

1.

Ley de plusvalía, las causas y efectos

Esteban Cárdenas ¹, Juan Duque ², Gabriel Cueva ³,

¹ Universidad Central Del Ecuador, juan.duque93@outlook.com

² Universidad Central Del Ecuador, www.tebo@hotmail.com

³ Universidad Central Del Ecuador, gabrielmb17@hotmail.com

Fecha de presentación: 25 de noviembre de 2016

Fecha de aceptación: 12 de diciembre de 2016

RESUMEN

En este ensayo se detallará la ley del impuesto a la plusvalía que es parte del proyecto, de Ley Orgánica reformativa al código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización se trata de cumplir con el objetivo de determinar los factores que llevan a la implementación de dicha ley, en un gobierno y sus efectos como tal. Desde las ideas lanzadas por fisiócratas y exponentes de la economía como Marx y Smith.

La ley, crea un impuesto del valor especulativo del suelo, que es del 75%. Este tributo se aplica a la ganancia extra que genere la segunda venta de inmuebles y terrenos. El impuesto se cobrará luego de reconocer al propietario una ganancia ordinaria que incluye el valor del inmueble en escrituras tasas y gastos por mejoras y una tasa de interés equivalente a tener el dinero en el banco (COMERCIO, <http://www.elcomercio.com>, s.f.).

Palabras claves: Plusvalía, especulación, impuesto, fideicomiso, minusvalía.

ABSTRACT

In this essay the law of the tax on surplus value that is part of the project of Organic Law reforming the organic code of the territorial organization, autonomy and decentralization is detailed, it is about fulfilling the objective of determining the factors that lead to the implementation of the law of the law in a government and its effects as such. From the ideas launched by physiocrats and exponents of the economy such as Marx and Smith.

The law creates a tax on the speculative value of the land, which is 75%. This tax is applied to the extra profit generated by the second sale of real estate and land. The tax will be charged after recognizing the owner an ordinary gain that includes the value of the property in deeds, fees and gas for improvements and an interest rate equivalent to having the money in the bank.

Keywords: Goodwill, speculation, tax, trust, disability

1 INTRODUCCIÓN

La ley de plusvalía generó un gran impacto en el Ecuador - es por eso que trataremos de hacer entender de qué se trata esta ley y, como funciona. Primeramente, daremos una definición de lo que es plusvalía para una mejor comprensión.

Podemos definir una plusvalía como el beneficio, 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.

Se creó la participación en plusvalías como una herramienta de financiación del desarrollo de la ciudad, a fin de que los municipios como entidades territoriales obtengan, participación de los beneficios económicos que perciben los agentes particulares, producto de las decisiones y acciones acometidas dentro de los planes de ordenamiento territorial. Esta participación, tiene como propósito reinvertir estos beneficios en proyectos que contribuyan, al desarrollo y calidad de vida de la población del territorio. La participación en plusvalías es una herramienta claramente definida y reglamentada por la normatividad vigente, pero muy poco aplicada por las entidades territoriales. Este documento, tiene como propósito ilustrar el origen de esta herramienta, el modo de aplicarla, así como identificar los factores a favor y en contra de este mecanismo de financiación del desarrollo de la ciudad, y evaluar algunas experiencias que se conocen sobre el tema en Ecuador.

La Ley Orgánica, para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos publicada en Registro Oficial del viernes 30 de diciembre del 2016, comúnmente llamada "Ley de Plusvalía", parte del principio que el excesivo incremento de valor de un bien inmueble, que no es fruto de la acción directa del propietario, pertenece a la ciudad. Este es una regla bien conocida en economía más aun tratándose de recursos como la tierra, que existen, cantidad fija y sirve para fundamentar impuestos como el "windfall tax" o "impuesto a las ganancias extraordinarias" ya que esos "sobrevalores" debe pertenecer al Estado, no al sector privado. Con la Ley de Plusvalía se evita la corrupción de utilizar información privilegiada para lucro privados impide la especulación del suelo y potenciales burbujas inmobiliarias y se crean fuertes incentivos para declarar el verdadero valor del inmueble y así evitar la evasión del impuesto catastral.

