy de acuerdo que hay que sincerar, inclusive para el comprador, para el vendedor, para efecto de poner como garantía, para créditos hipotecarios, los valores van a ser un poco más sinceros, e inclusive hoy que se está haciendo la Consultoría en la zona urbana de la actualización catastral, van a salir más

caras aún las propiedades, me refiero a lo que está catastrado ahora; es decir, se van a sincerar otra vez; por lo tanto mi propuesta es, por lo menos ese 5% deberíamos bajarlo.- El Señor Alcalde, pregunta al Economista Andrade cómo están aplicando los otros cantones.- Respondiendo el Economista Andrade que no tiene conocimiento; y hace la siguiente reflexión; la plusvalía es un impuesto que grava en incremento del precio de un bien por diferentes razones; entre ellas que el Municipio ha realizado una mejora en el entorno para que suba el valor; si bien es cierto se cobran las mejoras, pero también el Municipio debería cobrar algo respecto de esa utilidad, cosa que se está cobrando de hecho; el espíritu de ley del impuesto a la especulación sobre el valor de las tierras procuraba que no haya una especulación sobre el valor de la tierra; es decir, que no suban tanto el valor de la tierra y por tanto si suben que paguen el impuesto; tanto es así que le pone el 75%, grava con una tarifa del 75% sobre la utilidad, ese es el espíritu de la Ley del Gobierno Nacional que promulgó en diciembre de 2016; la tarifa impositiva inclusive es mucho más alta, al poner el 10% nosotros lo que estamos haciendo es cobrar 10% sobre una utilidad incrementada saltándonos de un valor de la tierra, de un avalúo bastante bajo a un avalúo real, es un salto bastante grande que está incidiendo ahora; pero que más adelante eso no va a incidir mayormente; la ley que salió en diciembre de 2016 de la especulación de la tierra, lo que procuraba es grabar a la especulación sobre el valor de la tierra con el objeto de que los bienes bajen el precio o realmente se les cobre sobre esta utilidad en demasía que tenían los vendedores.- El Señor Alcalde, informa que esto no le llega a todo el pueblo, es solamente para aquellas personas que tienen los bienes, lo venden y compran; es un grupo de personas que de una u otra manera tienen recursos para realizar las transacciones; además, no es en la primera venta lo que se hace sino cuando ya pasan algunos años y está dándose cuenta de que es un beneficio que está obteniendo de lo que se ha realizado en ese transcurso de los años y va adquiriendo la plusvalía; de todas maneras, entiendo que en todo lado debe estar cobrándose el 10%.- El Economista Andrade, informa que existen quejas de la ciudadanía que los avalúos son bastante altos, están fuera de la realidad, los Peritos no están haciendo un buen trabajo, las referencias que están utilizando para el avalúo son de años atrás donde tal vez los precios sean más altos, con una demanda mayor de bienes inmuebles; pero está dando lugar a incremento desmedido.- Preguntado el Señor Alcalde, quién regula a los Peritos o es de libre participación.- Informando el Economista Andrade, que es un trabajo en base a una consulta de los predios, cuál es el valor de la compra-venta y de ese valor sacan un promedio y lo utilizan para fijar el metro cuadrado del terreno que están vendiendo, y ese es el valor del avalúo, al presentar estos valores en la Jefatura de Avalúos y Catastros les dicen que están muy bajos, parece que los están utilizando como referencia los valores que hizo la Empresa Consultora.- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón, haciendo énfasis a la exposición del Economista Andrade, informa que se acercaron algunas personas a la Municipalidad, vienen con el Perito y le dicen al Perito que el valor está muy bajo que vaya y haga otro; es la queja que tienen los usuarios; y acuérdense que cuando hicieron la propuesta del avalúo catastral hace dos años aproximadamente; en aquella ocasión no se aprobó porque estaban haciendo el incremento casi en algunos casos del 400%.- Señalando el Economista Andrade, que al comienzo habían Peritos que le preguntaban a la persona interesada que quería que le haga

