UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TITULO:

"NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 556 DEL COOTAD EN LO REFERENTE A LA PLUSVALÍA, YA QUE ES CAUSAL DE DESIGUALDAD EN LA POBLACIÓN DEL ECUADOR"

TESIS PREVIA LA OBTENCION DEL TITULO DE ABOGADO

AUTOR:

RUDDY DARÍO ÁVILA ANGULO

DIRECTOR:

DR. MG. MARCELO ARMANDO COSTA CEVALLOS

LOJA– ECUADOR
2015

CERTIFICACIÓN

DR. MG. MARCELO ARMANDO COSTA CEVALLOS, DOCENTE CARRERA DE DERECHO, MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA Y DIRECTOR DE TESIS.

C E R T I F I C A:

Haber revisado y dirigido el trabajo de investigación titulado: **"NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 556 DEL COOTAD EN LO REFERENTE A LA PLUSVALÍA, YA QUE ES CAUSAL DE DESIGUALDAD EN LA POBLACIÓN DEL ECUADOR"** Realizado por el postulante: RUDDY DARÍO ÁVILA ANGULO y autorizo su presentación para la defensa y sustentación, por cumplir los lineamientos metodológicos y sujetarse al Reglamento para la aprobación de la tesis y obtención del título de abogado.

Loja, diciembre de 2015

DR. MG. MARCELO ARMANDO COSTA CEVALLOS

DIRECTOR DE TESIS

AUTORÍA

Yo, Ruddy Darío Ávila Angulo declaro ser autor del presente trabajo de Tesis, y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes Jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional-Biblioteca Virtual.

Firma: _____

Autor: Ruddy Darío Ávila Angulo

Cédula 0802037846

Fecha: Loja, diciembre de 2015

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

Yo, Ruddy Darío Ávila Angulo, declaro ser autor(a) de la Tesis titulada: **"NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 556 DEL COOTAD EN LO REFERENTE A LA PLUSVALÍA, YA QUE ES CAUSAL DE DESIGUALDAD EN LA POBLACIÓN DEL ECUADOR"**; Como requisito para optar al Grado de ABOGADO; autorizo al sistema Bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero. Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Loja, a los 04 días del mes de diciembre del dos mil quince. Firma el autor.

FIRMA: _____

AUTOR: Ruddy Darío Ávila Angulo

CÉDULA: 0802037846

DIRECCIÓN: Machala - El Cambio via ferroviaria Fuerte Militar Bolívar

CORREO ELECTRÓNICO: gemi.mis@hotmail.com

TELÉFONOS: 0993457382

DATOS COMPLEMENTARIOS:

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Mg. Marcelo Armando Costa Cevallos

TRIBUNAL DE GRADO: Dr. Mg. Carlos Manuel Rodríguez (PRESIDENTE)

Dr. Mg. Augusto Astudillo Ontaneda

Ab. PhD. Galo Stalin Blacio Aguirre

AGRADECIMIENTO

A Dios por todas las bendiciones dadas, por la oportunidad de cumplir con todos mis propósitos, dándome ese aliento y esperanza para no desmayar.
A la Universidad Nacional de Loja, a la Escuela de Ciencias Jurídicas en su Modalidad De Estudios A Distancia.

A mis maestros que supieron inspirar en mí el deseo de superación; y compartieron de manera generosa todos sus conocimientos, a todos los que colaboraron de forma directa e indirecta en este proceso. Igualmente quiero agradecer de manera muy especial al Dr. Marcelo Costa por su guía en el desarrollo de la presente tesis, quien con su gran experiencia y amplios conocimientos ha hecho posible culminar satisfactoriamente el presente trabajo.

A mi esposa y mis hijas por todo su apoyo, por entender en todos esos momentos que no estuve presente y todos los sacrificios hechos para que yo pudiera dedicar tiempo a la realización de esta tesis.

ÁVILA ANGULO RUDDY DARÍO

DEDICATORIA

El presente proyecto **está dedicado especialmente a Dios** por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.

A mi madre por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, sus valores, por la motivación constante que me han permitido ser una persona de bien, pero más que nada, por su amor.

A mi padre por su ejemplo de perseverancia y constancia que lo caracterizan y que me han infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor.

A mi maestro el Dr. Mg. Marcelo Costa Cevallos**.** Por su gran apoyo y motivación para la culminación de mis estudios profesionales y para la elaboración de esta tesis.

ÁVILA ANGULO RUDDY DARÍO

TABLA DE CONTENIDOS

1.- TITULO

2.- RESUMEN

2.1.- Abstract

3.- INTRODUCCIÓN

4.- REVISIÓN DE LITERATURA

4.1.- Marco conceptual

4.1.1.- Definición de Estado

4.1.2.- Estado, Nación y Gobierno

4.1.3.- Municipio

4.1.3.1.- El poder público municipal

4.1.3.2.- La potestad tributaria o poder tributario

4.1.3.3.- Capítulo de la potestad tributaria del Municipio

4.1.4.- Impuesto

4.1.4.1.- Finalidades

4.1.4.2.- Principios fundamentales de los impuestos

4.1.5.- Concepto de bienes

4.1.5.1.- Bienes muebles

4.1.5.2.- Bienes inmuebles

4.1.6.- Plusvalía

4.1.7.- Plusvalor

4.1.7.1.- Origen del término

4.1.8.- Gobierno sobre plusvalía

4.1.9.- Clasificación de la plusvalía

4.1.9.1.- Valor de uso de la fuerza de trabajo

4.1.9.2.- Producción de plusvalía

4.1.9.3.- Plusvalía y salarios

4.1.10.-Relación entre la propiedad privada y la pobreza

4.1.11.- Vendedores de casa derivan pago de impuestos a cliente

4.1.12.- Monto de los impuestos adicionales

4.1.13.- Deducción en el cálculo del nuevo impuesto a la Plusvalía

4.1.13.1.- Tasa del nuevo impuesto

4.1.13.2.- El COOTAD es claro en sus enunciados

4.1.13.3.- Aumento general de precios inmobiliarios

4.2.- Marco Doctrinario

4.2.1.- Métodos señalados por Carlos Marx

4.2.2..- Teoría de la plusvalía y de la acumulación de capital

4.2.3..- Teoría económica de Santo Thomas de Aquino

4.2.4.- Teoría de justo valor

4.3.- Marco Jurídico

4.3.1. Constitución del Ecuador.

4.3.2. Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

4.4.- Legislación Comparada

4.4.1.- Legislación colombiana

4.4.2.- Legislación española

4.4.3.- Legislación mexicana

5- MATERIALES Y MÉTODOS

5.1.- metodología

5.2.- métodos

5.3.- procedimientos y técnicas

5. 4. - técnicas de investigación

6.- RESULTADOS

6.1 análisis de la encuesta

6.2.- resultado de la aplicación de la entrevista

6.2.1 entrevista

6.3.- Estudio de cas*os*

7.- DISCUSIÓN

7.1. verificación de objetivos

7. 2.- **Constatación de hipótesis**

7.3.- **Fundamentación Jurídica para la Propuesta de Reforma Legal.**

8.- CONCLUSIONES

9.- RECOMENDACIONES

9.1. .- PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA

10.- BIBLIOGRAFÍA

11. ANEXOS

1. TITULO

“NECESIDAD DE REFORMAR EL ART. 556 DEL COOTAD EN LO REFERENTE A LA PLUSVALÍA, YA QUE ES CAUSAL DE DESIGUALDAD EN LA POBLACIÓN DEL ECUADOR”.

2. RESUMEN

Es importante entender que las leyes y normativas están puestas para regular la vida en sociedad, indican lo que está bien y es aceptable, cuáles son nuestras obligaciones y derechos. Pero se debe destacar que estas leyes deben estar acordes a las necesidades reales de todos los ciudadanos; es decir velar porque el cumplimiento de las mismas no atente con lo contenido en el marco del buen vivir de la Constitución.

Es por estas indicaciones que se analiza la necesidad de reformar el artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD ya que el porcentaje actual de cobro vulnera los derechos inalienables que como habitantes de este país tenemos.

Es por todas estas razones que es de gran importancia reconocer los derechos que se tiene y más aún estar en capacidad de plantear reformas a los reglamentos que lo necesiten.

Ya que esta normativa es aplicada según las necesidades de cada provincia y/o ciudad se tiene que hacer una revisión para que el cobro de este impuesto se haga de forma equitativa en toda el área que comprende el Ecuador. Pero haciendo un análisis de las desigualdades que existen en el país; entre las regiones, de clases sociales etc.

2.1. ABSTRACT

It is important to understand that laws and regulations are set to regulate life in society, indicate what is good and acceptable, what are our obligations and rights. But it should be noted that these laws must be commensurate with the real needs of all citizens; ie ensuring that the compliance therewith does not conflict with the content under the good life of the Constitution.

It is for these indications how to amend Article 556 of the Code of Territorial Organization, Autonomy and Decentralization, COOTAD as it is seen that the current recovery ratio serves to undermine something these inalienable rights is analyzed that as citizens of this country we have.

It is for all these reasons it is very important to recognize the rights you have and even be able to propose amendments to the regulations need.

Since this legislation is applied according to the needs of each province / city needs to do a review for the collection of this tax is equitable manner throughout the area comprising the Ecuador?

But doing an analysis of the inequalities that exist in the country; between regions, social classes etc.

3. INTRODUCCIÓN

Este proyecto tiene como objetivo, la regularización y disminución del porcentaje actual de la plusvalía, que va de la mano en la implementación y conformación de impuestos por parte de los gobiernos para los ciudadanos.

El impuesto de la plusvalía está causando confusión en las personas de las principales ciudades del Ecuador ya que modificara la definición y el hecho generador del impuesto, que entró en vigencia en enero del dos mil once, en la que el Impuesto a la Plusvalía pasó a ser Impuesto a las Utilidades.

La plusvalía se calculará de esta forma; el valor de venta menos el valor actualizado de compra. Es decir, un bien que costaba hace veinte años cien dólares, con las técnicas adecuadas a valor presente ahora puede llegar a tener un costo de mil dólares, la propiedad es vendida en mil quinientos, el impuesto se aplica sobre los quinientos dólares, parte ira al Municipio y parte irá al Gobierno central.

Con el pago de este nuevo impuesto, será más difícil vender propiedades, ya que se producirá una inflación en los precios. El aumento de la plusvalía de tierras atenta contra la equidad del país y perjudica a toda la comunidad.

El análisis de los conceptos se realizó en primer lugar en forma aislada para luego dar inicio a una perspectiva histórica de la plusvalía en un contexto determinado, en especial atención al Ecuador, llegando a la situación actual en que estos se encuentran, considerando los datos que se han podido recopilar de diversas fuentes.

El tema central del estudio está dirigido previo a los antecedentes revisados, hacer un análisis en cuanto a las causas y consecuencias que nos llevan a determinar nuestro tema de estudio.

4. REVISIÓN DE LITERATURA

4.1.- MARCO CONCEPTUAL

El tema central del estudio se encamina, con los antecedentes entregados, hacer un análisis en cuanto a las consecuencias e implicancias de este fenómeno en las sociedades y en las personas, que merecen realizar los trámites en la adquisición de la tierra o bienes muebles con respeto y hacer atendidos como tal y con dignidad.

4.1.1.- Definiciones de Estado

El concepto de Estado difiere según los autores, pero algunos de ellos definen el Estado como el conjunto de instituciones que poseen la autoridad y potestad para establecer las normas que regulan una sociedad, teniendo soberanía interna y externa sobre un territorio determinado. Para Gustavo Ernesto Emmerich y Víctor Alarcón Olguín que citan a Max Weber, en su obra Tratado de ciencia política (2007) pág. 43 define el Estado moderno como una:

"Asociación de dominación con carácter institucional que ha tratado, con éxito, de monopolizar dentro de un territorio la violencia física legítima como medio de dominación y que, a este fin, ha reunido todos los medios materiales en manos de su dirigente y ha expropiado a todos los funcionarios estamentales que antes disponían de ellos por derecho propio, sustituyéndolos con sus

propias jerarquías supremas"[1].

Por ello se hallan dentro del Estado instituciones tales como las fuerzas armadas, la administración pública, los tribunales y la policía, asumiendo pues el Estado las funciones de defensa, gobernación, justicia, seguridad y otras como las relaciones exteriores.

4.1.2.- Estado, Nación y Gobierno

No debe confundirse con el concepto de gobierno, que sería sólo la parte generalmente encargada de llevar a cabo las funciones del Estado delegando en otras instituciones sus capacidades. El Gobierno también puede ser considerado como el conjunto de gobernantes que, temporalmente, ejercen cargos durante un período limitado dentro del conjunto del Estado. Tampoco equivale totalmente al concepto, de carácter más ideológico, de "Nación", puesto que se considera posible la existencia de naciones sin Estado y la posibilidad de que diferentes naciones o nacionalidades se agrupen en torno a un solo Estado. Comúnmente los Estados forman entes denominados "Estado Nación".

Existen distintas formas de organización de un Estado, pudiendo abarcar desde concepciones "centralistas" a las "federalistas" o las "autonomistas" en las que el Estado permite a las federaciones, regiones o a otras organizaciones menores al Estado, el ejercicio de competencias que le son propias pero formando un único Estado.

[1] Gustavo Ernesto Emmerich y Víctor Alarcón Olguín; Tratado de ciencia política(2007) pág. 43

4.1.3.- Municipio

Un **municipio** es una entidad administrativa que puede agrupar una sola localidad o varias, que puede hacer referencia a una ciudad, pueblo o aldea.

El municipio está compuesto por un territorio claramente definido, por un término municipal de límites fijados y la población que lo habita regulada jurídicamente por instrumentos estadísticos como el padrón municipal y mecanismos que otorgan derechos, como el avecindamiento o vecindad legal, que sólo considera vecino al habitante que cumple determinadas características, origen o antigüedad y no al mero residente.

El municipio está regido por un órgano colegiado denominado ayuntamiento, municipalidad, alcaldía o concejo, encabezado por una institución unipersonal: el alcalde (en el Antiguo Régimen en España había un alcalde por el Estado noble y otro por el Estado llano; y en las principales ciudades un corregidor designado por el rey). Por extensión, también se usa el término municipio para referirse al ayuntamiento o municipalidad en sí. En la mayoría de Estados modernos, un municipio es la división administrativa más pequeña que posee sus propios dirigentes representativos, elegidos democráticamente. En algunos municipios españoles todavía funciona el régimen medieval de gobierno, gestión y decisión por participación asamblearia denominado concejo abierto.

4.1.3.1.- El Poder Público Municipal

Está conformado por: la función ejecutiva, desarrollada por el alcalde o alcaldesa a quien corresponde el gobierno y la administración; la función deliberante que corresponde al Concejo Municipal, integrado por concejales y concejalas. La función de control fiscal corresponderá a la Contraloría Municipal, en los términos establecidos en la ley y su ordenanza. Y la función de planificación, que será ejercida en corresponsabilidad con el Consejo Local de Planificación Pública.