Muchas personas, se preguntarán a donde se dirige el dinero de las plusvalías la ley dice lo siguiente que los montos recaudados irán a los gobiernos autónomos descentralizados, GAD para garantizar los servicios básicos a los ciudadanos.

La plusvalía así generada pertenece al público, no a unos cuantos, pero las leyes eran tan contradictorias que los municipios podían cobrar tasas por mejoras, no así el Gobierno Central, a excepción del Ministerio, de Obras, Puentes y Transporte, el cual, por una mala cultura institucional, hasta antes de nuestro Gobierno jamás había cobrado un solo centavo. De acuerdo al Centro de Estudios Fiscales del SRI, en el año 2013 y solo en los nueve principales municipios del país más de 600 millones de dólares fueron

a manos privadas por concepto de la plusvalía que generó la inversión, pública (economíaenbicileta, s.f.).

La idea como tal puede parecer digna, igualitaria y justa, pero ¿Que paso? Porque si la ley tenía, buenas intenciones, ¿Por qué cayó el sector de la construcción? Según el Banco Central del Ecuador tomando referencia a los indicadores reflejan una contracción del 7,333% en el sector de la construcción durante el primer trimestre de 2017, con respecto al mismo período de 2016. Siete semestres consecutivos de decrecimiento.

2

DESARROLLO

Definiciones de plusvalía

Casi sin excepción, el incremento del valor de un bien inmueble se debe al incremento del valor del suelo, ya que la edificación, por el contrario, normalmente pierde valor con el tiempo (ANDES.INFO, s.f.).

Podemos entonces definir “plusvalía” como el incremento del valor del suelo, sin modificar sus características, por acción de agentes económicos o circunstancias ajenas al respectivo propietario. Más sencillamente, la ganancia no generada por el esfuerzo del dueño del terreno (VIVE, s.f.).

Esta ganancia o plusvalor contradice incluso los principios neoliberales donde el individuo debe beneficiarse de sus propias acciones no de acciones de terceros. Por ello donde más se aplican leyes para capturar la plusvalía, es en las economías capitalistas desarrolladas (economíaenbicileta, s.f.).

LEY DE PLUSVALÍA EN EL ECUADOR

En Ecuador la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos publicada en Registro Oficial del viernes 30 de diciembre del 2016 comúnmente llamada Ley de Plusvalía parte del principio que el excesivo incremento de valor de un bien inmueble que no es fruto de la acción directa del propietario pertenece a la ciudad. Este es una regla bien conocida en economía, más aun tratándose de recursos como la tierra, que existen en cantidad fija, y sirve para fundamentar impuestos como el windfall tax o impuesto a las ganancias extraordinarias”. Por ejemplo, cuando las petroleras incrementaron brutalmente sus ingresos no por más inversión o mejoras en productividad, sino tan sólo por el incremento del precio del petróleo, se aplicó un “windfall tax” ya que las ganancias extraordinarias fueron fruto de las condiciones del mercado internacional, y no de las decisiones de las respectivas empresas y en consecuencia, ese sobre valor debe pertenecer al Estado, no al sector privado.

Con la Ley de Plusvalía las ganancias extraordinarias más aún cuando es producto de la obra pública van a los municipios se evita la corrupción de utilizar información privilegiada para lucro privado se impide la especulación del suelo y potenciales burbujas inmobiliarias y se crean fuertes incentivos para declarar el verdadero valor del inmueble y así evitar la evasión del impuesto catastral (bicileta).

1. Impuesto a la ganancia extraordinaria

La ley crea un impuesto del valor especulativo del suelo que es del 75%. Este tributo se aplica a la ganancia extra que genere la segunda venta de inmuebles y terrenos. El impuesto se

cobrará luego de reconocer al propietario una ganancia ordinaria que incluye el valor del inmueble en escrituras, tasas y gastos por mejoras, y una tasa de interés equivalente a tener el dinero en el banco. También se deduce un equivalente a 24 salarios básicos, que suman \$8784 La Asamblea incluyó a los fideicomisos en el pago del impuesto al valor especulativo del suelo Un fideicomiso es un contrato por medio del cual una o más personas transfieren la propiedad de bienes muebles o inmuebles a un patrimonio autónomo e independiente dotado de personería jurídica. Aunque en el proyecto original se proponía que se exceptúe a los promotores inmobiliarios del pago del tributo para evitar un impacto al sector, finalmente la Asamblea solo excluyó a los constructores que realicen proyectos de vivienda social y prioritaria; es decir de menos de \$70000 (COMERCIO, <http://www.elcomercio.com>, s.f.).