el peritaje, qué valor le ponemos.- El Señor Alcalde, dice que debe haber un equilibrio que se aproxime a la realidad.- El Abogado Atahualpa Sánchez, hace el siguiente comentario de carácter técnico y reflexivo: respecto al cobro de la Plusvalía no causa jamás impacto social, porque simple y llanamente la transferencia de dominio y alguien que quiere comprar es porque tiene solvencia económica; si es que esto tratara del impuesto predial, ahí sí causa impacto económico porque es para todos, esto es simplemente compra-venta y el que compra es porque tiene capacidad económica para hacerlo; por otro lado, el espíritu del legislador y de la ley que dice que cada dos años tienen que actualizar los catastros, en otras palabras sinceren los catastros para que ustedes tengan mayor recaudación, eso nos dice el Gobierno Nacional; porque quiere que le ayudemos al Gobierno Central, para que no dependamos solamente de las transferencias que nos hace el Gobierno Central, estamos descentralizados, pide ayuda a los GADs porque somos parte del Estado; respecto a lo que decía el Economista Andrade de la transferencia de dominio no hay impacto social en absoluto, porque si es que el Concejo resuelve, está la facultad, está a consideración de ustedes, si el Concejo resuelve bajar al 5%, al 6%, al 7% la Plusvalía que no sería ningún bien, porque son casos excepcionales la compra-venta y el que compra es porque tiene capacidad económica; la ley de actualización de los catastros es cada dos años, para que tengamos mayor recaudación, es contraproducente que los Concejos resuelvan y bajen la Plusvalía, no causa impacto social, no habría ningún inconveniente.- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón, discrepa con la exposición del Abogado Atahualpa Sánchez, en relación a un punto que dice que solamente compra la persona que tiene, recordemos que hay muchas personas que están arrendando y que hacen un esfuerzo realizando préstamos para poder comprar, no solamente compra la persona que tiene sino más bien compra la persona que necesita y se endeuda, muchos de nosotros estamos pagando préstamos por poder tener una casa propia; por tanto, no es el que tiene capacidad económica, he conversado con varias personas que está pasando lo que señaló el Economista Andrade, de que cuando vienen a la Municipalidad con el avalúo efectuado por los Peritos, les dicen a los Peritos que el avalúo que están practicando es muy bajo, que hay que subirle un poco, es la aclaración que estoy realizando.- El Abogado Atahualpa Sánchez, Procurador Síndico, en cuanto a mi intervención quería complementar, me olvidaba justamente y me hace acuerdo la Señora Concejala respecto a los Peritos, de eso no se preocupen señores Concejales, porque es solamente para este año, luego se acabaron los Peritos; porque a partir del primero de enero de 2018 entra ya la actualización catastral, que esa sí tiene que ser sincerada, al momento estamos utilizando los Peritos porque no está actualizado el catastro, están bajos; con esta Consultoría de acuerdo a la ley nos toca ahora actualizar para que entre a regir a partir del primero de enero de 2018, supuestamente los precios del valor de la tierra y de las estructuras se sinceran y ahí sí ya no necesitamos Peritos.- La Señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia señala: mientras tanto, los Peritos tienen que sujetarse a la realidad, no hacer lo que ellos quieran.- El Arquitecto William Valencia, dice: está bien que presenten en la Jefatura de Avalúos y Catastros los valores de las propiedades, en muchos de los casos comparamos de las transferencias de dominio que se han hecho por el sector, tenemos una idea de cuánto es el valor que está fluctuando por ese lugar; los Peritos ponen valores que son inferiores a los que tenemos en el catastro del 2006, por eso

se ha pedido que hagan un estudio de la realidad del sector, haciendo un sondeo de las ventas, para que ellos ajusten a los valores que están vendiéndose en ese sector.- La Señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia manifiesta que siempre ponen los Peritos valores más o menos bajos.- El Arquitecto William Valencia, expresa: cuando hacen los Peritos altos, porque temen con las personas, últimamente consulté a una persona cuánto le están poniendo el valor de la propiedad, me dijo que sí; pero me parece que está muy alto y viendo en nuestro sistema está alto; lo cual pedí conversara con el Perito para que vea que están haciendo una transferencia de dominio por un valor y no por el valor que está poniendo el Perito, porque le pone sumamente alto; si hay de los dos casos.