Los órganos del poder público municipal, en el ejercicio de sus funciones incorporarán la participación ciudadana en el proceso de definición y ejecución de la gestión pública y en el control y evaluación de sus resultados, en forma efectiva, suficiente y oportuna, para lo cual deberán crear los mecanismos que la garanticen.

4.1.3.2.- La potestad tributaria o poder tributario

Es la facultad que tiene el Estado de crear unilateralmente tributos, cuyo pago será exigido a las personas sometidas a su competencia tributaria espacial.

Esto, en otras palabras, importa el poder coactivo estatal de compeler a las personas para que le entreguen una porción de sus rentas o patrimonios, cuyo destino es el de cubrir las erogaciones que implica el

cumplimiento de su finalidad de atender las necesidades públicas.

4.1.3.3.- Capítulo de la potestad tributaria del municipio

El Municipio a través de ordenanzas podrá crear, modificar o suprimir los tributos que le corresponden por disposición constitucional o que les sean asignados por ley nacional o estadal. Asimismo, los municipios podrán establecer los supuestos de exoneración o rebajas de esos tributos, La ordenanza que cree un tributo, fijará un lapso para su entrada en vigencia. Si no la estableciera, se aplicará el tributo una vez vencidos los sesenta días continuos siguientes a su publicación en Gaceta Municipal.

Los municipios podrán celebrar acuerdos entre ellos y con otras entidades políticos territoriales con el fin de propiciar la coordinación y armonización tributaria y evitar la doble o múltiple tributación interjurisdiccional.

4.1.4.- Impuesto.

El impuesto es una clase de tributo (obligaciones generalmente pecuniarias en favor del acreedor tributario) regido por derecho público. Se caracteriza por no requerir una contraprestación directa o determinada por parte de la administración hacendaria (acreedor tributario).

Los impuestos en la mayoría de legislaciones surgen exclusivamente por la "potestad tributaria del Estado"[2], principalmente con el objetivo de

[2] http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=96&

financiar sus gastos. Su principio rector, denominado

“Capacidad Contributiva”, sugiere que quienes más tienen deben aportar en mayor medida al financiamiento estatal, para consagrar el principio constitucional de equidad y el principio social de la libertad.

Los impuestos son cargas obligatorias que las personas y empresas tienen que pagar para financiar al Estado. En pocas palabras: sin los impuestos el Estado no podría funcionar, ya que no dispondría de fondos para financiar la construcción de infraestructuras (carreteras, puertos, aeropuertos, eléctricas), prestar los servicios públicos de sanidad, educación, defensa, sistemas de protección social (desempleo, prestaciones por invalidez o accidentes laborales), etc.

En ocasiones, en la base del establecimiento del impuesto se encuentran otras causas, como disuadir la compra de determinado producto (por ejemplo, tabaco) o fomentar o desalentar determinadas actividades económicas. De esta manera, se puede definir la figura tributaria como una exacción pecuniaria forzosa para los que están en el hecho imponible.

4.1.4.1.- Finalidades

- Fines fiscales: es la aplicación de un impuesto para satisfacer una necesidad pública de manera indirecta. Es decir, se recauda y lo producido de la recaudación (el dinero) se aplica en gastos para financiar diversos servicios públicos.

- Fines extra fiscales: es la aplicación de un impuesto para satisfacer una necesidad pública o interés público de manera directa. El clásico ejemplo son los impuestos a los cigarrillos y a las bebidas alcohólicas.

- Fines mixtos: es la finalidad de búsqueda conjunta de los dos fines anteriores.

4.1.4.2.-Principios fundamentales de los impuestos

Una de las preocupaciones fundamentales de la Hacienda Pública ha sido determinar los criterios y principios que deben regir un sistema impositivo, para que sea calificado de óptimo.

- Principio de justicia: consiste en que los habitantes de una nación deben de contribuir al sostenimiento del gobierno en una proporción lo más cercana posible a sus capacidades económicas y de la observancia o menosprecio de esta máxima depende la equidad o falta de equidad en la imposición.
- Principio de certidumbre: todo impuesto debe poseer fijeza en sus elementos esenciales (objeto, sujeto, exenciones, tarifa, época de pago, infracciones y sanciones), para evitar actos arbitrarios de la autoridad.
- Principio de comodidad: todo impuesto debe recaudarse en la época y en la forma en las que es más probable que obtenga a su pago el contribuyente.

- Principio de economía: consiste en que el rendimiento del impuesto debe ser lo mayor posible, y su recaudación no debe ser gravosa.

4.1.5.- Concepto de bienes

Son todas aquellas cosas susceptibles de satisfacer necesidades humanas. De las cuales se generan derechos que forman parte de un patrimonio, incluyendo a los objetivos inmateriales o cosas susceptibles de valor, por ejemplo.

- Bienes Fungibles: Son los muebles de que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin consumirlos.

- Bienes Adventicios: Son los bienes que corresponden a los hijos de familia, que están bajo la patria potestad, por su trabajo o por fortuna o por herencia.

- Bienes Gananciales: Son los adquirientes por el marido o la mujer o por ambos, durante la sociedad conyugal.

- Bienes Parafernales: Son los que lleva la mujer al matrimonio fuera de la dote y los que adquiere durante el, por título lucrativo, como herencia o donación.

- Bienes Mostrencos: Son aquellos que por no tener dueño conocido. Se aplican al estado.

4.1.5.1.- Bienes muebles

Son los que se pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de la cosa inmueble que lo contiene. Estos se clasifican en:

- **Muebles por naturaleza:** Como son, el mobiliario de oficina y ajuares de la casa.

- **Muebles por anticipación:** Son los bienes desprendidos de un inmueble, que el propietario destina para transformarlo en mueble, en favor de terceros. Como los cultivos, minas, etc.

4.1.5.2.-Bienes inmuebles

Son los apartamentos, terrenos, casas, edificios, etc. Que no pueden desplazarse de un lugar a otro, por estar íntimamente ligado a la tierra, a excepción de los bienes inmuebles por destilación, como por ejemplo: las maquinarias. Estos a su vez, se clasifican en.

- **Inmueble por naturaleza:** Como es el caso de la tierra y sus componentes.

- **Inmueble por incorporación o adhesión:** Como es el caso de todo género arraigado al suelo. Por ejemplo: un edificio, etc. de ahí, el nombre de Bienes Raíces.
- **Inmueble por destinación:** Como las piezas de las maquinas, los materiales de construcción, etc.

Sin embargo, asistimos en la actualidad a un fenómeno nuevo, cual es la existencia de compraventas de viviendas en las que el precio real es inferior incluso al propio valor catastral, en cuya revisión, lejos de haberse tenido en cuenta la evolución real de los precios, con caídas que pueden oscilar entre un 40 y un 50 %, (ver último informe de TINSA), se ha optado por subidas notables de forma generalizada. Todo ello, además de producir una desmesurada subida del IBI, ha convertido a la plusvalía municipal en un impuesto enormemente gravoso e injusto (especialmente en las transmisiones hereditarias), que representa en la práctica, en no pocas ocasiones, un porcentaje superior al 10 % del valor real, Pero la injusticia es aún mayor en los numerosos casos en los que el propietario se ve obligado a vender su vivienda por un valor inferior al de adquisición, al haberlo adquirido en los años inmediatamente anteriores a la crisis, generando así una minusvalía real, pese a lo cual se aplica el gravamen con toda crudeza.

Se ha debatido sobre la legalidad de tales liquidaciones, si la ficción legal que genera el hecho imponible (la revalorización automática determinada

por aplicación de la ordenanza municipal correspondiente), es una presunción o si por el contrario, el impuesto requiere el presupuesto de que exista un verdadero incremento de valor, puesto de manifiesto con ocasión de una transmisión, en cuyo caso se trataría de una presunción "iuris tantum". Es decir, si el contribuyente debe pagar en todo caso, haya obtenido o no ganancia, tal y como se viene haciendo en la práctica, o si por el contrario se debe limitar la liquidación a los supuestos en que exista un incremento real del valor del inmueble transmitido.

4.1.6- Plusvalía

El diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere a la plusvalía como el aumento del valor de un objeto o cosa por motivos extrínsecos a ellos.

a) Origen de la plusvalía

El origen de la plusvalía lo podemos encontrar en la teoría del filósofo Carl Marx que definía la plusvalía "como la parte del valor generado por el trabajo del obrero, por la utilización de su fuerza de trabajo del obrero, por la utilización de su fuerza de trabajo que queda en poder capitalista"[3].

[3] http://antroposmodermo.com/antro-articulo.php?id articulo=139

Incremento del valor de un bien por causas externas. Incremento de patrimonio que no tiene su origen en el trabajo ni en las rentas percibidas por su titular. Desde el punto de vista tributario, el incremento del valor del bien deviene en hecho imponible en el momento en que el mismo se pone de manifiesto, bien sea con motivo de su transmisión onerosa, o bien por simple anotación contable. Las plusvalías se hallan gravadas por el Impuesto sobre la Renta.

b) Definición de plusvalía

Es un término muy utilizado en la compra-venta de inmuebles

Podemos definir una plusvalía como el beneficios obtenido como resultado de una diferencia positiva entre el precio al que se compró un bien y el precio de su venta en una operación o transacción económica.

Es decir, es el incremento de valor de un bien o un producto por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas y significa una ganancia.

Es la obligación que tiene el propietario o poseedor de un inmueble de pagar un porcentaje del mayor precio que adquiere el bien por las acciones urbanísticas que realiza el municipio y que incrementan su aprovechamiento.

El impuesto a la plusvalía es un tributo municipal directo y de carácter potestativo cuyo hecho imponible es la obtención de un incremento de

valor experimentado por terrenos urbanos que se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación, etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre él. Se aplica únicamente a los bienes de naturaleza urbana, no los de la naturaleza rústica.

c) Hechos que generan la plusvalía

- La incorporación de suelo rural a suelo urbano.
- La consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación al uso del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo (ocupación o construcción).
- Ejecución de obras públicas que no hayan sido objeto de valorización.

d) Efecto plusvalía

El efecto plusvalía, es decir el incremento en el precio de los predios beneficiados con la acción urbanística o la ejecución de la obra pública se determinará por la diferencia de precios del metro cuadrado vigente antes y después de la acción urbanística**.** La diferencia entre el precio comercial del suelo de un predio, después del hecho generador y antes de él, constituye la base gravable de la participación en plusvalía.

Solo se hace exigible en el momento en que se obtiene una licencia de urbanismo o de construcción o la autorización específica de derechos de construir.

e) Destino de los recursos provenientes de la plusvalía

Los recursos deberán destinarse a: compra de predios para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, a construcción o mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, parques, zonas verdes, financiación de sistemas de transporte masivo, etc.

4.1.7.- Plusvalor

Plusvalor o Plusvalía en teoría económica es mayor valor, dado que el valor es creado por el trabajo humano presente en el proceso productivo, sin trabajo humano incorporado a una materia prima, este objeto no contiene valor. El Plusvalor es cuando el trabajador en la acción de trabajar crea el valor.

Adicional que supere su salario real, cuando el producto ingresa al mercado y es vendido, en ese momento el plusvalor toma una nueva forma que es en dinero, por lo tanto el plusvalor se transforma en ganancia de la cual es apropiada por el capitalista a su vez que el producto se transforma en mercancía ya que adquiere la cualidad de ser vendida.

Es la forma específica que adquiere el plus producto bajo el modo de producción capitalista y forma la base de la acumulación capitalista. Este concepto fue creado por Karl Marx a partir de la crítica a los economistas clásicos precedentes como Adam Smith, David Ricardo, Rodbertus, etc. que ya la habían enunciado pero no definido formalmente.

4.1.7.1.- Origen del término

Conviene recordar que Marx dice específicamente, en artículos por él editados, que el concepto "plusvalía" lo toma de David Ricardo, quien desarrolla hasta cierto punto teoría del valor-trabajo, dándole ese nombre. Ricardo toma como punto de partida el concepto de valor comentado por Adam Smith. Este último es el primer economista conocido, por así definirlo, que plantea el concepto de "valor" que es la base de la plusvalía o plusvalor y Ricardo criticando a Smith es el primero en desarrollarlo de manera sistemática. Pero Marx introduce por primera vez la distinción entre fuerza de trabajo y trabajo, lo cual le permite explicar de manera eficaz la plusvalía y completar la teoría del valor trabajo.

El plusvalor es un concepto indisolublemente unido a la teoría del valor trabajo y es central para la descripción que ésta realiza de la explotación bajo el capitalismo. Estos conceptos aparecen definidos y utilizados principalmente en El capital y en los cuadernos II y III de los Grundrisse.

4.1.8.- Gobierno sobre plusvalía

El Gobierno tiene en la mira a la plusvalía de la tierra, a la que el presidente, Rafael Correa, define como una “transferencia totalmente ilegítima de riqueza”. El mandatario ha señalado que se analizan mecanismos para controlarla o anularla, algo con lo que no está de acuerdo el alcalde de Quito, Mauricio Rodas. Según dijo Correa, en una de sus alocuciones, la ganancia de valor de un terreno es un concepto injusto, si sus propietarios obtienen rentabilidad al venderlos, sin realizar ninguna inversión en ellos. Eso sí, consideró que se deben analizar todas las aristas para no afectar a la propiedad privada. “No hay nada más ilegítimo que la plusvalía de la tierra, no han producido absolutamente nada, están cruzados de brazos, para después de unos 10-15 años de haber comprado ese terreno, si lo compraron a 100 venderlo a 100 millones.

El alcalde de Quito Mauricio Rodas manifestó:

“La plusvalía es un elemento importante para sectores productivos y dinamiza la construcción, por lo que su eliminación sería un error, es una herramienta fundamental de desarrollo económico y estímulo para el sector de la construcción y el sector inmobiliario que tanto empleo genera en la ciudad y en todo el país, por lo tanto, sería muy grave que aquello se quiera afectar”

4.1.9.- Clasificación de la plusvalía.

Plusvalía.- Es el valor creado por el obrero en el tiempo de trabajo excedente.

El capitalista para realizar la producción hace una inversión inicial en la compra de medios de producción “capital constante” y la compra de fuerza de trabajo (capital variable) es decir, el capitalista convierte su dinero en capital cuando lo invierte para producir.

La plusvalía se clasifica en:

a) Absoluta.
b) Relativa.
c) Extraordinaria.

a) Absoluta. Es la que se obtiene prolongando la duración del tiempo de trabajo necesario.

b) Relativa. Es la que se obtiene con la reducción de la duración del tiempo de trabajo, y el aumento del tiempo del trabajo adicional.

c) Extraordinaria. Es una variedad de la plusvalía relativa, se origina al utilizar maquinaria nueva, equipos técnicos con el fin de obtener más producción.

4.1.9.1.- Valor de uso de la fuerza de trabajo.

El valor de uso de la fuerza de trabajo consiste en la capacidad que el obrero tiene para producir en el proceso de la producción un valor mayor al de su fuerza de trabajo, es decir, la capacidad para producir

plusvalía.