2. Terrenos

Los terrenos también deberán pagar el impuesto del 75% La Ley aprobada por la Asamblea estableció un régimen de transición para empezar a cobrar el tributo para los terrenos urbanos baldíos De acuerdo con el articulado los propietarios de estos inmuebles comenzarán a pagar el tributo partir del, 2021 (COMERCIO, <http://www.elcomercio.com>, s.f.).

3. Actualización de catastros

En la normativa se establece la obligación de los gobiernos autónomos descentralizados de actualizar el catastro, si no cumplen con esta normativa pueden ser destituidos Los registradores de la propiedad deberán notificar a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y a la Contraloría General del Estado para que tomen las acciones

necesarias para sancionar a, quien incumpla con este artículo (COMERCIO, <http://www.elcomercio.com>, s.f.).

4. Incentivo a las mineras

La iniciativa legal que busca combatir la especulación de la tierra incluyó un beneficio para las compañías del sector minero a fin de darles más plazo para pagar el impuesto a las ganancias extraordinarias establecido para esta actividad Este tributo consiste en el pago de un 70% de la diferencia entre el precio base de los metales oro, plata 0 cobre y el precio de mercado, Con la anterior normativa, las empresas mineras debían cancelar este impuesto un mes después de recuperada su inversión Con la Ley aprobada el pago debe hacerse 48 meses después de recuperar su inversión (COMERCIO, <http://www.elcomercio.com>, s.f.).

5. Beneficio por pérdida de valor de un bien

La Asamblea introdujo el tema de la minusvalía de los bienes por obras públicas En el cuerpo legal se reconoce la afectación que puede sufrir el valor de un bien por efecto de una obra pública por ejemplo un paso elevado (COMERCIO, <http://www.elcomercio.com>, s.f.).

6. Destino de los recursos

Los dineros que se recauden por el tributo del 75% irán a los gobiernos autónomos descentralizados; es decir prefecturas y municipios para obras de saneamiento financiamiento de obras relacionadas con servicios básicos etc. (Heredia, 2016).

Ganancias extraordinarias por obras de terceros o decisiones públicas

La necesidad de una nueva ley de plusvalía se

evidenció durante la construcción del edificio de UNASUR Tuvi-mos que expropiar terrenos aledaños para ampliarlas zonas verdes, y debi-mos pagar cinco y seis veces el valor catastral, pues los terrenos habían ganado plusvalía gracias a la obra del mismo Gobierno (economíaenbicicleta, s.f.).

La plusvalía así generada pertenece al público, no a unos cuantos, pero las leyes eran tan contradictorias que los municipios podían cobrar tasas por mejoras, no así el Gobierno Central a excepción del Ministerio de Obras Públicas y Transporte, el cual, por una mala cultura institucional, hasta antes de nuestro Gobierno jamás había cobrado un solo centavo (economíaenbicicleta, s.f.).

De acuerdo con el Centro de Estudios Fiscales del SRI en el año 2013 y solo en los nueve principales municipios del país más de 600 millones de dólares fueron a manos privadas por concepto de la plusvalía que generó la inversión pública (economíaenbicicleta, s.f.).

Es un típico caso de socialización de los costos la inversión del Estado la pagamos todos y privatización de las ganancias la plusvalía generada va a pocas manos. El recuperar esa plusvalía generada por recursos sociales, no es una imposición sino una devolución (economíaenbicicleta, s.f.).

Pero incluso cuando la inversión que generó el plusvalor es privada de acuerdo al principio de que los agentes económicos deben beneficiarse de sus propias acciones y no de acciones de terceros dicha plusvalía pertenece al público (economíaenbicicleta, s.f.).