- El Señor Concejal Edmundo Andrade Villegas, dice: justamente era ese análisis y antes plenamente de acuerdo con lo que dijo la compañera Concejala Nancy Domínguez Buitrón, cuando alguien tiene dinero para hacer un análisis como dijo el Abogado Atahualpa Sánchez y compra tierras con la intención seguramente de sacar provecho de eso, se dedica a la compra venta de bienes inmuebles, para ellos está la nueva ley; para los que por a o b razón les sacan una ganancia extraordinaria; pero ésta, la que estamos tratando ahorita que también está en la ordenanza, es para la primera venta; es decir que generalmente esa venta se la hace con el fin en su gran mayoría de mejorar su condición de vida y si alguien lo hace con fines de especulación, ahí si va a caer porque le va a vender porque esa ya será considerada como segunda venta y ahí si aplica la siguiente fórmula, que es hasta el 75%, ahí si está bien aplicado la ganancia extraordinaria; pero para ésta que es la primera venta yo no considero que deba ser el 10%, me mantengo en que hay que revisar eso por lo menos el 5% y por supuesto que hay problema con los peritos, puse un ejemplo cuando ya tratamos esto de alguna manera o no sé si fue en el taller al cual a uno de ellos asistí; a mí me escribieron y me dijo: vea señor Edmundo Andrade, Concejal, cómo es posible que el Perito me ponga \$40.000.00 si a mí me pagan \$20.000.00, le vendo ahorita el terreno en Natabuela y el Perito se mantiene en \$40.000.00 y me toca pagar la Plusvalía de \$40.000.00, eso es un serio problema que está pasando, y a ese \$40.000.00 hay que sacarle luego de los cálculos respectivos el 10% según la propuesta planteada, lo que está provocando es que las propiedades sean más caras, porque al final alguien termina pagando y generalmente es el comprador como dijo el Economista Andrade, aunque debería ser el vendedor; pero lo que va hacer el vendedor, yo le vendo en \$3.000.00, \$20.000.00 más lo que cuesta esto, a la final termina siendo afectado el que compra y si compra con fines comerciales, con fines de volverle a vender, pues le aplica la nueva ley porque es ya la segunda venta y es el 75% del valor ganado.- El Señor Alcalde, haciendo referencia a los ejemplos dados antes de la presencia del Arquitecto Valencia, manifiesta que hay que tomar en consideración que quienes se acercan se sienten perjudicados, nadie quiere pagar más; las experiencias que se están viviendo ya en este momento en el Municipio, son realmente las que se están dando en la Jefatura de Avalúos y Catastros y sabe lo que está pasando y no es que simplemente los que están demasiado altos, con los que están bajos se está pidiendo que se eleve; hay el otro caso, que también está explicando que hay gente que ha puesto por muy arriba los costos como dice el señor Concejal Andrade y obviamente les han dicho ellos mismos bajen, porque esto es buscar un equilibrio como yo decía hace un momento; sin embargo, como es nuevo siempre va a tener sus dificultades de ejecución hasta que nos

podamos adaptar a lo del año 2018, donde que ya tenemos listo el catastro real, sincerado, pide información al Arquitecto William Valencia, Jefe de Avalúos y Catastros de las experiencias vividas, hay dos casos el uno que hay que pedirles que se eleven y el otro que hay que pedirles que se rebajen, acá solo han llegado los que han pedido que se rebajen.- El Arquitecto William Valencia, informa que la mayoría de las personas vienen con los peritajes y no van a Avalúos van directamente a Rentas a consultar cuanto les sale el impuesto de Plusvalía, cuando se les da la información se enojan; aducen que el avalúo está demasiado, que no venden en esa cantidad, es lo que determina la ley, pero la gente es por lo que está pagando bastante, en el fondo el Peritaje no está mal hecho; pero hay casos que si sobre pasan, o para arriba o para abajo; más la problemática es por el monto que van a pagar de plusvalía, ahí se detienen las cosas, es por el impuesto, se asustan.- El Señor Jefe de Rentas, informa que la gente tiene el inconveniente aduciendo que ese no es el avalúo, que lo están vendiendo en mucho menos, no se sabe cuál es la realidad, corroborando el Arquitecto Valencia, no podemos saber si el perito está equivocado o el dueño de la propiedad está ocultando algo.