4.1.9.2.- Producción de plusvalía.

Para producir plusvalía se necesita poner en marcha la producción y utilizar la fuerza de trabajo, y para que esta se origine se necesita que los medios de producción estén en manos de los capitalistas y que los obreros estén privados de ellos.

El capitalista es quién divide lo que se produce, en qué orden, cantidad, y en qué forma, es decir, el capitalista le pertenece la fuerza de trabajo y el producto de la fuerza de trabajo.

4.1.9.3.- Plusvalía y salarios

Marx descubre la Plusvalía, que consiste en que como el trabajo del obrero es una mercancía, éste lo vende al empresario. Su valor-trabajo es el del “tiempo socialmente necesario” que emplea para producir las cosas que consume el obrero para subsistir. Pero como el empresario le paga justamente lo necesario para que no se muera, la diferencia constituye la Plusvalía.

4.1.10.- La relación entre la propiedad privada y la pobreza

La propiedad privada no tiene precisamente buena fama en cuanto a la generación de riqueza para todos. Tal vez tiene alguna fama en cuanto a la creación de riqueza para unos pocos, para los ricos, pero al parecer genera al mismo tiempo, una situación de pobreza muy extendida

para la mayor parte de la gente.

Esta versión de la propiedad privada como causante de pobreza ha sido generada filosóficamente por uno de los pensadores más importantes de toda la historia de la filosofía y que sigue influyendo actualmente, que es Carlos Marx.

¿Qué significa esto? Para Marx el capitalismo, que es una etapa de la evolución dialéctica de la historia, requiere como base institucional la propiedad privada, y ese capitalismo genera un sistema de explotación entre empresarios y empleados.

Esa explotación es necesaria, para Marx no es algo que puede ocurrir o no, para Marx la historia es la historia de la lucha de clases que llega en el capitalismo a su momento culminante porque todo empresario para él es un explotador y todo empleado es necesariamente explotado por medio de la plusvalía. Plusvalía significa que como para Marx la única fuente de valor es el trabajo, todo lo que realiza el empleado con su labor que produce ganancia, es un robo. Esta teoría descansa en la premisa falsa de que la única fuente de valor es el trabajo.

Marx propuso otra de sus famosas predicciones: la teoría de la pauperización creciente.

Esto es, que a medida que se asiente el capitalismo, la pobreza en las naciones capitalistas iba a ser cada vez más extensa. Esa idea de la pauperización creciente producto de la propiedad privada, el capitalismo y el mercado, se extendió mucho académicamente, se extendió mucho a

nivel de creencia popular. Sigue siendo muy aceptada tanto académicamente como popularmente. Además se extendió a nivel internacional. Esto es si alguien dijera que en las naciones más desarrolladas el nivel de pobreza ha disminuido, los marxistas explicarían ese fenómeno diciendo que las naciones desarrolladas, industrializadas, del hemisferio norte, la pobreza ha disminuido a costa de la explotación de las naciones pobres del hemisferio sur. Quiere decir que los marxistas extendieron la teoría de la pauperización creciente a nivel internacional.

Aquí viene un segundo punto, muy importante. Y este es, ¿por qué Marx estaba equivocado en esto? Justamente ya a fines del siglo XIX los economistas austriacos le contestan a Marx, especialmente un economista de nombre Eugen von Bohm-Bawerk, en una obra muy larga, que la denomina “Capital e Interés” explica algo que es fundamental y que llegó poco a nivel académico: cómo se genera, precisamente, la riqueza para la mayor parte de la población. Porque la pobreza, a diferencia de lo que Marx consideraba, no es producto del capitalismo, no es una etapa de la historia que esperaba la dictadura del proletariado para desaparecer. Hay pobreza porque hay escasez, que es una condición natural de la humanidad.

La escasez significa sencillamente que la naturaleza no nos ha provisto a los seres humanos lo necesario para la satisfacción de nuestras necesidades humanas. Los bienes y servicios que demandamos no están colgados de los árboles, no surgen como maná del cielo.

El alimento, el vestido, las necesidades más elementales, por no decir las otras necesidades, no surgen de la nada. Es necesario un largo y delicado proceso de producción de esos bienes y servicios. Hay que producirlos. ¿Y cómo hacer para producir esos bienes y servicios para la mayor parte de la población?

La clave para minimizar la escasez es que hay que comenzar a producir una mayor cantidad de bienes y servicios que lleguen a la mayor parte de la población de tal modo que haya la mayor cantidad de oportunidades de consumo para la mayor cantidad de la población. El punto fundamental es el ahorro.

Este es un tema relativamente olvidado por la teoría económica cuando se habla de la escasez, ¿por qué el ahorro? Porque si nosotros estamos en una situación en que estamos consumiendo los frutos de los árboles, es una situación muy primitiva desde el punto de vista económico. En ese caso necesitamos generar otros bienes y servicios. ¿Y cómo los generamos? Una parte de la energía y del tiempo que necesitamos para el consumo, lo vamos a tener que suspender, vamos a tener que abstenernos de consumir para aquello que nos abstenemos de consumir lo destinamos a la producción de bienes de capital que aumente la productividad.

Bienes de capital significa que podemos producir más en menos tiempo. Bienes de capital son máquinas, herramientas, que nos permiten aumentar la productividad del trabajo.

Pero para producir bienes de capital, es necesario un proceso de ahorro previo.

En el ámbito social esto significa que los ciudadanos sean capaces de abstenerse del consumo y que la abstención del consumo representada en dinero, va al mercado de capitales y que la tasa de interés sea el indicador por el cual sabemos cuánto ahorro tenemos para poder invertir. La inversión es el proceso de la utilización del ahorro para la producción de bienes de capital. Cuando aumentan los bienes de capital, contrariamente a lo que Marx pensaba, implica que hay más demanda de trabajo porque los bienes de capital significan aumento de trabajo para esa producción. Entonces la situación es: aumenta la producción, aumenta la demanda de trabajo a medida que aumenta el valor del capital. Quiere decir que aunque la cantidad de población siga creciendo, sin embargo, la expansión de las inversiones implica que el valor de la producción aumenta y con ello el salario real aumenta y, contrariamente a lo que Marx pensaba, a medida que se aumenta el salario real, por el aumento de la tasa de capital, las oportunidades para todos va creciendo, la capacidad de ahorro de la mayor parte de la población va creciendo.

Se produce así un círculo virtuoso: para generar bienes de capital es necesario el ahorro, la fabricación de bienes de capital implica un mayor salario real, y esto a su vez implica una mayor capacidad de ahorro lo que genera más inversiones, más cantidad de bienes de capital.

Esta es la teoría básica del desarrollo. Es decir, que contrariamente a lo que Marx pensaba, a mayor capital, mayor elevación del salario real, y mayor nivel de vida para todos los pueblos, y menor va a ser la pobreza, menor va a ser la indigencia, menores van a ser las situaciones en las cuales las personas no tengan un nivel de vida digno, noción que va cambiando según las relatividades culturales. Esto es fundamental, esto es, el comprender que el ahorro y la formación de bienes de capital es vital para expandir el nivel de vida de la gente. La palabra capital está tan denostada, tan llena de connotaciones perversas, pero es la palabra que económicamente es fundamental.

El capital es lo que explica el aumento de inversiones, el aumento de demanda de trabajo y el aumento del salario real. Les interesará saber cómo dato anecdótico, que en la Argentina, lamentablemente, un movimiento político en los años 30 y 40 que se llamó Peronismo –movimiento que aún gobierna- y como sucede en todos los movimientos totalitarios, se le hizo al líder del movimiento, que se llamaba Perón, una cancioncita adulona, endiosante, que elogiaba la figura del líder, y una de sus frases fundamentales era “combatiendo al capital”. La cancioncita empezaba así “Perón

Perón, que grande sos, el mejor trabajador… Y terminaba “combatiendo al capital”. No llama la atención, que Argentina de los años 40 en adelante, haya comenzado un proceso de subdesarrollo completamente coherente con la cancioncita, un proceso de pobreza, de

miseria indignante para la mayoría de la población. Actualmente mi país es un desierto indignante donde la gente se está muriendo de hambre de la manera más perversa. ¿Por qué? Precisamente por combatir el capital. En la Argentina, la opinión pública dominante considera que el capital, las inversiones privadas, son negativas. Así estamos. Combatir el capital es lo peor que pueden hacer si se quiere reducir la pobreza.

Van a producir más pobreza. Porque aquí hay un punto importante: es el tema de la escasez. Como se puede reducir la escasez. La regulación siempre tiende a incrementarla. ¿Cómo salimos de la escasez? La población siempre se multiplica.

Y está bien que sea así. Está en el Génesis. Pero entonces, ¿cómo hacer para alimentar y satisfacer las necesidades de la mayor parte de la población? Es el problema de la escasez. Lo vuelvo a decir: lo “único” que se puede hacer es ahorrar e invertir en la fabricación de nuevos bienes de capital como solución para minimizar el tema de la escasez.

Pero yo he estado dando como tácito un tema. Este ahorro, tasa de interés, inversión, capital, necesita cierta condición indispensable. Para fomentar el ahorro es necesario el mercado y la propiedad privada. La propiedad privada de los medios de producción, contrariamente a lo que se cree popularmente, no significa una acumulación de la propiedad privada en sectores ricos y protegidos por privilegios y prebendas de los gobiernos de turno. Propiedad privada no significa necesariamente grandes empresas internacionales protegidas por los gobiernos de turno.

Propiedad privada significa un estímulo a la producción y al ahorro en situación de igualdad ante la ley y ausencia de privilegios, entendiéndose por privilegios prebendas y subsidios, que implican monopolios jurídicos para un grupo de personas. En cambio, en una situación de libre mercado, debería haber ausencia de monopolios jurídicos, que haya libre acceso al mercado, libre emigración e inmigración, que no haya barreras ni para entrada o salida de personas, ni para la entrada o salida de capitales. Todas las personas que tengan emprendimientos, pequeñas, medianas o grandes industrias, se encontrarían, como debe ser, con la competencia extranjera que los obligue a mejorar la eficiencia de sus propios productos. Esa institución de la propiedad privada es un requisito.

Necesita respetar la institución del libre contrato.

Un libre contrato es fundamental para la previsibilidad a largo plazo. La propiedad privada, el libre contrato, tienen que estar protegidas constitucionalmente de manera que los inversionistas puedan prever a mediano y a largo plazo. Fíjense este ensamble entre conceptos jurídicos y económicos. Yo antes había dicho que la inversión se inicia en el proceso de ahorro. Pero al ahorro implica una visualización hacia el futuro.

El ahorro es abstenerse de consumir en el presente para mirar hacia el futuro y aumentar los bienes de capital. Pero si yo no tengo una previsibilidad hacia el futuro, ¿para qué voy a ahorrar? ¿Para qué ahorrar, abstenerme de consumir en el presente para consumir en el futuro, si sé

que no hay futuro? Si no hay previsibilidad de que igual va a ser la situación futura, la tasa de interés va a comenzar a bajar. Por lo tanto, debe haber estabilidad jurídica para que los pequeños, medianos y grandes inversores, inviertan porque están pensando hacia el futuro. Eso se llama proyectos de inversión a mediano y largo plazo.

Debe haber protección de los contratos en la Constitución, pero esto no significa protección de los ricos, significa protección de la propiedad privada para todos los que todos los que estén en el mercado. Es una gran injusticia que los pequeños y medianos productores tengan que cumplir una serie infinita de reglamentaciones, mientras que las empresas multinacionales puedan invertir ya que pueden afrontar el costo de las reglamentaciones injustas, mientras que el pequeño y mediano productor no lo puede hacer. Por lo tanto todos los controles innecesarios que se le aplican al mercado deben ser eliminados.

El control debe ser sencillamente la igualdad ante la ley, el cumplimiento al contrato establecido, pero no una serie de reglamentaciones infinitas que imposibilitan la actividad comercial.

Toda esta serie de condiciones económicas y políticas son necesarias para la inversión a largo plazo. Para reducir la pobreza, para iniciar un camino de desarrollo que beneficie precisamente a los más desprotegidos, a los más pobres, para que el nivel de vida se vaya expandiendo paulatinamente de manera que llegue a todos, es necesario un sistema constitucional que proteja las condiciones jurídicas de

inversión. Ese sistema constitucional por otra parte, está unido a una serie de valores.

Ese sistema constitucional implica la protección de todos los derechos individuales, de tal modo que nuestras vidas no dependan de quien llegue al poder. Quien llegue al poder debe ser sencillamente un funcionario de nosotros, para administrar los bienes públicos que expresamente se le deleguen, que deben ser pocos y necesarios, y en nuestras manos deben estar las actividades educativas, religiosas, económicas, que no deben ser pasadas necesariamente al administrador de los bienes públicos necesarios para la realización de esas actividades, como ser la justicia, la seguridad, la defensa.

Nuestras vidas no deben depender de quien llegue al poder, no debería importar quién es el presidente, o quién será el próximo presidente. Es indigno que nuestra vida dependa de una persona que puede disponer de nuestros bienes arbitrariamente, de nuestras libertades, porque todo eso además de ser inmoral genera pobreza, genera miseria. ¿Quién va a invertir en un país como la Argentina, por ejemplo, ese gran desierto del cual es dueño el matrimonio Kirchner? Tal vez las grandes empresas que pueden afrontar grandes costos se pueden dar el lujo de invertir y además, gozan de amistad y privilegio con el matrimonio Kirchner, pero la mayoría de la población sigue sumida en la miseria, en la pobreza más indignante, en la desocupación, todo eso es muy injusto.

Los responsables de la pobreza son los gobiernos que impiden la acumulación de capital y que impiden la operación de libre mercado. Vuelvo a insistir en una cuestión muy importante: hay un olvido del tema del ahorro. Para que haya bienes de capital y la inversión necesaria para que haya bienes de capital, todo lo cual genera un mejor nivel de vida, es necesario el ahorro.

Entonces, son necesarias una serie de garantías jurídicas, para que el ahorro sea estimulado, para que las personas sean estimuladas a ahorrar, pero no por medio de préstamos o subsidios, sino por condiciones de estabilidad que permitan ese ahorro.

En ese sentido los gobiernos, a veces con buenas intenciones, son los que fundamentalmente impiden la formación del ahorro; primero por medio de impuestos confiscatorios o sencillamente, impuestos a la renta, o un alto nivel impositivo.

Cuanto más impuestos, el ciudadano privado, menos puede ahorrar. Y menos que pueda ahorrar, menos inversiones van a haber. Menos inversiones van a haber, más pobreza va a existir.

Los gobiernos se defienden diciendo que ellos requieren impuestos para hacer obras públicas. Pero las obras públicas son gastos, no son inversión.

