

La Troncal 19 de octubre de 2021

PARA: Sr. Ing. Rómulo Alcívar Campoverde
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA TRONCAL

DE: COMISIÓN DE PLANEAMIENTO, URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS, y
COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN.

ASUNTO: INFORME REFORMA DE LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE MEJORAS, POR OBRAS DE PAVIMENTACIÓN, REPAVIMENTACIÓN, ASFALTO, ADOQUINAMIENTO, ACERAS BORDILLOS, PLAZAS, JARDINES, CONSTRUCCIÓN Y APLICACIÓN DE OBRAS DE SISTEMA DE AGUA POTABLE, TERMINAL TERRESTRE Y OTRAS.

1. ANTECEDENTES.

- 1.1. En el orden del día de la sesión ordinaria de concejo del fecha 23 de setiembre de 2021, el alcalde incluye el punto Tercero que dice: *"Conocimiento, análisis y Resolución del I. Concejo Cantonal, para la aprobación en primer debate del proyecto de Reforma del art. 26 de la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE MEJORAS, POR OBRAS DE PAVIMENTACIÓN, REPAVIMENTACIÓN, ASFALTO, ADOQUINAMIENTO, ACERAS BORDILLOS, PLAZAS, JARDINES, CONSTRUCCIÓN Y APLICACIÓN DE OBRAS DE SISTEMA DE AGUA POTABLE, TERMINAL TERRESTRE Y OTRAS"*. En virtud de los informes presentados por los señores Procurador Síndico, y Jefe de Avalúos y Catastros de esta entidad, acorde a los memorandos N° 2021-512-AJM Y 2021- 419-ACM.
- 1.2. Una vez conocido el punto, el Concejo resolvió, por unanimidad, que antes de que el proyecto de reforma entre a primer debate pase a: la Comisiones de Planeamiento Urbanismo y Obras Públicas, y Comisión de Legislación y Fiscalización, para su análisis e informe para la siguiente sesión.
- 1.3. Las Comisiones nombradas, estudiando la documentación adjunta al informe, encontramos que: El memorándum 2021-374-ACM de Avalúos y Catastros del 15 de julio del 2021 indica que: *"Solicitan (el BEDE) un informe del avance de la actualización del catastro urbano en el cantón la Troncal, es decir una simulación de la contribución especial de mejoras en base a la ordenanza N° 12-2020 Contribución especial de mejoras"*

Artículo 26 a emitirse por el proyecto con la base catastral actualizada, a fin de ser equitativos en la distribución del cobro"

- 1.4. En el mismo memorándum, se manifiesta: " El técnico de apoyo realizó la simulación con la información de marzo de 2021, aplicando la fórmula de cálculo establecida en el artículo 26 de la ordenanza para la contribución especial de mejoras de la construcción del terminal terrestre obteniendo un flujo de recuperación, y comparándolo con el flujo estimado en el informe de evaluación de 2 de septiembre de 2021(debe ser 2020) del escenario óptimo para apalancar el financiamiento del proyecto, se obtiene un desfase de \$-309.307,35 Dólares..."; mas adelante solicita una mesa de trabajo con los concejales.
- 1.5. Esta mesa de trabajo se dio para exponer el problema, pero quedando pendiente el planteamiento de la alternativa que solventara el desfase.
- 1.6. En fecha 29 de julio de 2021 mediante memorándum 2021-419-ACM el Jefe de Avalúos y catastros ha presentado su propuesta de reforma al artículo 26 de la ordenanza, la misma que llevada a un proyecto de reforma de ordenanza por Procuraduría Sindica, es expuesto en su informe 2021-512-AJM de fecha 10 de agosto del 2021, y presentado a la sesión de Concejo mencionada.

2. ANÁLISIS:

2.1. **Escenario con la ordenanza aprobada.** - En virtud de la resolución de concejo de fecha 23 de setiembre de 2021, las comisiones realizamos un análisis exhaustivo de los escenarios tanto de la ordenanza aprobada como de la presentada por Avalúos y Catastros, para luego elaborar un tercer escenario; Así tenemos que la proyección de recaudación anual según la ordenanza era la siguiente.