- El Señor Alcalde señala que hasta que se ajuste con el año 2018 que ya va a ser ahí la realidad, habrán estos problemas durante todo el año 2017, a nadie le gusta pagar más.- El Abogado Atahualpa Sánchez, señala que el Perito no es perfecto, el avalúo es más, menos; porque actualizar los catastros es bien difícil, jamás se los puede actualizar a perfección, peor aún uno, difícil, como lo están haciendo al momento es de manera general, en donde uno va al campo, hace las encuestas correspondientes a través de los métodos existentes y de ahí saca la media, eso es otra cosa y con esa media se juega con las bandas que le dice el mismo COOTAD, para hacer las corridas correspondientes y poder aplicar los catastros, eso es otra cosa; estos inconvenientes siempre va a existir con el Perito; insisto es solamente hasta este año; porque aspiro que a partir del primero de enero de 2018 se aplique los nuevos catastros.- Aclarando el Arquitecto Valencia que se aplicará lo que es el catastro urbano, ahora veamos en la parte rural.- Informando el Economista Andrade que a partir del segundo año ya no se va a utilizar el avalúo de los peritos sino únicamente el avalúo catastral para efectos de calcular los impuestos.- El Abogado Atahualpa Sánchez manifiesta que esto implicaría reformar la ordenanza de tasas por servicios técnicos administrativos.- El Economista Andrade señala que el valor de la venta está determinado por el valor más alto de las tres opciones anotadas inicialmente, eso dice la ley; si solamente vamos a poner sobre el avalúo del catastro, deberíamos poner una disposición transitoria en ese sentido.- El arquitecto Valencia informa que de las personas que han presentado el avalúo del perito queda grabado en el catastro, porque de ese valor vamos a comparar con las tres posibilidades del valor más alto, del catastro, de la escritura y del perito; si el catastro está más bajo que del perito se toma del perito.- La Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón, expone: por ejemplo si en este año el avalúo del perito estuvo alto, que va a vender en \$20.000.00 y el perito dice \$40.000.00 y ahora le cogieron de base de \$40.000.00 y en el catastro viene de \$30.000.00.- Informando el Arquitecto Valencia que le coge el de mayor valor el del perito, así dice la ley.- Preguntando la Señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón, pese a que ya no va a estar el perito en el año que viene.- Recalcando el Arquitecto Valencia, la ley es muy clara, se tomará en cuenta el de mayor valor, primer peritaje, valor de la escritura o valor del

catastro.- El Señor Alcalde, que quede la sugerencia para continuar analizando porque este sería aprobado en primera, tenemos tiempo para seguir realizando las consideraciones y tomar la decisión en el segundo debate sobre el 5%, hasta tener un poco más de elementos referenciales, por ejemplo sí nos gustaría conocer cómo están trabajando en los demás municipios con respecto al porcentaje que están aplicando, si es del 10%.- La Señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia expresa: como nos explica el Arquitecto Valencia; de igual forma el Abogado Atahualpa Sánchez, no va a ser de impacto social; sin embargo, el Arquitecto nos está informado que muchas personas se están acercándose a la Municipalidad y con justa razón molestas; no es necesario que sea el impacto social al cien por ciento; pero al concurrir a la institución la ciudadanía, se sobre entiende que está molesta por la cantidad exuberante que se está cobrando, no acorde a la realidad, tenemos que velar por los contribuyentes.- Se escuchan voces.- El Señor Concejal Carlos Espinosa Calderón manifiesta que hay una diferencia enorme entre el valor catastral y lo real.- El Economista Andrade, refiriéndose a las personas que hacían compra-ventas a través de un préstamo bancario estaban obligados a poner el precio real porque necesitaban justificar sus ingresos, sus depósitos en las cuentas bancarias, en algunos casos insistíamos en que digan la verdad respecto del valor que están vendiendo, mucha gente no lo hacía.