Un gobierno debiera decir: voy a gastar en realizar tal puente. Para financiar un puente o lo que fuere, el Estado tienes tres formas: mayores impuestos –que los ciudadanos no aceptan-, deuda externa o inflación. El

gobierno gasta y solamente puede financiar sus gastos por medio de inflación, deuda externa e impuestos. Los tres implican mayor pobreza para la población. El impuesto inflacionario es el más perverso y el más engañoso.

El gobierno, en vez de poner más impuestos, emite moneda, produce la inflación y los salarios reales bajan. Puede ser que nominalmente se mantengan, pero lo que se puede adquirir es menor. Es un impuesto engañoso. Ni que hablar de la deuda externa.

El gobierno se endeuda y luego son los pueblos los que tienen que pagar esa deuda con más impuestos o más inflación. Es un círculo vicioso. Puede ser que alguna obra pública sea necesaria, pero entonces el gobierno tiene que ser honesto y decir, “vamos a gastar” porque políticamente necesitamos ese gasto.

Cuando los gobiernos van a gastar, los ciudadanos deben saber que ese es un gasto.

Por eso los economistas de la escuela austriaca proponen un sistema de bajos impuestos indirectos suficientes para mantener un gobierno central eficiente pero pequeño y que los gastos en bienes públicos sean a nivel municipal para que haya control de gastos y no se dispense la moneda en gastos faraónicos. ¿Dónde van los impuestos que pagamos habitualmente a esos gobiernos omnipresentes que tenemos en América Latina? Van a algún lugar y no tenemos ningún control de los gastos respectivos. Y todo lo que se saca del bolsillo es para engordar la

obra pública que son gastos y que podrían haber sido efectuados por la actividad privada si el gobierno no los hubiera efectuado.

¿De dónde salen los dineros para las grandes obras públicas faraónicas? Salen de nuestro bolsillo. ¿De dónde sacamos entonces que la iniciativa privada pudo haberlas hecho? Los recursos que salen para hacerlos están en el sector privado. Y no es sólo en América Latina. ¿De dónde saca EEUU los millones de dólares necesarios para los enormes proyectos espaciales? Sale de los contribuyentes norteamericanos. Por lo tanto ellos pudieron haberlo hecho. ¿Por qué no lo hicieron? Tal vez porque el gobierno los convenció de que era el único que lo puede hacer. O porque el gobierno les impide hacerlo. Pero los recursos están siempre en el sector privado. Los gobiernos financian las obras con más impuestos o deuda que extraen del sector. Todo esto lo único que produce es que la capacidad del ahorro disminuya totalmente y aumente la escasez. La escasez siempre esta. No puedo sacar las cosas de la nada.

Es falso que un gobierno pueda eliminar la escasez. Es falso que un gobierno pueda decir: yo te voy a dar esto o aquello. ¿De dónde saca el gobierno esos recursos? Los saca necesariamente de la iniciativa privada. Y por lo tanto la capacidad de ahorro es menor. Y por lo tanto la pobreza es mayor. Hace unos años una persona me decía no es posible que tenga que pagar para pasar por una carretera. Que el gobierno debía pagar.

La pregunta era ¿de dónde saca el gobierno los recursos para producir esa carretera? Los saca de la inflación al emitir dinero para construir esa carretera. Y eso me lo decía alguien que estaba viviendo la hiperinflación, proceso en el cual todos los sueldos perdían su poder adquisitivo rápidamente. Los que no habían tenido la previsibilidad de ahorrar en moneda extranjera quedaban en la más total indigencia. La gente no ahorra en moneda extranjera porque no sean patriotas. No ahorra en moneda extranjera porque no amen a su país. Ahorran en moneda extranjera porque la moneda nacional fue licuada de una manera perversa por el gobierno nacional. El que depositó sus ahorros, sus activos en moneda local perdía todo. Es como si el gobierno entrara en su casa de una manera violenta y robara como cualquier delincuente. Es verdad. Todo eso es lo que produce la pobreza y la miseria.

Por último, alguien me puede decir, con toda justicia, que el mercado no llega necesariamente a todos. Alguien me puede decir, ¿qué pasa con las personas que por razones personales especiales no tienen la capacidad para entrar al mercado y producir?

Por supuesto que siempre habrá ayuda privada para esas personas, pero podría haber además otras ayudas. Pero Hayek decía, nunca espere ayuda de un gobierno federal faraónico que no sabe qué hacer con nuestro dinero. Lo que Hayek proponía era un principio de subsidiaridad a nivel estatal o municipal. Para Hayek era posible que el Municipio provea algún servicio público, pero siempre de manera no monopólica, sin

recurrir a inflación, sin un impuesto progresivo a la renta, sin eliminar la actividad privada.

Para Hayek, los gobiernos municipales podían ayudar porque había control de gastos y siempre que no eliminaran la actividad privada competitiva. Por lo tanto es falsa la dialéctica de que “mercado o nada”. Puede haber una acción municipal siempre que esa entidad sea controlada por aquellos que pagan sus impuestos y siempre que ese gobierno municipal tenga un alcalde que responda a las atribuciones específicamente delegadas por nosotros que somos los ciudadanos. Siempre que, claro, los gobiernos nacionales sean elegidos para custodiar la Constitución Nacional que es precisamente aquella que custodia los derechos individuales.

4.1.11.- Vendedores de casas derivan pago de impuesto a clientes

Desde que rige en Guayaquil el impuesto del 10% a las utilidades en la plusvalía y transferencia de predios, hace tres meses, el pago de este valor ha recaído especialmente en los compradores de los bienes inmuebles, a quienes en los contratos se les suele incluir esa responsabilidad, que según expertos en derecho, está dirigida a los que venden propiedades y obtienen una ganancia,

Según registran las notarías, donde se realizan los cálculos de esos pagos y la legalización de las ventas de los bienes, esto se da porque los compradores al firmar los contratos desconocen de qué se

trata ese impuesto y el valor que tendrán que pagar, ya que no reciben mayores explicaciones de parte de los vendedores.

Ana María Larrea, representante legal de los promotores inmobiliarios y del Biess (Banco del IESS), que tiene la mayor cuota del mercado en créditos hipotecarios, confirma que el pago del impuesto lo está asumiendo el comprador, y agrega que ese valor aumenta considerablemente el precio final, ya que los costos de los inmuebles se han incrementado en los últimos meses y por lo tanto también ha crecido la utilidad.

Guillermo Chang, vicealcalde de Guayaquil, refiere que en el 99% de los casos, cuando se levantan las escrituras públicas de compraventa, así como en los convenios de reservación, se incluyen cláusulas en las que se establece que el comprador pagará todos los tributos. “Es muy raro que se pacte lo contrario y los pocos (vendedores) que lo hacen, lo hacen de buena fe”, señala Chang.

En tanto, Jorge Jara, directivo de la Asociación de Notarios de Guayaquil, indica que es lamentable que se cargue el valor al comprador, porque quien se beneficia de la utilidad es el vendedor, y que con el costo actual de las viviendas ese valor es muy alto. Calcula que el 90% de los compradores asume el pago de la obligación y que la mayoría se entera después de la negociación.

Jaime Rumbea, director ejecutivo de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (Apive), manifiesta que en los

casos en que el comprador paga ese tributo es porque la ley señala que se lo puede hacer si hay un acuerdo entre las partes.

Gabriel Barona Morey, abogado especialista en litigios comerciales, indica que los clientes que han firmado contratos sin conocer lo que implica el impuesto, ni se les comunicó lo que se les estaba cargando, pueden entablar acciones, pero habría que estudiar cada caso.

Por ejemplo, aquellos contratos de compraventa o de reserva de inmuebles que no están notariados no tienen ninguna validez, según la ley. “Lo saben los constructores, pero no lo informan por muchas razones que van en beneficio de ellos”, indica el especialista.

4.1.12.- Monto de los impuestos adicionales

El monto de un impuesto adicional no podrá exceder del 50% de la tarifa básica (1%) que establece la Ley, ni la suma de los adicionales exceder del 100% de esa tarifa básica. En caso de que excediere se cobrará únicamente el valor equivalente a ese ciento por ciento, que se distribuirá entre los partícipes. Existen varios ejemplos de impuestos adicionales que se han creado en varios municipios del país tales como:

Adicional para fondos escolares de los Consejos Provinciales, adicional para la Defensa Nacional, adicional para obras en el estero salado en el Cantón Guayaquil. Queda claro que de existir varios impuestos adicionales jamás la suma de todos, será superior al 1% del avalúo catastral (Art. 353 LORM).

Comprobantes de haber cancelado el impuesto de utilidad o

plusvalía, El mismo que corresponde al 10% sobre las utilidades que provengan de la venta de inmuebles urbanos (Art. 368 LORM Codificada), el hecho generador es la obtención de un beneficio económico real proveniente de la diferencia entre el precio en que se compró un inmueble y el precio en el que se lo vende.

Cálculo del Impuesto:

- Art. 369 LORM Codificada.- Para el cálculo del impuesto, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras.
- Art. 371 LORM Codificada.- Deducciones adicionales: Los costos de adquisición y otros elementos deducibles, como:
- El 5% de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del segundo año de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso pueda cobrarse una vez transcurridos los veinte años a partir de la adquisición.
- La desvalorización de la moneda según informe al respecto el Banco Central del Ecuador, que se publica en el Registro Oficial año a año.

a) El nuevo impuesto a la plusvalía

La reciente expedición del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD) reformó el tradicional impuesto a la plusvalía en inmuebles y delegó a los municipios la reglamentación de este tributo. En las últimas semanas del año 2010,

este tema generó mucha controversia y variadas interpretaciones. Luego que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emitió la ordenanza no. 0338, que entró en vigencia el 1 de enero de 2011, acudimos al Dr. Juan Carlos Gallegos para que aclare este complicado tema a nuestros lectores.

b) Diferencia entre los términos "plusvalía" y "utilidad"

Son parecidos, pero no idénticos. Si bien ambos se refieren a la rentabilidad que genera una transacción económica, "plusvalía" siempre ha estado ligada a la transferencia de inmuebles. Mientras que "utilidad" es el superávit causado por cualquier actividad económica y, por ende, se relaciona con el impuesto a la renta.

c) Nuevo impuesto a la plusvalía

La Ordenanza Metropolitana No. 0338 modificó sustancialmente la definición y el hecho generador del impuesto de plusvalía. Su nuevo nombre es "Impuesto a las Utilidades". Es muy importante notar que no solamente aplica, como antes, a las compraventas de inmuebles, sino también a las transferencias de dominio a cualquier título.

d) Consecuencias del nuevo impuesto a la plusvalía

La más grave es que este impuesto se aplica a ciertas transferencias donde no existe utilidad y, por ende, no habría derecho a cobrar este impuesto, como: donaciones, aportes de inmuebles a la

formación de nuevas compañías, entre otros.

e) Tratamiento tributario para quienes realizan transacciones inmobiliarias "habitualmente"

La ley del impuesto a la renta trata de manera diferente a quien realiza una actividad de forma habitual y a quien la hace esporádicamente. Así, cuando una persona realiza hasta dos transacciones inmobiliarias en un mismo año, no se la considera como actividad habitual del contribuyente. En consecuencia, la utilidad obtenida en tales transacciones no genera impuesto a la renta.

f) Pago de impuesto a la renta por sus transacciones inmobiliarias

Una persona que venda más de dos inmuebles dentro de un mismo año. También, una empresa cuyo objeto social sea la promoción, construcción o comercialización de inmuebles, sin importar en este caso el número de transacciones que efectúe en un mismo ejercicio económico. Para ellos, habría un doble pago de impuestos sobre una misma utilidad. Dos obligaciones tributarias gravarían una misma transacción. Sería más justo que el contribuyente pueda usar el impuesto a la plusvalía como una deducción de su impuesto a la renta, pero para ello haría falta una reforma a la ley.

g) Impuesto a las utilidades en la primera venta de un inmueble

De acuerdo con las normas del COOTAD y la Ordenanza No. 0338,

en Quito no solamente existe obligación de pagar este impuesto en la primera venta, sino también en otros tipos de transferencias. Son exentas sólo las transferencias de dominio que resulten de la resolución o rescisión de actos y contratos, así como los inmuebles ubicados en zonas no urbanizables, según los planes de desarrollo territorial y de uso de suelo del Municipio.

h) Calculo del nuevo impuesto a la plusvalía

La base imponible es la utilidad o plusvalía que se evidencia en la transferencia de dominio de un inmueble. El valor de venta será el más alto que resulte de comparar aquel registrado en el catastro municipal a esa fecha con aquel que conste en el contrato traslaticio de dominio. También se tomarán en cuenta las deducciones previstas en los artículos 557 y 559 del COOTAD.

4.1.13.- Deducciones en el cálculo del nuevo impuesto a la plusvalía

Las normas del COOTAD contemplan las siguientes deducciones:

a) el costo de adquisición, es decir, el costo original de compra del inmueble.

b) las mejoras, o sea, las inversiones realizadas por el propietario para ampliar o mejorar la propiedad.

c) el 5% de las utilidades por cada año transcurrido desde la compra hasta la venta de manera que, al cabo de veinte años de propiedad, no

habría impuesto alguno.

d) una eventual desvalorización monetaria, según informe al respecto del Banco Central..

4.1.13.1.- Tasa del nuevo impuesto, después de descontar las deducciones

El COOTAD reproduce una norma similar a la que formaba parte de la anterior Ley Orgánica de Régimen Municipal, la misma que fue derogada por el COOTAD. La tarifa general del Impuesto a las Utilidades es del 10% sobre la base imponible, aplicable en todos los casos excepto en transferencias de dominio a título gratuito, donde se aplica una tarifa del 1%. Otra excepción son las primeras transferencias que se realicen a partir del año 2006, En estos casos, la tarifa será del 0,5%, igual que antes de la derogatoria a la Ley Orgánica de Régimen Municipal. A partir de la segunda transferencia, se deberá verificar si esta venta se la realiza antes o después de enero del 2006 para ver si procede o no la aplicación de la tarifa del 0.5% tal y como se indica antes. Para el caso de segundas ventas a partir del 2006, simplemente se debe tomar el precio de venta y deducir el precio de compra más las otras deducciones ya mencionadas. Al valor resultante se le aplica la tasa del 10%.

4.1.13.2.- El COOTAD es claro en sus enunciados

Todo impuesto debe ser creado, modificado o extinguido mediante una ley. En este caso, el COOTAD deja resquicios para que cada municipio, mediante ordenanza, pueda determinar los valores que quiera

cobrar y los conceptos para los cálculos, tal como ya observamos en la Ordenanza Metropolitana No. 0338. Este método tiende a desordenar el régimen tributario y puede menoscabar los principios de generalidad tributaria.

Si el método de cobro establecido por la nueva Ley resulta insuficiente para alcanzar las metas de recaudación de ciertos municipios, es posible que la tasa de impuesto sea elevada otra vez. Es preocupante porque esta posibilidad de poder cambiar la tarifa del impuesto mediante ordenanzas crea incertidumbre para todos los propietarios de inmuebles y sus potenciales compradores.