Esta plusvalía pertenece a la ciudad y si se utilizó información privilegiada para lucrar es ade-

más corrupción Hay muchas fortunas que se han hecho de esta mala manera. Por ejemplo, el libro de Alfredo Vera El lleve de la Perimetral demuestra cómo la vía Perimetral de Guayaquil multiplicó el valor de los terrenos por donde pasa, los cuales ya habían sido adquiridos por personas vinculadas a las autoridades que decidieron el trazado de la vía (economíaenbicicleta, s.f.).

La nueva Ley convierte en inútiles estas prácticas corruptas.

Especulación y burbujas inmobiliarias

La plusvalía también se genera por la especulación de la tierra. Simples expectativas, incremento de la densidad poblacional, o, en general, incremento de la demanda, pueden aumentar varias veces y sin ningún esfuerzo del propietario, el valor de la tierra. Si el incremento de los precios es demasiado fuerte y basado exclusivamente en expectativas, es lo que se conoce como burbuja inmobiliaria, como la ocurrida en España, que tanto daño hizo a nuestros migrantes. Al destinarse la plusvalía a la ciudad, se elimina la posibilidad de especulación (economíaenbicicleta, s.f.).

Se argumenta que se invertía en inmuebles para luego venderlos a más valor y que esto no necesariamente es especulación. Por ejemplo, después del feriado bancario y por la falta de con fianza en la banca muchas familias decidieron guardar sus recursos adquiriendo bienes inmuebles. Esto es legal legítimo y hasta obvio. En este caso no existe ninguna contradicción con la Ley la cual admite una ganancia razonable, que incluso hará que la mayoría de los propietarios pague menos en impuesto predial (economíaenbicicleta, s.f.).

Es decir, no es cierto que la gente no tenga derecho a beneficiarse por la venta de un inmueble. La ley solo pone un tope al intento de comercializar el bien inmueble en valores elevados en periodos cortos de tiempo. Lo que se grava es la ganancia extraordinaria. Haciendo una analogía con finanzas, no se grava una razonable tasa de interés, sino la usura (economía en bicicleta, s.f.).

No es verdad que una ley para evitar la especulación del suelo afecta al sector inmobiliario. ¡Afecta a los especuladores! (economía en bicicleta, s.f.).

Terminar con la evasión del impuesto predial

Un problema casi irresoluble era que los valores catastrales de un inmueble se acercaran a los valores comerciales, es decir, a los valores reales, para así tener una correcta recaudación del impuesto predial, el cual debería ser uno de los principales ingresos municipales, pero que en el país apenas alcanzan un 0,12 % del PIB. Los municipios no cobran adecuadamente impuestos ni servicios, y, como consecuencia de ello, la mayoría de recursos debe salir del Estado central. La baja recaudación municipal por impuestos y servicios es uno de los principales problemas para tener verdadera autonomía y capacidades en los gobiernos locales (economía en bicicleta, s.f.).

La Ley de Plusvalía termina en gran medida con la evasión del impuesto predial, ya que si alguien compra una casa a \$100 mil, pero registra en el contrato un valor de \$30 mil, correrá el riesgo de pagar mucho más impuesto al venderla a su valor real. Por el contrario, probablemente no pagará nada si registra correctamente el valor del inmueble (economía en bicicleta, s.f.).

cicleta, s.f.).

La mayor parte de los efectos de la ley, en vigencia desde diciembre pasado, se verán a partir del año 2018. Sin embargo, ya es posible observar un importante sinceramiento del valor de los inmuebles (economía en bicicleta, s.f.).

Supuestos efectos negativos de la Ley

Durante la discusión de la Ley de Plusvalía, se desató una campaña mediática que sin duda produjo efectos negativos en los posibles compradores de viviendas. Ciudades como Quito vieron caer fuertemente las solicitudes de permisos de construcción, y muchos promotores sufrieron la deserción de sus clientes (economía en bicicleta, s.f.).