- El Señor Concejal Carlos Espinosa Calderón, el perito que avalúa para un crédito tampoco lo avalúa en su ciento por ciento del valor real, a lo mejor en un 80% del valor real, por qué por cuestión de garantía para el Banco y de eso el Banco le da un 70% del avalúo.- Ampliando el Economista Andrade que la ley dice que se tomará en cuenta en un 70% el valor del avalúo, el valor real del bien.- El Señor Alcalde, consulta a las señoras y señores Concejales: no sé si les parezca para poder ir teniendo más elementos de juicio continuar y sobre la marcha tener la posibilidad de ir relacionando con este tema, porque entiendo que hay algunos aspectos más que se tienen que tomar en cuenta, y una vez que tengamos un compendio claro de toda la ordenanza, podemos ver la importancia que tiene de bajar o de mantener el porcentaje.- El señor Concejal Edmundo Andrade Villegas, informa que se mantiene en su propuesta y para hacer un análisis más para que quede en la memoria de los compañeros Concejales y en algo de acuerdo con lo que decía el Economista Andrade previo el análisis del Abogado Atahualpa Sánchez, si es que los Peritos van a trabajar solamente este año efecto de que probablemente el 2018 tengamos un catastro sincerado, no es tan cierto a mi criterio, porque al final la ley le dice que siempre pondrá perito, no podemos ni siquiera ponerle una transitoria, porque el artículo 561, numeral 15 del COOTAD, dice “el mayor valor entre lo que está catastrado, los valores que dice o el perito”, cómo le mandamos a una transitoria y después no se haga caso al perito; actualizado o no el catastro el perito va a existir siempre, aunque siempre le ponga igual o bajo, el perito va a estar ahí porque le manda la ley, es mi criterio señor Alcalde.- Secretaría continúa con la lectura de los Artículos 6, 7, 8 y 9 (audio).- El Economista Nelson Andrade, Jefe de Rentas con relación del Artículo 9 hace las siguientes acotaciones: anteriormente decía la ley que pagará el comprador en el caso de que no haya pagado el vendedor; me gustaría aclarar porque ya sucedió un caso, a una persona que no se le había cobrado la plusvalía y se le emitió el valor a cobrar después y lógicamente se generaron intereses; esa parte no está clara; cómo lo cobramos al notario, quién genera el título de crédito, sobre qué

valor, son solidarios?, en qué proporción?, tiene multa?; no sé si lo podemos aclarar.- El señor Concejal Edmundo Andrade Villegas: tengo una preocupación porque la ley en el Art. 560 del COOTAD establece un rango bastante alto entre el 25 y 125 por ciento; quién lo cobra, no se sabe; pero si la ley nos faculta cobrar por qué no podemos poner en la ordenanza que se emitirá el título de crédito para el Notario que hizo la transferencia?, porque no nos dice que lo cobre el Consejo de la Judicatura o el Juzgado; de pronto el legislador pensó que cada gobierno autónomo descentralizado regule entre el 25 y 125%, porque nosotros a través de ordenanza no regulamos esto para que el o los notarios sepan a qué a tenerse; la ley, a mi criterio, en el Art. 560 del COOTAD nos está facultando para legislar esto; habría que pensar o no en crear un artículo y no dejar tan abierto como dice la ley, entre el 25 y 125%, para eso estamos legislando; para terminar, señor Alcalde, los notarios hoy por hoy en su mayoría son abogados, saben que el desconocimiento de la ley no les exime de responsabilidad, porque el Notario cuando está realizando una transferencia de dominio en el cantón Antonio Ante debe remitirse a la ordenanza, por sentido común; ese es mi criterio.- El señor Concejal Carlos Espinosa Calderón pregunta al señor Procurador Síndico cómo se podría incluir un texto así.- El señor Alcalde, a su vez, pregunta si existe algún caso de este tipo.- El Economista Nelson Andrade: una persona no pagó plusvalía y yo generé un título de crédito y tiene que pagar pero se generó intereses, y esa persona está dispuesto a pagar pero no con los intereses, entonces la ley dice que pagará el comprador, y esta es la parte que no está claro; el título está generado, incluso tiene coactiva; pide no le cobren los intereses; aquí se le liquidó el impuesto de plusvalía y quien debía revisar es el Notario, incluso el Registrador de la Propiedad.- El señor Alcalde: existe una escala en la que se pueda decir que a tal falta le aplicamos tal porcentaje?; entiendo que si es hasta 125% es por una causa fuera de lo normal.