Los constructores y las personas que estén en posibilidad de vender propiedades van a analizar dos veces la situación. Si el hecho de transferir el inmueble, a cualquier título, le impone al vendedor la obligación de pagar una plusvalía exorbitante, las negociaciones posiblemente no se concreten.

El impuesto de plusvalía lo paga el vendedor, por ser él quien obtiene la utilidad en la venta del inmueble. Entonces, si el vendedor tiene que pagar un valor alto por impuestos, estará pensando en subir el precio de venta de su inmueble.

4.1.13.3.- Aumento general de precios inmobiliarios

La gran mayoría de vendedores aumenta sus precios de venta para compensar lo que les costará el nuevo impuesto a la plusvalía, esto irrefutablemente traería consigo un efecto inflacionario en el mercado

inmobiliario, perjudicando a los compradores. En otras palabras, los municipios se benefician con mayor recaudación tributaria, pero a costa de los ciudadanos que deben enfrentar un encarecimiento en el precio de los inmuebles.

Si alguien firma hoy un contrato de compra venta de una casa y mañana hay un incremento de impuestos, ¿qué sucede? ¿Puede ser retroactivo?

En el contrato de compraventa, comprador y vendedor acuerdan la materia de la venta y su precio. Sin embargo, éste es un contrato solemne, puesto que debe otorgarse por escritura pública y se perfecciona solamente cuando se opera la tradición o entrega del inmueble al comprador. La tradición o entrega del inmueble se cumple con la inscripción en el respectivo registro de la propiedad. Para que proceda la inscripción en el registro de la propiedad es necesario realizar, paso a paso, una serie de trámites.

El primer paso consiste en que el municipio actualice el catastro e igualmente liquide y cobre los impuestos que gravan la compraventa. El municipio tiene que liquidar los impuestos de acuerdo a la ley vigente a esa fecha. Vale notar que el COOTAD prohíbe a los notarios celebrar escrituras de compraventa de inmuebles sin antes comprobar el debido pago de impuestos, entre ellos, el impuesto de alcabala, adicionales y el Impuesto a las Utilidades.

En la venta de proyectos nuevos lo usual es que la promesa de

compra venta se firme un año o más antes del traspaso de dominio y el comprador va abonando cuotas durante la construcción. La promesa de compraventa no genera impuestos. Recién cuando se perfecciona la transferencia de dominio definitiva, en ese momento, se aplica la ley vigente para liquidar los impuestos debidos. Entonces, en el caso de las llamadas compras en planos, el vendedor tendrá que pagar el nuevo impuesto de plusvalía a la tasa que esté vigente cuando sean escriturados los nuevos departamentos o casas.

En uno de los apartados de la escritura de la vivienda que compré dice: "todos los gastos e impuestos que se originen en el otorgamiento de esta escritura, serán de cargo de la parte compradora, incluso el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía)". Días después recibo una notificación del constructor exigiendo que ingrese la cuota correspondiente a la plusvalía (3.000 euros). Sin embargo, se ha informado verbalmente que dicha cuota seria como mucho sobre 400 euros.

La plusvalía está regulado en la Ley 39/1988, de Hacienda Locales, que establece que es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos. Esta norma obliga al pago del impuesto al vendedor, es decir, no permite traspasar la obligación de pago al comprador, pero esta prohibición sólo tiene efectos tributarios, no civiles, que son los que se plantean.

En términos civiles, la cuestión ha dado lugar a soluciones distintas

en función de las diferentes Audiencias Provinciales y de las concretas circunstancias de cada caso. Por eso entendemos que no es posible dar una respuesta taxativa sobre si tiene o no obligación de pagar, aunque, en nuestra opinión, la imposición a un consumidor, por parte de un profesional, en un contrato de compraventa de vivienda es una práctica abusiva, contraria a la buena fe y al justo equilibrio entre las partes, más aún cuando nada se decía al respecto en el contrato privado de compra, previo a la escritura.

Tanto la Audiencia Provincial de A Coruña, de 15 de octubre de 1999, como la de Palencia, de 21 de enero de 1994, consideran esta cláusula nula, por abusiva al romper el justo equilibrio de las contraprestaciones, ya que carga sobre el comprador una obligación que de manera exclusiva corresponde al vendedor. Sin embargo, las sentencias de la Audiencia Provincial de Valladolid, de 7 de Septiembre de 2001 y de la Audiencia Provincial de Ourense, de 16 de mayo de 2000, consideran la cláusula válida y correcta, pactada dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de los contratos.

Lo mismo ocurre en Navarra, donde la plusvalía es pagada por el comprador. Sugerimos acudir a un abogado y/o enviar un buro fax certificado con acuse de recibo al vendedor manifestando tanto su disconformidad con la cláusula como su queja sobre la deficiente información e intentando llegar a un acuerdo.

4.2.- MARCO DOCTRINARIO

4.2.1- Métodos señalados por Carlos Marx para la generación de riqueza.

Carlos Marx establece que los sistemas puestos en práctica por el hombre para acumular riqueza son cuatro:

- El sistema colonial.- Es el que se traduce en el saqueo de las colonias sujetas a la esclavitud.
- Sistema tributario.- Consiste en el pago de impuestos o tributos que se debía de hacer por parte de las personas a los estados conquistadores o por los monopolios existentes.
- El proteccionismo.- Que se traduce en fomentar la industria con capital del estado que protege.
- Sistema de explotación.

4.2.2..-Teoría de la plusvalía y de la acumulación de capital

En el modelo de Marx la plusvalía surge cuando se utiliza un obrero en la producción de una mercancía es el capitalista el que determina la duración de la jornada laboral. El valor de lo que el obrero produce viene determinado por el tiempo de trabajo incorporado en la mercancía. El salario que percibe el obrero viene determinado por el "nivel de vida de subsistencia". El obrero no cese de producir cuando el valor de lo que ha

creado es igual al salario de subsistencia; por el contrario, continúa produciendo y el valor que él crea por encima del su salario de subsistencia representa la "plusvalía", que va al capital.

Para Marx, la plusvalía es la fuerza motriz del sistema capitalista. El incentivo clave que empuja a los capitalistas a dedicarse a la producción. Los esfuerzo por parte de los capitalistas por aumentar la plusvalía puede adoptar la forma de aumento de la producción de los obreros e introduciendo maquinarías que supone un ahorro de mano de obra, con lo que se hace posible despedir a algunos obreros mientras que los que se queden tiene que trabajar más horas o con mayor intensidad.

4.2.3.- Teoría económica de Santo Thomas de Aquino

Que se encuentra con el problema de establecer lo que es justicia y principalmente en que consiste la justicia en la posesión y la propiedad, en la relación del patrón con sus empleados, en el comercio, en la fijación de los precios, en la usura; la justicia es natural al hombre, no puede ser contraria al derecho natural.

Para Santo Tomás de Aquino la propiedad de las cosas debe ser privada, pero su uso será común, ya que era una obligación promover a los pobres. Ni la riqueza ni la pobreza, en sí, eran buenas. Pero si se lograba ser rico se prefería ser virtuoso; condena la desigualdad de la riqueza debido a las diferentes aptitudes innatas para ganar dinero dadas las diferencias de medios.

Los precios según Santo Tomás.

Estos se fijaban antes con base a la costumbre, pero debido a la desaparición de la esclavitud, emancipación de las clases trabajadoras en las ciudades y aldeas, al crecimiento de las empresas en los siglos XI y XII; se tuvieron que fijar en atención al valor de las mismas y con intervención del estado.

Para Santo Tomás de Aquino el justo precio surgí como consecuencia de la estimación común que el público tuviera sobre el bien, pero sobre todo basado en un valor legítimo.

4.2.4.- Teoría del justo valor.

El valor tiene su origen en la necesidad de los hombres, las cosas son valiosas porque el hombre las necesita para satisfacer necesidades y estas están limitadas en cantidad, por lo que el valor de una cosa depende no solo de la opinión de alguien sino de la importancia de la necesidad satisfecha, pero sobre todo depende de la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda.

4.3.- MARCO JURÍDICO

4.3.1. Constitución del Ecuador.

El presente estudio está basado en la ley de la Constitución Política de la República del Ecuador, donde se tomó artículos de la sección sexta de hábitat y vivienda y la décima primera del COOTAD

Sección sexta

Hábitat y vivienda

Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a Una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y Económica.

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 37.- El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos:

1. La atención gratuita y especializada de salud, así como el acceso gratuito a medicinas.

2. El trabajo remunerado, en función de sus capacidades, para lo cual tomará en cuenta sus limitaciones.

3. La jubilación universal.

4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos.

5. Exenciones en el régimen tributario.

6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley.

7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento

Art. 261.- El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre:

1. La defensa nacional, protección interna y orden público.

2. Las relaciones internacionales.

3. El registro de personas, nacionalización de extranjeros y control migratorio.

4. La planificación nacional.

5. Las políticas económica, tributaria, aduanera, arancelaria; fiscal y monetaria; comercio exterior y endeudamiento.

6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

7. Las áreas naturales protegidas y los recursos naturales.

8. El manejo de desastres naturales.

9. Las que le corresponda aplicar como resultado de tratados internacionales.

10. El espectro radioeléctrico y el régimen general de comunicaciones y telecomunicaciones; puertos y aeropuertos.

11. Los recursos energéticos; minerales, hidrocarburos, hídricos, biodiversidad y recursos forestales.

12. El control y administración de las empresas públicas nacionales.

Tipos de propiedad

Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental

Sección cuarta

Hábitat y vivienda

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de

universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.

5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.

7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Art. 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.

Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

4.3.2. LEY DEL COOTAD

Sección Décimo Primera

Impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos

Artículo 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.

Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en este artículo.

Artículo 559.- Deducciones adicionales.- Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras y costo de adquisición, en el caso de donaciones será el avalúo de la propiedad en la época de

adquisición, y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento, se deducirá:

a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,

b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

Artículo 561.-Plusvalía por obras de infraestructura.- Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Criterio personal

La Plusvalía según el artículo 556 de la ley del cootad del Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se establece el diez por ciento (10%) que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, dentro del cual se podrá modificar por medio de ordenanza municipal.

Sin embargo, desde mi punto de vista dicho impuesto tiene que reducirse o eliminarse ya que entre más alto el impuesto los dueños de

los inmuebles o terrenos como es de ver en todo los casos de impuesto siempre es recargado al comprador del bien ya que este no discrimina condición alguna y genera desigualdad en las clases sociales.

4.4.- LEGISLACIÓN COMPARADA

Se hará un breve estudio de varias leyes o normativas de México y algunos países latinos.

Para establecer cuan apegados estamos a esas realidades jurídicas o si como país tenemos leyes establecidas de acuerdo a nuestra realidad geográfica y a las condiciones socioeconómicas de los ciudadanos ecuatorianos.

4.4.1.- LEGISLACIÓN COLOMBIANA

CAPÍTULO IX.

PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 73. NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

ARTÍCULO 74. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas

en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

PARÁGRAFO. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 75. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas,

como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTÍCULO 76. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 77. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la anticipación en la plusvalía.

ARTÍCULO 78. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 79. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN <EN LA PLUSVALÍA>. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades

urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

PARÁGRAFO 1o. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2o. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 80. PROCEDIMIENTO DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

ARTÍCULO 81. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días

siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

PARÁGRAFO. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un

conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 82. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 86. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente

de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la presente ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

ARTÍCULO 87. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de qué trata la presente ley.

3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la presente ley.

4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la presente ley.

PARÁGRAFO. Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.

4.4.2.- LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Subsección 6

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Artículo 104 Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción

1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

2. No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de

valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

4. No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones de bienes inmuebles efectuadas a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

No se producirá el devengo del impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión, o como consecuencia de la misma.

No se devengará el impuesto con ocasión de las aportaciones o transmisiones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los fondos de activos bancarios, a que se refiere la disposición adicional décima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre.

No se devengará el impuesto por las aportaciones o transmisiones que se produzcan entre los citados Fondos durante el período de tiempo de mantenimiento de la exposición del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria a los Fondos, previsto en el apartado 10 de dicha disposición adicional décima.

En la posterior transmisión de los inmuebles se entenderá que el número de años a lo largo de los cuales se ha puesto de manifiesto el

incremento de valor de los terrenos no se ha interrumpido por causa de la transmisión derivada de las operaciones previstas en este apartado.

Ir a Norma modificadora Número 4 del artículo 104 redactado por la disposición final octava de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias («B.O.E.» 28 diciembre).Vigencia: 29 diciembre 2013

Artículo 107 Base imponible

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

A efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.

2. El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

b) En la constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) anterior que represente, respecto de aquel, el valor de los referidos derechos calculado mediante la aplicación de las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

c) En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho de realizar la construcción bajo suelo sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del valor definido en el párrafo a) que represente, respecto de aquel, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

d) En los supuestos de expropiaciones forzosas, los porcentajes anuales contenidos en el apartado 4 de este artículo se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor definido en el párrafo a) del apartado 2 anterior fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

3. Los ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. En ese caso, se tomará como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales dicha reducción durante el período de tiempo y porcentajes máximos siguientes:

a) La reducción, en su caso, se aplicará, como máximo, respecto de cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales.

b) La reducción tendrá como porcentaje máximo el 60 por ciento. Los ayuntamientos podrán fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquél se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de la reducción se establecerá en la ordenanza fiscal.

Ir a Norma modificadora Número 3 del artículo 107 redactado por el apartado uno del artículo 4 del R.D.-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público («B.O.E.» 31 marzo).Vigencia: 31 marzo 2012

Con efectos exclusivos para el año 2012, aquellos municipios que no hubieran aprobado la ordenanza para el establecimiento de la reducción

potestativa prevista en el apartado 3 del artículo 107, continuarán aplicando la reducción establecida en dicho apartado 3 en su redacción anterior al citado real decreto-ley, conforme establece la disposición transitoria vigésima del presente texto. Ir a Norma

4. Sobre el valor del terreno en el momento del devengo, derivado de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores, se aplicará el porcentaje anual que determine cada ayuntamiento, sin que aquél pueda exceder de los límites siguientes:

a) Período de uno hasta cinco años: 3,7.

b) Período de hasta 10 años: 3,5.

c) Período de hasta 15 años: 3,2.

d) Período de hasta 20 años: 3.

Para determinar el porcentaje, se aplicarán las reglas siguientes:

1.ª El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el ayuntamiento para el período que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

2.ª El porcentaje a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo será el resultante de multiplicar el porcentaje anual aplicable a

cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor.

3. ª Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta conforme a la regla 1. ª Y para determinar el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual conforme a la regla 2.a, sólo se considerarán los años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho período.

Los porcentajes anuales fijados en este apartado podrán ser modificados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

4.4.4.- LEGISLACIÓN MEXICANA

El Impuesto de Plusvalías es un gravamen que en México solo se contempla en la legislación de siete estados de la república: Aguascalientes, Coahuila, Michoacán, Morelos, Nuevo León, San Luis Potosí y Sinaloa.