Tabla 1

ZONAS	1.-ZONA URBANA	2.-ZONA RURAL POBLADA	3.- ZONA RURAL AGRARIA	Suma T. de recaudación anual estimada
# de predios	14808	20345	5252	
Recaudación anual estimada	187.753,41	92.222,80	31.929,49	311.905,699

De La información suministrada por el Director Financiero de la entidad, el monto total de la obra contratada en el Terminal Terrestre era de \$6'276.442,90 dólares, de los cuales el 50% -o sea: \$3'138.221,45 dólares debía ser recaudado por la contribución especial de mejoras, en diez años.; por lo que el monto anual a recuperar sería de \$313.822,15. Este valor comparado con la suma de recaudación anual estimada, arrojaba un déficit de \$1.916,45 USD/ año; valor que podría manejarse perfectamente por el municipio si tomábamos en cuenta las actualizaciones catastrales en proceso.

De la información del estudio aprobado por el BEDE, en el punto "2.7.8.5 **Escenario para apalancar el financiamiento del proyecto**". (ANEXO 1); extraemos el siguiente:

Tabla: 2

Concepto	Montos
Monto del crédito al BEDE	4'879.282,00
50 % a recaudar por contribución de mejoras	2'439.641,00
Intereses en 10 años	1'132.849,00
Monto a recaudar para el BEDE según escenario de flujo en 10 años	3'572.490,00

Comparando este escenario con el monto a recaudar según la ordenanza aprobada se establece una diferencia que se evidencia en en la Tabla 3:

Tabla 3

Monto a recaudar según escenario de flujo en 10 años	3'572.490,00
Monto a recaudar según ordenanza en 10 años.	3'119.056,99
diferencia	-453.433,01

2.2. **Escenario con la propuesta del Avalúos y Catastros.**- Para solventar el déficit el ejecutivo, a través de Avalúos y Catastros, presenta la propuesta de reforma a la ordenanza, haciendo cambios en la fórmula de cálculo y proponiendo un modelo escalonado que trasladado al catastro predial produce un escenario que arroja un total a recuperar de \$4'670.309,68 dólares, en diez años, que comparado con el monto a recaudar del **escenario optimo de apalancamiento** produce un exceso de \$1.097.918,68 dólares. sin justificación. (ANEXO 2).

2.3. **Escenario estudiado por las comisiones.**- Tomando en consideración que el monto a recaudar, correspondiente al 50% del crédito al BEDE con

sus respectivos intereses, es de \$3'572.460,00 y por lo tanto la cuota anual en 10 años sería de: \$357.240,90; y en vista del déficit identificado en el Tabla 3, hemos realizado las estimaciones y proyecciones, de modo que se consideren tanto las nuevas variables como la necesidad de producir, un muy bajo impacto en la economía del cantón y tomando la nueva información consolidada y actualizada de Avalúos y Catastros, hemos procedido a realizar la proyección de recaudación por concepto de CEM. (**ANEXO 3**); obteniendo el siguiente Tabla:

Tabla 4

ZONA	1.-URBANA CONSOLIDADA	2.-RURAL POBLADA	3.-RURAL AGRARIA
# predios	15.045	20.345	5.252
Recaudación anual	188.882,06	92.247,26	81.316,48
Porcentaje c/ zona	52%	26%	22%
Factor multiplicador al avalúo	0,0003	0,0003	0,0003
piso	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Valor mínimo piso	3,00	3,00	3,00
Techo	500.000,00	500.000,00	500.000,00
Valor máximo techo	150,00	150,00	150,00

Con esta definición se produce el siguiente escenario de recaudación:

Tabla 5

Concepto	Identificación	50% a recaudar por CEM
Total, recaudación anual	A	362.445,80
Total, recaudación en diez años	B= A*10	3'624.457,96
Total, a recaudar para el BEDE	C	3'572.490,00
Diferencia positiva	D = B - C	51.967,96

2.4. El presente escenario deja un margen positivo de 0.14% respecto al monto de recaudación programada y permite definir la reforma del artículo 26, manteniendo el principio de proporcionalidad y sobre todo fijando valores de muy bajo impacto para la economía general del cantón pero que a la vez permite la recuperación total del valor por CEM.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Las comisiones luego del análisis descrito en los párrafos precedentes, atendiendo a los principios del régimen tributario: de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, hemos llegado a la siguiente conclusión:

Que es necesario reformar el artículo 26 de la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE MEJORAS, POR OBRAS DE PAVIMENTACIÓN, REPAVIMENTACIÓN, ASFALTO, ADOQUINAMIENTO, ACERAS BORDILLOS, PLAZAS, JARDINES, CONSTRUCCIÓN Y APLICACIÓN DE OBRAS DE SISTEMA DE AGUA POTABLE, TERMINAL TERRESTRE Y OTRAS; en los siguientes términos:

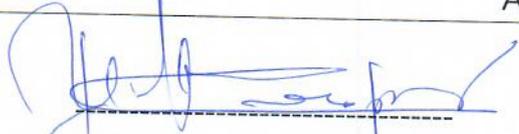
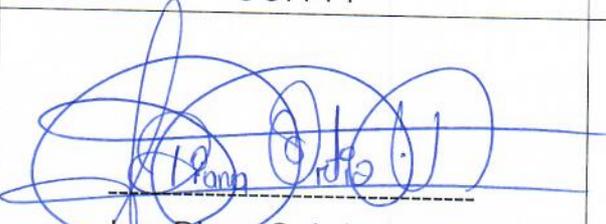
Artículo 26.- DETERMINACIÓN DEL COBRO DE CONTRIBUCION DE MEJORAS POR LA OBRA DE BENEFICIO O INFLUENCIA GLOBAL TERMINAL TERRESTRE DEL CANTÓN LA TRONCAL

Para la determinación de la Contribución Especial de Mejoras (CEM) por la obra de beneficio o influencia global denominada: Terminal Terrestre del Cantón La Troncal, que afecta a todo el cantón; se aplicará en las tres zonas definidas; es decir: 1.- La Zona Urbana; 2.- La Zona Rural Poblada; y 3.- la Zona Rural Agraria; el siguiente criterio:

- a. Los predios cuyo avalúo sea menor o igual a 10.000,00 dólares pagarán un valor de \$3,00 dólares anuales por diez años.*
- b. Los predios cuyo avalúo sea mayor que 10.000,00 dólares y menor que \$ 500.000,00 dólares pagaran un valor que resulte de multiplicar el avalúo catastral por el factor **0.0003**; valor a pagar anualmente por diez años*
- c. Los predios cuyo avalúo sea mayor o igual que 500.000,00 dólares pagarán un valor anual de 150 dólares, por diez años.*

Consideramos que los cambios incluidos solventan los desfases encontrados, lo que presentamos para que, Salvo mejor criterio, y previo informe de Procuraduría Síndica Municipal, sea sometido a consideración del concejo.

Atentamente:

 Arq. Mario E. Crespo Vásquez PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PLANEAMIENTO, URBANISMO, Y OO. PP.	 Ec. Remigio Vázquez. López PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y FISCALIZACIÓN
 Ing. Diana Ortiz Valverde CONCEJAL	 Sr. Byron Avilez Moncayo CONCEJAL



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal La Troncal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL LA TRONCAL

CONCEJALES



LA TRONCAL
Desarrollando
ALCALDÍA 2019 - 2023

2.7.8.5 Escenario Óptimo para apalancar el financiamiento del presente proyecto

El Escenario óptimo para apalancar el presente proyecto sería el escenario conservador; que permite cubrir el 50% del pago del servicio de la deuda con los ingresos del negocio y la diferencia a través del cobro de la contribución especial de mejoras, cuyo impacto contributivo es razonable y mínimo a los ingresos promedios familiares. Cabe anotar, una vez culminado el pago del servicio de la deuda, los ingresos que se generen por los servicios del Terminal de Transporte, serán una vez atendidos los costos de operación y mantenimiento, de libre disponibilidad para el GAD Municipal de La Troncal.

A continuación se ilustra la forma de recuperación de la inversión:

PORCENTAJE DE LA DEUDA A RECUPERAR CON LOS INGRESOS DIRECTOS DEL PROYECTO (50%)											
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INTERES	93.908	186.735	185.473	168.708	148.812	125.258	102.234	76.643	49.254	19.598	229
AMORTIZACIÓN	-	-	208.808	244.021	284.385	286.388	309.918	335.979	363.829	393.975	413.848
50,00% SERVICIO DE LA DEUDA	93.908	186.735	392.379	410.730	411.177	411.826	412.152	412.822	413.083	413.570	34.509
PORCENTAJE DE LA DEUDA A RECUPERAR MEDIANTE EL COBRO DE LA CEM (50%)											
INTERES	93.908	186.735	185.473	168.708	148.812	125.258	102.234	76.643	49.254	19.598	229
AMORTIZACIÓN	-	-	208.906	244.021	284.385	286.388	309.918	335.979	363.829	393.975	413.848
50,00% SERVICIO DE LA DEUDA	93.908	186.735	392.379	410.730	411.177	411.826	412.152	412.822	413.083	413.570	34.509