- El Arquitecto William Valencia: hay que recordar que el Notario es responsable solidario en estos casos y a más de ello se le multa.- El señor Concejal Edmundo Andrade Villegas: claramente dice que a más de su responsabilidad será multado con el cien por ciento del monto tributado y una multa adicional entre el 25 y 125%; dos veces se le multa al Notario.- El señor Alcalde: si se da un caso así cómo le multamos desde aquí; el Notario pedirá que sea el mínimo.- El señor Concejal Andrade: no sé si el Abogado Atahualpa Sánchez nos ayuda; le multa dos veces al Notario?; da lectura del Artículo 9, segundo inciso; por la tanto, podríamos decir que le cobramos el valor como responsable solidario, para el cien por ciento y adicionalmente el 25%.- El Abogado Atahualpa Sánchez: la multa es una sola, entre el 25 y 125%, lo otro es el pago del tributo.- La señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón: son dos multas; en el tributo pagan cincuenta; son tres pagos.- El señor Concejal Andrade: el tributo tiene que pagarse obligatoriamente; considero que son dos multas y la segunda deberíamos dejarle con el 25%, no entre el 25 y 125%; además, no se puede pagar dos veces por la misma causa.- La señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia: son tres pagos.- El señor Concejal Andrade: lo único que debemos normar es si es entre el 25% o el 125%.- El Abogado Sánchez: el espíritu de esto fue que se aplique cualquiera de estas opciones.- El señor Alcalde: no hemos tenido un caso como este.- La señora Concejala Abogada Lomas: el Notario se cuidará de no cometer errores.- El señor Alcalde: considero que esta disposición está mal redactada; debería haber dicho pagar el cien por ciento del tributo y le

sancionan con el 25%; lo lógico sería que pague solidariamente y le sancionan entre el 25 y 125%; solidario con el que debe.- El señor Concejal Andrade: quién tiene que pagar el tributo, el vendedor o el comprador?.- Lo paga el vendedor, dice que Economista Andrade; pero no olvide que en la misma ordenanza dice que si no lo paga el vendedor lo hará el comprador y más adelante dice que, si se le escapó, el Notario es responsable solidario.- El señor Alcalde: de todas maneras esto está sujeto a la forma interna en que se maneja el Municipio para determinar quién paga; la pregunta es cómo regular para que se pague la deuda, el cien por ciento y la multa del 25 y 125% por parte del Notario; porque de lo contrario habría reclamo por parte del Notario; no se puede sancionar dos veces por lo mismo.- El señor Concejal Andrade: el Artículo 2 de la Ordenanza es fiel reflejo del Artículo 558 del COOTAD donde se dice quién es el sujeto pasivo, es el dueño del terreno, a él hay que cobrar el impuesto y emitir el título de crédito; si se pusieron de acuerdo entre el vendedor y comprador para el pago, esa es otra historia; es al dueño del terreno, quién pague es otra cosa.- El señor Alcalde: para evitar suspicacias debería pagar el vendedor; lo que debe estar claro para la Jefatura de Rentas es el concepto de cobro; en el supuesto caso de que se dé un inconveniente con el Notario se procederá notificándole con lo que le corresponde y el 25% adicional; si se sanciona de acuerdo con este Artículo lo primero que hará el Notario es un amparo que conocerá la Judicatura y para ellos resulta complicado porque en la ley no está claro; sugiero al Concejo que conste como está, que cobre la Jefatura de Rentas el 100% de la deuda y el 25%.- El señor Concejal Andrade: la ley dice que entre el 25% y el 125%; el 125% al final del camino; si es del caso pongamos un 50% por la sanción; los Notarios no pueden equivocarse.- El señor Alcalde: quedemos de esa manera para luego tratarlo en el segundo debate; el Notario debería pagar el cien por ciento de la deuda que corresponde más el 25% de multa; si hay algo más lo podemos tratar en segundo debate.- El señor Concejal Andrade lee nuevamente el Artículo 9, segundo inciso de la Ordenanza y sugiere que el Notario pague el cien por ciento del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria y se suprima el texto adicional.- El señor Alcalde: podríamos añadir que, en el caso de reincidencia el 50%.