A este impuesto se le conoce en algunos estados como Impuesto al Incremento de Valor y Mejorías Específicas de la Propiedad, en otros lo llaman Contribuciones Especiales para Obras de Planificación, pero el principio es el mismo: obtener una recaudación de los incrementos de valor por causas ajenas al propietario.

Entre los acercamientos nacionales que existen hacia este impuesto resaltan los casos de Nuevo León y San Luis Potosí: el primero

es una entidad con una alta concentración urbana, mientras que el segundo cuenta con un mayor componente rural.

Uno de los principales problemas a nivel general que existen en México en relación con este impuesto es la falta de conocimiento de técnicas de tasación inmobiliaria, el atraso y la falta de actualización de los sistemas de Catastro, el desconocimiento del mercado inmobiliario y los deficientes mecanismos de recaudación de los municipios.

Además de que las bases utilizadas para establecer el monto del impuesto son variadas, lo que hace que no exista una guía clara de cómo ejecutarlo.

Con respecto a la base del impuesto, en el estado de Aguascalientes la Ley de Hacienda del Municipio de la Ciudad de Aguascalientes en su Título Segundo, referente a los impuestos, Capítulo Tercero, Sección Tercera, Artículo 84 establece como base del impuesto de plusvalía lo siguiente:

> ***"…el valor del beneficio obtenido en proporción a la obra realizada determinada de conformidad con la Ley de Planeación y Urbanización del Estado".***

El caso anterior no establece suficientes elementos cuantificables de cuál será la base del monto a pagar en el impuesto. De forma similar,

la Ley de Hacienda Municipal del Estado de San Luis Potosí en su Título Segundo, referente a los impuestos, Capítulo Tercero, concerniente al Impuesto de Plusvalía, Artículo 36, establece lo siguiente:

> ***"La base del impuesto será la diferencia entre el último valor catastral del predio y el que le corresponda con posterioridad a la terminación de la obra. Este último valor será determinado por la autoridad catastral del Municipio o del Estado, o en su defecto, por perito valuador autorizado por cualquiera de éstas".***

Bajo la lógica del artículo anterior se vicia el sentido del impuesto, ya que el cálculo del valor catastral se hace con base "mixta", tomando en cuenta el predio y la construcción, por lo que también se calcula el aumento en el valor de la propiedad ocasionado por inversión particular pero no el aumento al valor de suelo provocado por una inversión de carácter público.

Es complicado determinar el monto de participación de aquellos beneficiados por la plusvalía generada por una obra pública, en ocasiones se consideran sujetos a pagar este impuesto aquellos inmuebles beneficiados de obras de infraestructura básica como pavimentación, alumbrado, electrificación, agua y drenaje.

En la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Coahuila se establece un esquema más detallado de la base del impuesto, en el Título Segundo, Capítulo Octavo referente al Impuesto sobre Plusvalías primero se identifican aquellos inmuebles que se encuentran en la "zona de beneficio efectivo" y en el Artículo 92, se establecen como base del impuesto los siguientes factores:

"I. La superficie de cada predio;

II. la longitud de los frentes a calles o plazas;

III. la distancia del predio al foco o eje de la obra;

IV. la influencia de la obra sobre su rentabilidad y valor comercial; y

V. todos los demás datos determinantes en el incremento de valor y mejoría de la propiedad, objeto del impuesto".

Por su parte, el estado de Sinaloa plantea el destino de lo recaudado con el Impuesto de Plusvalías en el Título Tercer, Capítulo Tercero, Artículo 34 de la Ley de Desarrollo de Centros Poblados del Estado de Sinaloa:

> ***"Se crea el impuesto de plusvalía sobre la mejoría específica [sic] y el incremento de valor de la propiedad, para construir un fondo destinado a cubrir el costo de las obras que establece la presente Ley. Este impuesto es consecuencia del***

incremento de valor y mejoría específica recibidos por el inmueble por la ejecución de las obras".

El conocimiento del Impuesto de Plusvalías en México es limitado, pero se encuentra en difusión pues es una importante herramienta de financiamiento urbano. La aplicación de este impuesto se enfrenta a las limitantes técnicas y jurídicas de cada municipio, sin embargo representa la base para el desarrollo de nuevos mecanismos de recaudación para el gobierno municipal que decida utilizarlo.

Según Perló (1999), uno de los mayores retos de este impuesto en México es lograr la aceptación por parte de los contribuyentes, ya que lo llegan a considerar como una "exacción" adicional a los otros gravámenes inmobiliarios existentes, circunstancia que repercute en la dificultad que tienen las autoridades en su ejecución, como en cualquier otro impuesto.

a) EL CASO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Existe en México un caso en particular que sirve para ejemplificar el Impuesto de Plusvalías desde una perspectiva técnica, el caso de Mexicali, Baja California.

A finales de los años ochenta en el Estado de Baja California**,** las actividades catastrales y fiscales inmobiliarias se concentraban en el gobierno estatal. El sistema catastral del municipio de Mexicali se

encontraba rezagado, mostraba una imprecisión en el padrón catastral entre los valores comerciales de suelo y construcción, además de enfrentarse a la rápida urbanización del municipio.

Bajo el mandato de su alcalde, el Lic. Milton Castellanos Gout, el municipio de Mexicali actualizó sus valores catastrales y abandonó el sistema de valores mixto, suelo y construcción para adoptar un sistema basado exclusivamente en los valores de suelo.

Con esta nueva estructura de cobro del Impuesto Predial, los ingresos del municipio en el ejercicio fiscal de 1990 superaron en un 150% lo recaudado en 1989 y significó un aumento en la relación total de ingresos con lo que pasó del 3.48% al 7.62% el porcentaje de ingresos provenientes del impuesto predial.

Un sistema de Impuesto Predial con base suelo mostró ser más fácil y rápido de aplicar, identificando, clasificando y valuando el suelo de manera sencilla y objetiva ya que se separa la plusvalía originada por el propietario en la construcción y se concentra en la plusvalía proveniente de las acciones colectivas y obras públicas.

Además, el sistema de Impuesto Predial base suelo aporta transparencia al proceso de valuación haciendo que cada contribuyente

pague únicamente la razón de su ubicación en relación con la superficie de su propiedad.

Este ejemplo muestra cómo se puede relacionar la ubicación de un predio en relación con un espacio público que otorgue beneficios directos a aquellos que se encuentran a su alrededor y estableciendo un gravamen basado en la superficie del terreno, este es un acercamiento que ha mostrado ser efectivo en México.

Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, de la Ciudad de México

El Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU) en la Ciudad de México es una herramienta de gestión utilizada para transmitir el potencial de desarrollo extraído de una zona predeterminada, a un destinatario ubicado en una zona también predeterminada.

Esta zona previamente determinada y delimitada es denominada como Zona Emisora de Potencialidad y puede ceder derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificada a un predio receptor de este potencial. El predio receptor (Ubicado en una zona receptora de potencialidad previamente determinada) podrá entonces incrementar los niveles de edificación, sujetándose a los usos de suelo y normas de ordenación permitidos por los programas de desarrollo urbano que

correspondan a la zona (Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2004).

Además, como lo establece el Artículo 57 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**,** el predio receptor deberá realizar una aportación al Fideicomiso para la realización de obras en beneficio y fomento equilibrado del desarrollo urbano.

Una zona preferente para recibir los recursos captados por el Fideicomiso es el Centro Histórico de la Ciudad de México por medio del Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México que se encarga de proveer de atención y mantenimiento a dicha zona.

El Fideicomiso ha servido como una herramienta para capitalizar el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México y representa un mecanismo digno de emular para financiar el desarrollo en otras ciudades del país dado que permite una mayor eficacia en el uso de los recursos recaudados.

Este ejemplo muestra cómo por medio de un mecanismo administrativo como un fideicomiso se puede recaudar, manejar y reinvertir los recursos recaudados por medio de un mecanismo relacionado con la intensidad de uso de suelo de un polígono de interés

determinado, estableciendo una zona emisora y una receptora para determinados beneficios y usos de suelo.

5.- MATERIALES Y MÉTODOS

5.1. METODOLOGÍA

Serie de métodos y técnicas de rigor científico que se aplican sistemáticamente durante un proceso de investigación para alcanzar un resultado teóricamente válido. En este sentido, la metodología funciona como el soporte conceptual que rige la manera en que aplicamos los procedimientos en una investigación.

Basado en el análisis e investigación de campo, fundamentada en el paradigma cualitativo, porque posibilita la obtención de datos e información que se encuentran en los diferentes materiales impresos, además es la contestación a la necesidad real de quienes se ven afectados con la nueva reforma en el impuesto a la plusvalía de tierras. Para la ejecución del proceso investigativo se utilizarán las fuentes de primer nivel y estará basada en los documentos proporcionados por la Constitución de la República del Ecuador, ley del COOTAD, la consulta de libros, datos de internet, etc…

Descriptible: La investigación descriptiva está basada en describir de una manera práctica y significativa, un determinado objeto o fenómeno de la realidad.

Factible: Se considera a un proyecto factible por considerarse un modelo que permite enfrentar los problemas detectados en el diagnóstico, presentando alternativas de futuras soluciones y evaluar su impacto.

Arias, 2006, en el libro Proyecto factible indicó lo siguiente:

> ***"Se trata de una propuesta de acción para resolver un problema práctico o satisfacer una necesidad. Es indispensable que dicha propuesta se acompañe de una investigación, que demuestre su factibilidad o posibilidad de realización." (pág.134)***

5.2. MÉTODOS

a) Método teórico inductivo- deductivo

En este proyecto se han implementado estos dos tipos de métodos ya que la inducción va de lo particular a lo general, y permite, la observación, análisis, comparación, generalización, abstracción, comprobación y aplicación del objeto a estudio. Y el deductivo presenta los conceptos, principios, definiciones, leyes o normas. Este método facilita la aplicación de las técnicas de la encuesta y la entrevista, para comprender los resultados obtenidos tabulando y demostrar la realización de los resultados de su factibilidad.

b) Método teórico analítico sintético

El análisis y la síntesis es el medio que se ha implementado para llegar a la verdad de las cosas, primero separan los elementos que intervienen en la realización de un fenómeno determinado, después se

reúnen los elementos que tienen relación lógica entre si hasta completar y demostrar la verdad del conocimiento.

c) Método histórico lógico

Lo lógico y lo histórico se complementan y vinculan mutuamente. Para poder descubrir las leyes fundamentales de los fenómenos, el método lógico debe basarse en los datos que proporciona el método histórico, de manera que no constituya un simple razonamiento especulativo.

d) Método científico

Permite que la información obtenida mediante pasos precisos, ayuden a fundamentar un trabajo académico de titulación, sus propuestas, el análisis a la implementación de una reforma en el impuesto a la plusvalía.

e) Método descriptivo

Nos permitirá el acopio de información necesaria para describirla y analizarla.

a) Método bibliográfico

Para la recolección de datos provenientes de fuentes bibliográficas, elaboré fichas bibliográficas y nemotécnicas.

b) Método dogmático.

Conjunto de axiomas o principios para construir nuestra comprensión del derecho, ya que la dogmática jurídica solo considera válido todo aquello que este sustentado en el derecho positivo**.**

5.3. PROCEDIMIENTOS Y TÉCNICAS

Técnica de la investigación

Es una forma sistemática para obtener conocimiento sobre el objeto de investigación. En términos prácticos es la manera en que se busca la solución a un problema. Existen métodos de investigación lógica que sirven para solucionar problemas abstractos como los que se presentan, para llegar a conclusiones relevantes, por otro lado los métodos empíricos que en realidad son variaciones del método científico.

a) Encuesta: es la técnica que se basa a través de un cuestionario, adecuado, permite recopilar datos de toda la población o de una parte de ella. Se caracteriza porque la persona investigada llena el cuestionario. Es una de las técnicas más generalizada, en el área social, económica, política, educativa y religiosa. Con esta técnica se puede llegar a obtener datos de varias personas cuyas opiniones interpersonales interesa al investigador, es impersonal porque el cuestionario, no lleva el nombre ni otra identificación de la persona que le corresponde.

Esta técnica permitió obtener información más precisa, sobre el conocimiento que tienen los ciudadanos acerca del incremento del impuesto a la plusvalía.

b) **Entrevista:** Esta técnica se puede llegar a obtener datos de varias personas cuyas opiniones han servido de ayuda para verificar objetivos y la problemática planteada.

6.- RESULTADOS

6.1 Análisis de la aplicación de la encuesta.

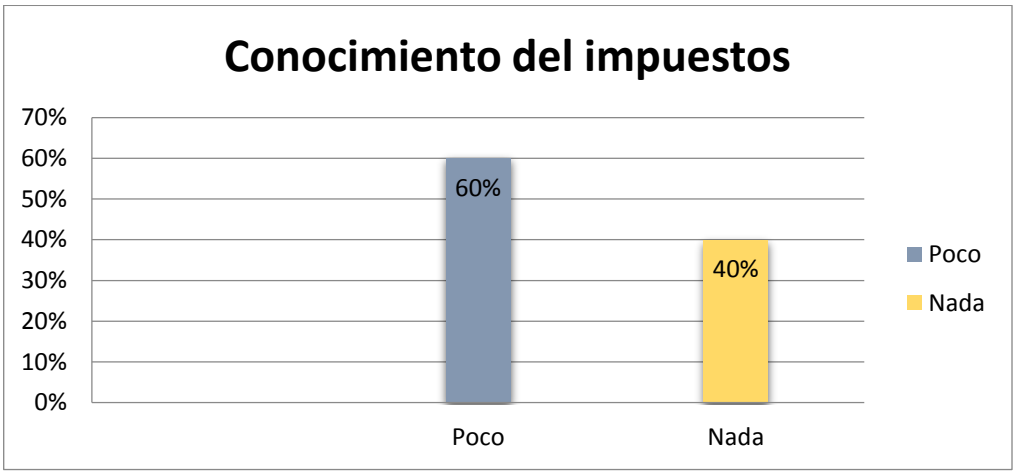
1¿Qué tanto conoce Ud. acerca del impuesto a la plusvalía?

Cuadro N° 1

Indicador	Frecuencia	Porcentajes
Poco	20	60 %
Nada	10	40 %
Total	**30**	**100 %**

Fuente: Encuesta dirigida a los ciudadanos de las principales provincias del país.
Elaborado por: Ruddy Darío Ávila Angulo.

Gráfico N° 1



Interpretación: De la encuesta realizada, el 100% que corresponde a 30 encuestados, respondieron negativamente el 60% que corresponden a 20 personas no conocer nada y 10 personas que en porcentaje conforman un 40% mencionan conocer poco.

Análisis: de lo que se ha podido encuestar, se evidencia que la mayoría de personas no conocen acerca del impuesto a la plusvalía, esto se debe a que no hay mucha información cuando se traspasa un bien a otra persona.