Nota: La CEM se recuperará una vez que la obra esté concluida, por lo tanto es probable que se emita la CEM en el año 2020 y concluya en el 2028, lo que da un horizonte de tiempo de recuperación de 8 años; los primeros dos años de gracia, el pago de los intereses se lo hará con recursos propios del GAD Municipal, recursos que recuperarán una vez que se ejecute el Modelo de Gestión y Plan de Negocios, en cualquier caso el valor total a emitir por concepto de CEM será igual al 50% como mínimo del total del servicio de la deuda.

Elaboración: SdE - SRZA

Por lo expuesto, el escenario sobre el cual se realizará la emisión y actualización de las ordenanzas respectivas que serán condicionadas previo a la entrega de los desembolsos, es el escenario conservador.

ANEXO 2

ESCENARIO OPTIMO PARA APALANCAR FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO DEL TERMINAL TERRESTRE
PORCENTAJE DE LA DEUDA A RECUPERAR MEDIANTE EL COBRO DE LA CEM 50%

AÑOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	SUMA
INTERES	93.906,00	166.735,00	185.473,00	166.709,00	146.812,00	125.258,00	102.234,00	76.643,00	49.254,00	19.596,00	229,00	1.132.849,00
AMORTIZACION	0,00	0,00	206.906,00	244.021,00	264.365,00	286.368,00	309.918,00	335.979,00	363.829,00	393.975,00	34.280,00	2.439.641,00
50% SERVICIO DE LA DEUDA	93.906,00	166.735,00	392.379,00	410.730,00	411.177,00	411.626,00	412.152,00	412.622,00	413.083,00	413.571,00	34.509,00	3.572.490,00

PROPUESTA INICIAL

FLUJO A RECUPERAR MEDIANTE LA CEM DEL TERMINAL TERRESTRE DE LA TRONCAL (según propuesta de reforma presentado por ejecutivo)

AÑOS	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	Total	DIFERENCI A
URBANO CONSOLIDADO	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	293.714,43	2.937.144,31	
RURAL AGRARIO	1060.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	160.785,38	1.607.853,77	
RURAL POBLADO	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	12.531,16	125.311,61	
RECUPERACION ANUAL	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	467.030,97	4.670.309,68	1.097.819,68

En esta propuesta aparece un excedente demasiado fuerte , semejante al 31% del requerimiento, que no se justifica.

ANEXO 3

ESCENARIO OPTIMO PARA APALANCAR FINANCIAMIENTO DEL DEL PROYECTO DEL TERMINAL TERRESTRE
 PORCENTAJE DE LA DEUDA A RECUPERAR MEDIANTE EL COBRO DE LA CEM 50%

AÑOS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	SUMA
INTERES	93.906,00	166.735,00	185.473,00	166.709,00	146.812,00	125.258,00	102.234,00	76.643,00	49.254,00	19.596,00	229,00	1.132.849,00
AMORTIZACION	0,00	0,00	206.906,00	244.021,00	264.365,00	286.368,00	309.918,00	335.979,00	363.829,00	393.975,00	34.280,00	2.439.641,00
50% SERVICIO DE LA DEUDA	93.906,00	166.735,00	392.379,00	410.730,00	411.177,00	411.626,00	412.152,00	412.622,00	413.083,00	413.571,00	34.509,00	3.572.490,00

PLANEAMIENTO DE COMISIONES

FLUJO A RECUPERAR MEDIANTE LA CEM DEL TERMINAL TERRESTRE DE LA TRONCAL (según análisis de las comisiones)												
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	
URBANO CONSOLIDADO	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	188.882,06	1.888.820,61
RURAL AGRARIO	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	81.316,48	813.164,78
RURAL POBLADO RECUPERACIÓN ANUAL	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	92.247,26	922.472,57
SALDO POSITIVO	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	362.445,80	3.624.457,96
												51.967,96

Con este planteamiento , se cubre el crédito mas los respectivos intereses para el BEDE, con un saldo a favor del municipio de \$5.196,80. anuales que consideramos esta dentro de un rango muy razonable, esto es el 1,5% del monto a recuperar, dada la indeterminación de la cantidad efectivamente que se cobra en catastros.