- El Abogado Sánchez: no podemos eliminar lo que dice la ley, debemos regular; la ley dice que con el cien por ciento es sancionado, pero no debemos eliminar lo que tiene relación con la sanción entre el 25 y 125%.- La señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón: estamos eliminando; si no se lo pone, qué cobraríamos; tampoco podemos eliminar, como dice la compañera Concejala Abogada Romelia Lomas, el texto en que se indica la solidaridad del Notario con el deudor. El Abogado Sánchez: lo que podemos hacer a través de la ordenanza es regular.- El señor Concejal Andrade: lo que podemos regular es entre el 25% y el 125%, dejémosle en 25% y que se elimine el resto; si se puede porque dice “entre”.- El Abogado Sánchez lee el texto como quedaría: “será sancionado con el 25% de la remuneración...” así está bien.- El señor Alcalde: no creo que exista un caso de estos.- El Abogado Sánchez: cuando el Notario manda a pagar los impuestos al Municipio, en el Municipio está hecha la transferencia del dominio y ya consta a nombre del comprador; esa es la transferencia del dominio, ya sale a nombre de la persona que está pagando.- El señor Alcalde: está claro, queda el 25%, el resto no se modifica; en el caso de que ocurra se debe tener un procedimiento: notificación al Notario por parte del Gobierno Municipal, emisión del título y pago en Rentas;

pongámosle eso.- El Abogado Sánchez: ahí debería decir, con una multa del 25% que será notificada al señor Notario con el título de crédito correspondiente para que se acerque a cancelar.- El señor Concejal Andrade pregunta qué ocurre si existe un Notario de otro lugar; al Notario de aquí, fácil, pero cómo le cobra a uno de otro lugar?; esto se aplicaría cuando al Registrador de la Propiedad se le pasó, porque antes él le exigirá al interesado que pague.- La señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón: en todos los filtros tiene que haber responsabilidad.- El señor Alcalde: en qué momento el Notario tiene que determinar que pase al Registro de la Propiedad?, lo hace cuando ya ha pagado los impuestos; si se le pasa, ese el problema.- El Economista Andrade: generalmente a la minuta de escritura se le añade el documento del pago del impuesto de plusvalía, más las copias de los comprobantes de pago; antes no se lo hacía; el Registrador de la Propiedad también lo revisa.- La señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón: sería bueno la presencia del Doctor Espinosa, Registrador de la Propiedad.- Consultado sobre esta disposición legal el Doctor Fabián Espinosa señala: esto consta en el COOTAD; este caso nunca se ha dado y no establece quién es el que sanciona.- El señor Alcalde: nosotros cuando viene a registro ya viene con todo, pagado la plusvalía.- El Doctor Espinosa: han habido casos, el Economista Andrade es testigo, que no han pagado y es obligación del Notario y nosotros le pedimos pagar; el Notario dijo que no sabía y se le indicó el texto de la ley; últimamente son casos rarísimos; el comprador si puede exigir al señor Notario de por qué no ha exigido al vendedor el pago, por lo mismo que pague.- El Abogado Sánchez: el Notario pagará solidariamente con el vendedor; luego dice que, además, será sancionado con el ciento por ciento del tributo, y, tres, que será multado entre el 25 y 125 por ciento.- El Doctor Espinosa: lo último está demasiado; hay algunas inconsistencias en la ley que deben aclararse; es inaplicable; el Municipio tendría que cobrar al deudor o al Notario.- El Abogado Sánchez da lectura del Art. 560 del COOTAD, prohibición a los Notarios (audio); ejemplo, si el tributo es de \$700 dólares, de inicio tiene que pagar \$350 dólares por ser responsable solidario, se suma \$700 dólares como sanción, el ciento por ciento, más el 25 o 125% de la remuneración básica; paga tres veces.- El señor Concejal Andrade: en el momento que llega una escritura no debe regresar al Notario sino a Rentas porque ya se cometió el error del comprador y el Notario.- El Doctor Fabián Espinosa: lo que hemos hecho es decirle a la persona que se acerque a Rentas y pague, aunque ya podemos multar al Notario; igual debería ocurrir con los pagos al SRI.- El señor Alcalde: para el caso que nos ocupa deberíamos desde aquí elaborar la sanción para el Notario.- El señor Concejal Andrade: entonces regulemos.- El señor Alcalde: sugiero conste un procedimiento para el cobro al Notario, se escuchan voces.- El segundo inciso del Artículo 9 queda con el siguiente texto: “Los notarios que contravinieren lo establecido en el artículo anterior, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con multa del 25% por ciento de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general”.- (queda pendiente su procedimiento, debiendo prepararlo el señor Jefe de Rentas).- La señora Secretaria General procede con la lectura al Art. 10 de la ordenanza (en el audio). El Doctor Espinosa: existe pago indebido y