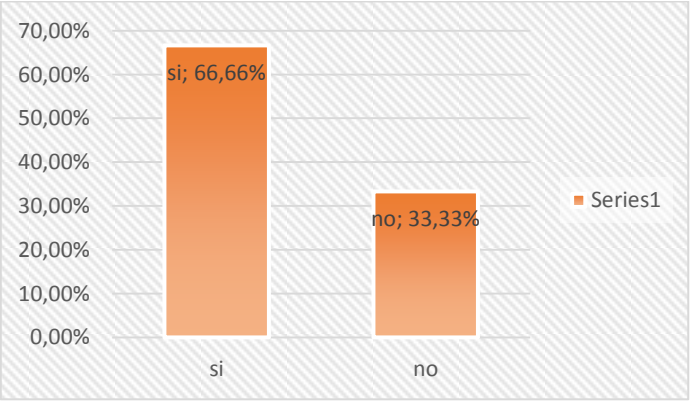
2.- ¿Considera Ud. que los enunciados en la ley del COOTAD son de conocimiento general para la ciudadanía en cuanto al cobro de los impuestos?

Cuadro N° 2

INDICADORES	Frecuencia	%
Si	20	66.66%
No	10	33.33%
Total	**30**	**100%**

Fuente: Encuesta dirigida a los ciudadanos de las principales provincias del país.
Elaborado por: Ruddy Darío Ávila Angulo.

Gráfico N° 2



Interpretación: Del universo encuestado, treinta personas que representan el 66.66% manifiestan si; mientras que diez que representan el 33.33% manifiestan que no.

Análisis: Del resultado obtenido en esta interrogante se evidencia que la mayoría de personas mencionan que el COOTAD es de conocimiento generalizado para el cobro de impuestos.

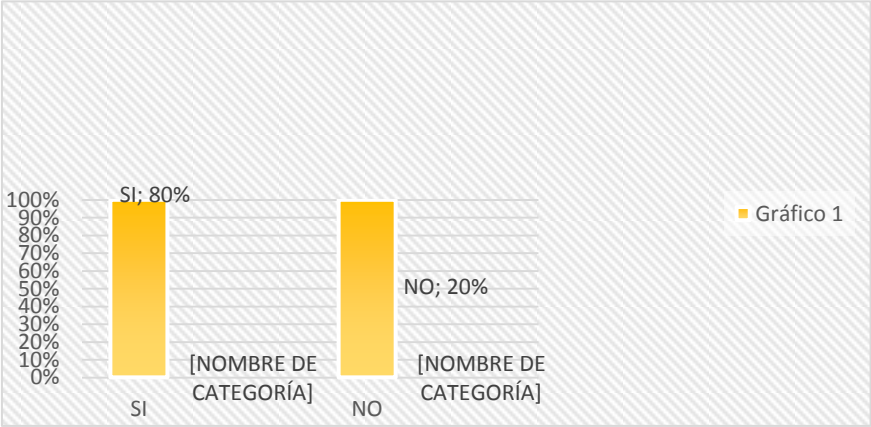
3.- ¿Considera usted que es beneficioso la deducción en el cálculo del nuevo impuesto a la plusvalía?

Cuadro N° 3

INDICADORES	Frecuencia	%
SI	24	80%
NO	06	20%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuesta dirigida a los ciudadanos de las principales provincias del país.
Elaborado por: Ruddy Darío Ávila Angulo.

Gráfico N° 3



Interpretación: Como se advierte en forma meridiana en el cuadro estadístico y gráfico correspondiente, la mayoría de la población investigada 24 encuestados que corresponden al (80%) mencionan que si y 6 que representan el 20% mencionan que No.

Análisis: la mayoría de Encuestados coinciden en que es beneficioso la deducción en el cálculo del nuevo impuesto a la plusvalía, ya que además de para un sinnúmero de impuestos se debe pagar plusvalía por un bien que con mucho sacrificio se lo ha adquirido

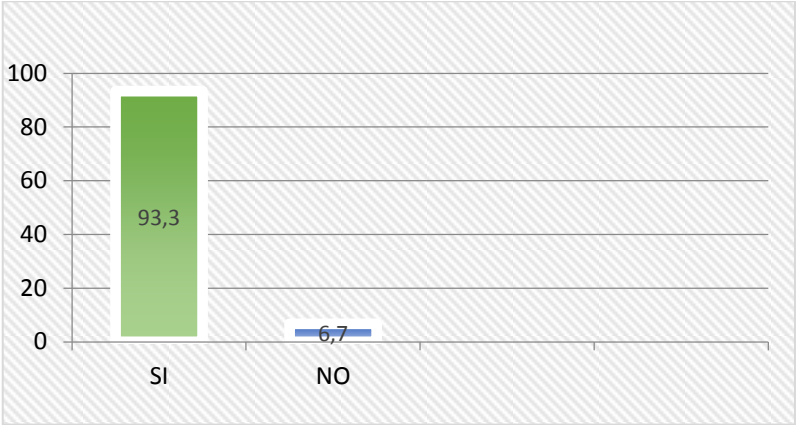
4.- ¿Considera usted, que con la norma legal establecida en el COOTAD con respecto a la plusvalía, podría afectar la venta de las propiedades usadas?

Cuadro N° 4

Variables	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93.3%
No	02	6.7%
TOTAL.	30	100%

Fuente: Encuesta dirigida a los ciudadanos de las principales provincias del país.
Elaborado por: Ruddy Darío Ávila Angulo.

Gráfico N° 4



Interpretación: Con respecto a esta pregunta debo señalar de treinta personas encuestados, veintiocho, que corresponde al 93.3%, responden que Si; mientras que dos, esto es el, 6.7%, responden que No

Análisis: El COOTAD establece que el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.

La ley debería ser clara, precisa y no debe dejarse al arbitrio de cada municipio que modifique el valor del impuesto a la plusvalía.

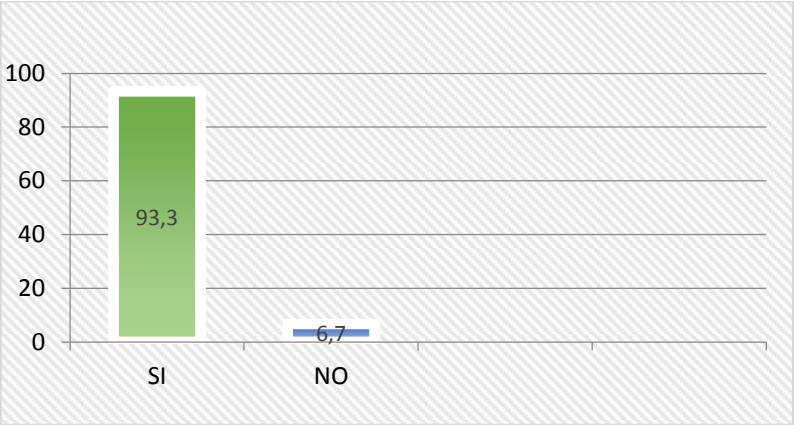
5.- ¿Cree usted, que el nuevo impuesto fue introducido para beneficio de los municipios y el gobierno?

Cuadro N° 5

Variables	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93.3%
No	02	6.7%
TOTAL.	30	100%

Fuente: Encuesta dirigida a los ciudadanos de las principales provincias del país.
Elaborado por: Ruddy Darío Ávila Angulo.

Gráfico N° 5



Interpretación: Con respecto a esta pregunta debo señalar de treinta personas encuestados, veintiocho, que corresponde al 93.3%, responden que Si; mientras que dos, esto es el, 6.7%, responden que No

Análisis: Es evidente que la mayoría considera que este valor beneficiara a los municipios y el Estado, por cuanto los gobiernos

autónomos son los que regularan el valor a cobrar y lo recaudaran. Son ellos que administraran.

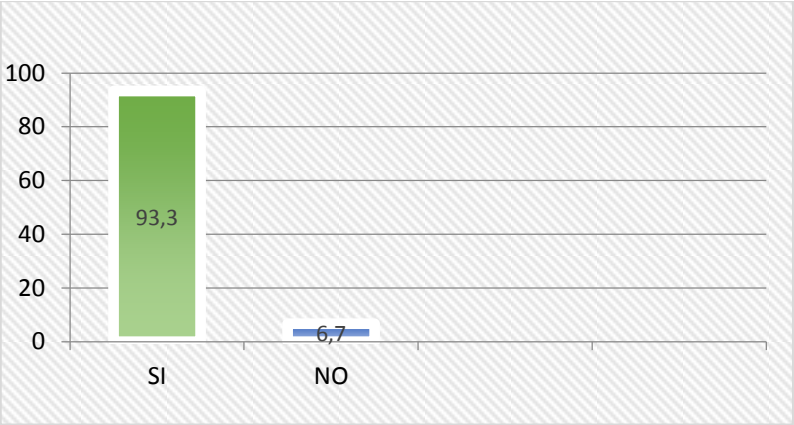
6.- ¿Cree usted, que es necesario que se realicen reformas al COOTAD en lo que se refiere a la plusvalía ?

Cuadro N° 6

Variables	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93.3%
No	02	6.7%
TOTAL.	30	100%

Fuente: Encuesta dirigida a los ciudadanos de las principales provincias del país.
Elaborado por: Ruddy Darío Ávila Angulo.

Gráfico N° 6



Interpretación: Con respecto a esta pregunta debo señalar de treinta personas encuestados, veintiocho, que corresponde al 93.3%, responden que Si; mientras que dos, esto es el, 6.7%, responden que No

Análisis: La presente interrogante nos ha ayudado a cumplir con nuestro objetivos planteados, ya que la mayoría estima conveniente que se plantee una reforma al COOTAD, con respecto al valor del pago de plusvalía

6.2.- Resultados de la aplicación de Entrevistas

El temario de preguntas en modalidad de entrevista que se referirá a continuación, nos servirá para extender esta investigación a lo concerniente a "**Una propuesta jurídica a la Ley encargada de velar por los derechos de los ciudadanos, en la solución de los preceptos jurídicos de las mismas.**" lo cual se vincula con el tema, que es: **"Reformar la ordenanza del COOTAD art. 556, que regula el impuesto a las utilidades en la transferencia de inmuebles urbanos y plusvalía."** Resaltando las preguntas a esta necesidad, frente a las situaciones variadas en el ecuador.

Los entrevistados serán profesionales de derecho, y los ciudadanos quienes darán los aportes para el desarrollo de esta investigación, para la comprobación de los objetivos.

N°	Entrevista hecha al Ing. José Antonio Miranda Castro domiciliado en la ciudad de Machala.
1	**¿Conoce Ud. Cuando aplica el cobro del impuesto a la plusvalía?** Realmente desconocía la aplicación de este tipo de impuestos, solo tuve conocimiento de este, hasta que me toco vender una propiedad que tuve por un tiempo, no se creó que se debería dar mayor

	información a los ciudadanos para evitar confusiones.
2	**¿Quiénes se benefician con el cobro de este impuesto?** Lo que me pudieron informar es que el monto recaudado es para los municipios para la realización de obras en las ciudades.
3	**¿Cree Ud. Que el cobro de este impuesto de alguna manera viola o trasgrede los derechos constitucionales de los ecuatorianos?** Creo que es excesivo el impuesto pues yo hice unos arreglos a mi propiedad antes de venderla y si me parece justo que en el precio de venta yo incluya esos gastos y trate de recuperarlos y perderlos por un impuesto no me parece a lo mejor si el porcentaje pudiera disminuir o hacer algunas excepciones.
4	**¿Conoce los parámetros o normativas para el cobro de este impuesto?** No tengo claro como hacen para realizar la cotización.
5	**¿Cree Ud. Que los municipios se verán realmente afectados con la disminución del porcentaje en el cobro del impuesto?** No creo que se vean afectados ya que existen otras formas de recaudar impuestos.

N°	Entrevista hecha al Sr. Felipe Esteban Estupiñan Medina domiciliado en la ciudad de Guayaquil.
1	**¿Conoce Ud. Cuando aplica el cobro del impuesto a la plusvalía?** No sé como hacen para el cobro, ni cuales son los parámetros que enmarcan a este impuesto.
2	**¿Quiénes se benefician con el cobro de este impuesto?** No se me parece que es para el gobierno.
3	**¿Cree Ud. Que el cobro de este impuesto de alguna manera viola o trasgrede los derechos constitucionales de los ecuatorianos?** Si creo porque está mermando todos mis derechos al quitarme algo que por derecho me he ganado con mi esfuerzo
4	**¿Conoce los parámetros o normativas para el cobro de este impuesto?** No sé como me van a cobrar este impuesto.
5	**¿Cree Ud. Que los municipios se verán realmente afectados con la disminución del porcentaje en el cobro del impuesto?** No se verán afectados porque obtienen ingresos de muchas otras maneras.

N°	Entrevista hecha al Abg. Juan Sebastián Torres Calva domiciliado en la ciudad de Guayaquil.
	¿Conoce Ud. Cuando aplica el cobro del impuesto a la plusvalía? Claro que sí, es un cobro que se hace al momento de la venta de un inmueble pero este impuesto es al excedente del valor por ejemplo si Ud. compro inicialmente la propiedad en $ 10.000 y la vende a $15.000 el impuesto aplicara sobre los 5.000 dólares de diferencia.
	¿Quiénes se benefician con el cobro de este impuesto? Los beneficiarios directos los municipio, y por ende los ciudadanos porque se verán beneficiados por las obras y mejoras a la urbe, realizadas por los municipios. **¿Cree Ud. Que el cobro de este impuesto de alguna manera viola o trasgrede los derechos constitucionales de los ecuatorianos?** No creo que este trasgrediendo nuestros derechos ya que está enmarcado en una ley revisada y aprobada por el legislativo para la consecución de ingreso que luego serán devueltos a los ciudadanos en obras.
	¿Conoce los parámetros o normativas para el cobro de este impuesto? Es del 10 % a la plusvalía, es decir al aumento del valor de

	los inmuebles
	¿Cree Ud. Que los municipios se verán realmente afectados con la disminución del porcentaje en el cobro del impuesto? Tanto como afectados no, pero sí creo que es bueno este impuesto ya que son ingresos directos para los municipios.

6.3.- Estudio de cas*os*

Procesos que se han realizado hasta la fecha, de este presente documento lo que se pretende es revisar cuantos ciudadanos se han visto agraviados con el aumento en el valor del porcentaje.

Caso Uno

"Hace 10 años, Piedad Toapanta compró un terreno de 100 m2 en La Ecuatoriana, en el sur de la urbe. Le costó USD 3 000. Entonces pensaba construir ahí su casa. Con el tiempo cambió de idea, decidió venderlo pues ella y su esposo trabajan en el norte. El Municipio lo avalúa hoy en USD 11 000. Sí gané dinero, pero con mi esfuerzo", recalcó la mujer de 45 años, quien aspira vender el terreno en USD 15 000. Cada año pagó por servicios como alcantarillado; USD 14 por solar no edificado; 17 de predial. Además –anotó- está el esfuerzo de visitar continuamente el sitio

y limpiarlo. Cuando decidió vender el lote supo que debía pagar unos USD 200 por dos impuestos”

Caso Dos

“Juan del Pozo, floricultor, visitó un terreno en Puembo, valorado en USD 400 000. Allí le interesa construir una nueva casa para fin de semana. Al comprar una propiedad, considera, se busca generar un ahorro y por tanto un patrimonio. “Un bien raíz trasciende en el tiempo. No es como un vehículo que se deprecia o un negocio, en donde se puede perder dinero”, indicó. Por eso está pendiente de que se apruebe un impuesto a la plusvalía. “No es inmoral generar ahorro, es una inversión segura a largo plazo”.