la posibilidad de reclamo antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad.- La señora Secretaria continúa con la lectura: Capítulo II, Art. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (en el audio).- Economista Nelson Andrade, Jefe de Rentas, explica su aplicabilidad a los literales a) y b) del Artículo 17, sobre las donaciones; mucha gente podría realizar por donaciones a efectos de no pagar impuestos, hemos agregado “únicamente a legitimarios”.- Añadiendo el Doctor Fabián Espinosa que en el S.R.I., también exigen la misma forma que sean legitimarios, si son a otras personas como hermanos, tíos, ya pagan.- Expresando la señora Concejala Nancy Domínguez Buitrón si se puede no, como la ley dice “donaciones”, ustedes nos dicen que si se puede añadir.- Informando el Doctor Espinosa que hay tantas formas de evadir; nos hemos dado cuenta con el Economista Andrade, quieren darle a un hijo una propiedad y para no pagar plusvalía, los padres hacen una compañía ficticia y le ponen como aporte y se libran de pagar, hay muchos casos.- Se escuchan voces.- Secretaría continúa con la lectura del literal c) y siguientes del Artículo 17; Artículo 18, Artículo 19, Artículo 20, Artículo 21, Artículo 22.- El Señor Concejal Edmundo Andrade Villegas solicita la supresión de los Artículos 23, en vista de que ya se ha tratado el asunto de los Notarios, se está repitiendo, como ésta ordenanza estaba separada y aquí se está realizando una sustitutiva este artículo ya está normado en el Artículo 9 de la presente ordenanza, estamos regulando con el 25% la multa a los notarios.- El Señor Alcalde, informa que también hay que suprimirse el Artículo 24, del Pago Indebido, por repetirse su texto en el Artículo 10.- Se continúa con la lectura de la ordenanza en su parte final.- El Señor Alcalde, informa que está claro de conformidad a las exposiciones realizadas en los talleres por parte del Economista Gerson Amaya, Director Financiero, consulta a las señoras y señores Concejales si tienen alguna inquietud al respecto, me parece muy interesante porque ya está regulando el procedimiento con el que se va a trabajar, las funciones de cada una de las jefaturas a donde al usuario concurre.- La Señora Concejala Abogada Romelia Lomas Placencia, expresa: les propongo compañeros que lo aprobemos en primer debate la ordenanza; las siguientes observaciones que tengamos las insertaremos en el segundo debate.- El Señor Alcalde una vez concluido el debate, propone a las Señoras y Señores Concejales que se apruebe por unanimidad en primera discusión la Ordenanza Sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a las utilidades y plusvalía en la transferencia de los predios urbanos y para evitar la especulación sobre el valor de las tierras del cantón Antonio Ante.- El Señor Concejal Edmundo Andrade Villegas, solicita que para la segunda discusión se pase la ordenanza con las correcciones que se ha hecho en el seno del Concejo Municipal.- El órgano legislativo lo aprueba por unanimidad en primera discusión la Ordenanza Sustitutiva de Plusvalía.- En consecuencia, **el Concejo Municipal en pleno, resuelve por unanimidad aprobar en Primer Debate la Ordenanza Sustitutiva que regula la determinación, administración y recaudación del Impuesto a las Utilidades y Plusvalía en la transferencia de los predios urbanos y para evitar la especulación sobre el valor de las tierras en el Cantón Antonio Ante.**- El Señor Alcalde, agradece la presencia de las Señoras y Señores Concejales y da por terminada la sesión y la clausura a las **once horas cinco minutos**, firmando para constancia de lo actuado, junto con la Secretaria que certifica.-

MSc. FABIÁN POSSO PADILLA
ALCALDE DEL GADM-AA

ABG. MARÍA E. ESPINOSA PRADO
SECRETARIA DE CONCEJO