Caso Tres

María Belén Trujillo, de 32 años, tiene un hijo de 11. En Hábitat, buscaba una casa del tope de su crédito: USD 30 000. Vio una opción en Calderón. Es madre soltera y trabaja en el Supermaxi de la av. América. No le importa la distancia, solo tener un techo propio. Ni pensaba en la plusvalía. “En función de plusvalía piensa quien tiene más recursos. Los de menos buscan comprar lo que les alcanza con su presupuesto y comodidad”, dijo Mónica Pástor, de la constructora Corbal. Jaime Rumbea, director de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (Apive), no comprende el anuncio gubernamental, pues dice, ya existe un impuesto de la plusvalía a las transferencias, que

se calcula sobre la variación de valor de un bien entre la fecha de compra y la fecha de venta. “Ese impuesto permite una serie de deducciones, como la inversión que le hice al terreno o la casa y también existe un impuesto a la plusvalía por la inversión pública”, explica. Rumbea plantea que si el objetivo es limitar la especulación de precios del suelo, el Gobierno debería buscar un mecanismo para que, “quien vende haciendo una ganancia esté obligada a invertirla en el país, y esos recursos queden circulando en la economía”.

Caso cuatro

Guillermo Ortega, gerente del proyecto La Perla, que se desarrolla en la vía Narcisa de Jesús, en el norte de Guayaquil, menciona que no se han establecido los parámetros claros de qué tipo de impuesto se aplicaría. “Si es por las obras públicas, aquí cerca tenemos el parque Samanes. Pero también se debe tomar en cuenta que muchas veces los promotores tenemos que contratar a un constructor para que las obras se hagan”, manifiesta.

El ministro de Vivienda, Diego Aulestia, recalcó, durante su visita a la Feria, que aunque ya se cobre un 10% a las utilidades en transferencia de predios urbanos y su plusvalía, según el artículo 556 del Cootad, “es necesario un nuevo impuesto para limitar el crecimiento excesivo en el precio del suelo”. Aclaró que la propuesta estará dirigida a la plusvalía de suelos vacíos, baldíos en borde de terreno. “No habrá afectación a la industria inmobiliaria que transforma el suelo”.

7.- DISCUSIÓN

7.1.- Verificación de objetivos

a) Objetivo general

- ***Realizar un estudio crítico jurídico, analítico y doctrinario respecto de Reformar el artículo 556 del COOTAD en lo referente a la plusvalía.***

Este objetivo lo puede verificar a través del estudio de la revisión de la literatura, allí desde los análisis conceptuales, teóricos, doctrinarios se estableció que es necesario una reforma legal al artículo 556 del COOTAD en lo referente a la plusvalía.

b) Objetivos específicos

- ***Determinar el perjuicio pecuniario al comprador.***

El objetivo en mención se lo verificó mediante el análisis conceptual, estudio de casos que se han analizado en el desarrollo de la investigación.

- ***Comprobar la existencia de la norma jurídica que permite la reducción o reforma del art. 556.***

El presente objetivo se ha comprobado mediante el análisis jurídico y el estudio del derecho comparado, mediante estos ítems podemos llegar a que es necesario que se reforme el art. 556.del COOTAD

- ***Proponer una reforma jurídica que manifieste de manera expresa y explicita la determinación de una plusvalía justa.***

Este objetivo se lo verifica con el planteamiento a la reforma, en el punto 9.1, allí se plasma la reforma que he creído pertinente.

7.2.- Contrastación de hipótesis.

Este trabajo obliga a plantearse varias hipótesis ya que son algunas las alternativas de estudios que se afronta y así se tiene que:

- ***"La reforma del art. 556 Del COOTAD permitirá una adecuada recaudación de impuestos para los municipios" y como acción vinculante se tendría "La disminución del valor del impuesto dará un sentido de equidad y justicia a los ciudadanos"***

Las variables a considerar en la presente hipótesis serian "adecuada recaudación" "impuestos" "municipios" "equidad" "justicia" "ciudadanos". La verificación de las hipótesis planteadas da una amplia situación de la problemática planteada.

La hipótesis ha sido comprobada a través de la aplicación de encuetas y entrevistas planteadas, los valiosos criterios han ayudado al estudio que en un inicio me planteé

7.3- Fundamentación jurídica para la Propuesta de Reforma Legal

Se va a encartar esta reforma en las principales ciudades del país; observando que el movimiento mercantil de bienes inmuebles en estas ciudades es más fluido por ende si se regulariza en ellas; las demás ciudades trataran de corregir las falencias derivadas del cobro de este impuesto en sus respectivas municipalidades.

Esta revisión y análisis de las normativas tanto del COOTAD, como de la CONSTITUCIÓN de la REPÚBLICA y de todos aquellos documentos que demuestres la necesidad de esta reforma; es de suma importancia que los residentes de las principales ciudades tengan pleno conocimientos de la finalidad del cobro de este impuesto y de documentos que les permitan verificar el cumplimiento de sus derechos.

El art. 556 del COOTAD es claro, en sus intenciones pero deja márgenes de ambigüedad en su ejecución, lo que conlleva a menoscabar derechos inalienables que como ciudadanos se tiene. Es por ello que planteamos que se haga una reforma a este articulo. No en cuanto al cobro pero si en lo referente al valor del porcentaje de este impuesto que hasta el momento es del diez por ciento (10%); siendo este porcentaje elevado si entendemos lo siguiente: que aquellos ciudadanos que hacen el esfuerzo de adecuar sus viviendas para que sea agradable habitar en ella y por

algún motivo decide venderla es lógico que quiera ver representado en el valor de venta dicho esfuerzo.

Se entiende que se es libre de obtener ganancias licitas de un bien al que le has dedicado tiempo y esfuerzo, por esto se quiere establecer que el porcentaje debería ser del cinco por ciento (5 %) ya que como individuos pertenecientes a una sociedad pujante y cosmopolita se está en la obligación de incrementar el avance de las ciudades a través del pago de los impuestos.

El presente estudio no pretende invalidar el cobro del impuesto solo quiere presentar alternativas que demuestren a los municipios que el porcentaje actual afecta a los intereses de sus individuos y por lo tanto distorsionan la forman en que los ciudadanos ven el pago de este impuesto.

8.- CONCLUSIONES

- Haciendo un análisis congruente de lo enunciado anteriormente se ha podido demostrar que el problema expuesto en esta investigación es real, que si bien se conoce los términos plusvalía, impuesto; aún no se domina con claridad la normativa del cobro de esta obligación tributaria y que el porcentaje de la misma afecta directamente al ciudadano común, de ahí que yace la importancia de dar a conocer los parámetros de cobro y la rebaja del mismo.

- El marco teórico estudiado ha contribuido con elementos ideales e importantes que enmarcados en un sistema acoplado, son imprescindibles para alegar al objeto y el campo de esta investigación proveyendo así del conocimiento necesario para la postulación de las interrogantes.

- Los métodos utilizados en esta investigación nos ayudan a dilucidar los factores que contribuyen al problema y de igual manera el señalamiento de estrategias específicas para encontrar la resolución de incógnitas propuestas en esta investigación.

- Las técnicas y los instrumentos empleados en esta investigación son los adecuados para la recolección y tabulación de la

información cualitativa y cuantitativa obtenida en el trabajo de campo.

- La propuesta de hacer una reforma al art. 556 del COOTAD; en reducir el porcentaje del 10 % actual a un 5 %. Bajo el análisis legal, crítico de la normativa vigente se muestra como un elemento importante dentro de la consolidación de las ciudades del país.

9.- RECOMENDACIONES

- Se recomienda leer detenidamente el contenido bibliográfico de esta investigación y examinar los lineamientos que presenta la propuesta para su posterior aplicación.

- Se plantea la participación de todos aquellos quienes tengan la necesidad de investigar la legitimidad de esta normativa para asi estar en pleno conocimientos de las ventajas y desventajas de la misma y estar en la facultad de ayudar al ciudadano común a llevar a cabo una transacción eficaz.

- Se propone el continuar los estudios que involucran el análisis de la potencialidad de los recursos existentes y la mejora de los estatutos que conforman esta ley; apoyando la constante revisión de los parámetros y vigencia de la misma.

- Se plantea un programa de capacitación a la ciudadanía sobre los artículos que comprenden la ley del COOTAD, de esta forma se estará velando por su derecho al conocimiento y entendimiento de la ley.

- Se sugiere la socialización de esta investigación con la finalidad de aportar con elementos prácticos de conocimientos para posteriores estudios que involucren no solo a la comunidad universitaria sino a la ciudadanía en general para la presentación de futuras propuesta en el área.

- se propone realizar una cotización diferenciada para aquellas propiedades que tengan mucho tiempo en pie, por ejemplo.

  a) Periodo de uno hasta cinco años 5 %
  b) Periodo de hasta 10 años 4.5 %
  c) Periodo de hasta 15 años 4 %
  d) Periodo de hasta 20 años o más 3 %

9.1.- PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA

Con todos los elementos adquiridos mediante la presente investigación puedo realizar la siguiente propuesta de reformas:

LA HONORABLE ASAMBLEA NACIONAL

Considerando:

Que: Los Gobiernos Autónomos descentralizados.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad ínter territorial, integración y participación ciudadana….Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos metropolitanos, los consejos municipales, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Que: Es deber del Estado velar por una igualdad y una justa equidad en el ámbito económico.

Que

Que, La comisión de lo civil ha emitido informe favorable respecto a la reforma al artículo 556 del COOTAD a “NECESIDAD de Reformar la

ordenanza del COOTAD art. 556, que regula el impuesto a las utilidades en la transferencia de inmuebles urbanos y plusvalía.

En uso de las atribuciones y deberes de la Asamblea Nacional, específicamente en el Art. 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador: Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio.

Resuelve:

EXPEDIR LA SIGUIENTE LEY REFORMATORIA AL CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION

Refórmese el artículo 556 **que diga lo** siguiente:

Se establece el impuesto del cinco por ciento (5%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.

Sin embargo, se podría hacer una cotización diferenciada para aquellos inmuebles que tengan varios años de utilidad. Asi tendríamos:

a) **Periodo de uno hasta cinco años 5 %**
b) **Periodo de hasta 10 años 4.5 %**
c) **Periodo de hasta 15 años 4 %**
d) **Periodo de hasta 20 años o más 3 %**

Art. Final. La presente Ley, entrará en vigencia a partir de su promulgación en el registro oficial.

Es dado en la sala de sesiones del a Asamblea Nacional a los quince días del mes de octubre del año 2015.

F.	**F.**
Presidenta	**Secretaria**

10. BIBLIOGRAFÍA

- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.
- CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION

PAGINAS WEB.

- (Publicado en *Ideas de Libertad* Nº 126, Instituto Ecuatoriano de Economía Política, julio de 2010. 2)
- (Diario EL COMERCIO en la siguiente dirección: http://www.elcomercio.com.ec/actualidad/rafaelcorrea-politica-ecuador-alianzapais-constitucion.html.. ElComercio.com
- http://www.monografias.com/trabajos-pdf2/teoria-capital-plusvalia/teoria-capital-plusvalia.shtml#ixzz3H60MxMiz
- 27 noviembre, 2013 | Por Autor: Urbano Álvarez Merino en Fiscal | Municipios
- Guía legal > Los impuestos en España > La 'plusvalía': El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana
- Definición de plusvalía - Qué es, Significado y Concepto http://definicion.de/plusvalia/#ixzz3H5sgfjtC
- http://www.elmercurio.com.ec/273741-inconformidad-por-cobro-del-impuesto-a-la-plusvalia/#.VQb4IXyG8rh
- http://www.elciudadano.gob.ec/gobierno-estudia-la-posibilidad-de-crear-impuesto-a-la-plusvalia/

- **www.rankia.com**

Fuente(s):

El Capital Karl Marx

- http://www.ucm.es/info/bas/es/marx-eng/65spg/8.htm

http://antroposmoderno.com/antro-articulo.php?id_articulo=139

11. ANEXOS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA
CARRERA DE DERECHO
ENCUESTA

Dilecto abogado, Docente Universitario y señor ciudadano; mucho agradeceré se sirva contestar la presente encuesta, emitiendo su valioso criterio, la cual me permitirá obtener información para realizar mi tesis de grado, titulada: "REFORMAR LA ORDENANZA DEL COOTAD ART. 556, QUE REGULA EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS Y PLUSVALÍA"

1.- ¿Qué tanto conoce Ud. acerca del impuesto a la plusvalía?

- **POCO**
- **NADA**

EXPLIQUE……
……..

2.- ¿Considera Ud. que los enunciados en la ley del COOTAD son de conocimiento general para la ciudadanía en cuanto al cobro de los impuestos?

- **SI**
- **NO**

EXPLIQUE……
……..

3.- ¿Considera usted que es beneficioso la deducción en el cálculo del nuevo impuesto a la plusvalía?

- **SI**
- **NO**

- **EXPLIQUE……**
  ……
  ……..

4.- ¿Considera usted, que con la norma legal establecida en el COOTAD con respecto a la plusvalía, podría afectar la venta de las propiedades usadas?

- **SI**
- **NO**

EXPLIQUE……
……
…..

5.- ¿Cree usted, que el nuevo impuesto fue introducido para beneficio de los municipios y el gobierno?

- **SI**
- **NO**

EXPLIQUE……
……..

6.- ¿Cree usted, que es necesario que se realicen reformas al COOTAD en lo que se refiere a la plusvalía ?

- **SI**
- **NO**

EXPLIQUE……
……..

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

INDICE

PORTADA..... I
CERTIFICACIÓN II
AUTORÍA III
CARTA DE AUTORIZACIÓN IV
AGRADECIMIENTO V
DEDICATORIA VI
TABLA DE CONTENIDOS.....VII
1. TÍTULO 1
2. RESUMEN 2
2.1. Abstract..... 3
3. INTRODUCCIÓN 5
4. REVISIÓN DE LITERATURA..... 7
4.1. MARCO CONCEPTUAL 7
4.2. MARCO DOCTRINARIO..... 50
4.3. MARCO JURÍDICO..... 53
4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA 60
5. MATERIALES Y MÉTODOS..... 89
6. RESULTADOS..... 94
7. DISCUSIÓN 108
8. CONCLUSIONES 112
9. RECOMENDACIONES 114
9.1. Propuesta de Reforma..... 116
10. BIBLIOGRAFÍA 119
11. ANEXOS 120
ÍNDICE 122