No es la Ley, que ni siquiera estaba en vigencia la que causó esos efectos, es la desinformación. Las personas o familias que estaban adquiriendo una vivienda para habitarla, y para ello se endeudaban a largo plazo con la banca, se beneficiaban con la ley por que pagarían menos impuesto predial. No había motivo para la deserción (economía en bicicleta, s.f.).

Algún sesudo economista dirá que, de todas formas, el mal está hecho, el sector inmobiliario paralizado, y que para cambiar las expectativas hay que derogar la ley. El problema es que, si cada vez que queremos hacer algo por el bien común, nos dejamos "atemorizar", jamás tendremos un mejor país (economía en bicicleta, s.f.).

Es la estrategia que han utilizado para todo, todo el tiempo, como con el dinero electrónico, hasta que pasó a manos de la banca (economía en bicicleta, s.f.).

En todo caso, si disminuyó la inversión en in-

muebles como reserva de valor y también cayó la compra de vivienda para habitarla significa que se redujo la demanda y de acuerdo al mecanismo de mercado esto implicaría una fuerte reducción de los precios de los inmuebles. Alguien ha visto que se han reducido los precios de las viviendas o de los arriendos Sus propios argumentos tan solo verifican el poder de mercado existente y la necesidad de una adecuada regulación del mercado inmobiliario, que es precisamente lo que busca la Ley de Plusvalía (economíaenbicicleta, s.f.).

También se ha confundido los efectos de la Ley con los problemas económicos. Con un ajuste en la inversión pública de cerca del 6% del PIB en los últimos dos años, necesariamente tenía que afectarse el sector construcción, puesto que el Estado es uno de los principales contratantes de las constructoras privadas. Además, las construcciones residenciales son bienes de consumo duradero, que a su vez son los más sensibles a una disminución de ingreso producida por una recesión (economíaenbicicleta, s.f.).

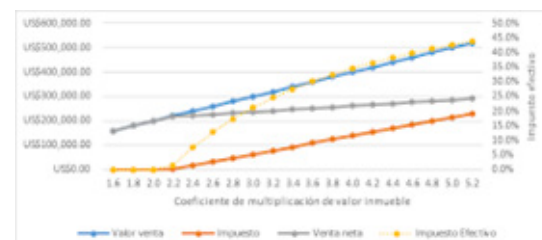
Pese a todo esto, jamás el sector de la construcción e inmobiliario ha ganado tanto. En el 2006 tuvieron utilidades por \$180 millones y no obstante todos los problemas que hemos enfrentado, en el 2016 tuvieron utilidades por \$930 millones, es decir, cinco veces más. Es sorprendente que algunos sólo vivan quejándose (economíaenbicicleta, s.f.).

Utilidades					
millones de dolares					
sector	2002	2006	2014	2015	2016
construcción	30	70	591	539	563
inmobiliarias	35	110	545	513	373
total	65	180	1135	1051	936

fuente: SRI

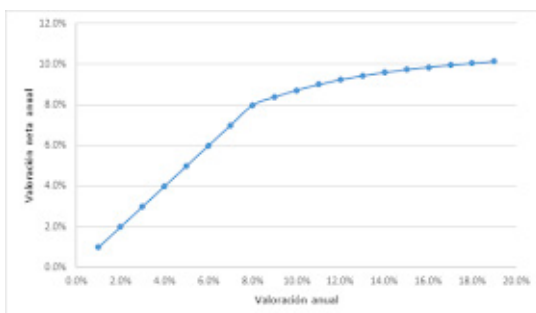
La realidad es que el problema no es con las familias, las cuales sin duda se benefician de la Ley ni con el sector de la construcción y la verdadera promoción inmobiliaria, cuyo principal problema es la especulación del suelo El problema es con ciertos empresarios.

Siguiendo la misma lógica, si dicha casa de 100 mil dólares al cabo de 10 años se pudiera vender en 500 mil dólares, es decir multiplicar su valor por 5, el impuesto a pagar entonces sí sería oneroso. En dicho caso, el impuesto efectivo sería del 42.7% por lo que se pagaría un impuesto de 213,455 dólares dejando un valor neto de venta de 286,545 dólares. Por ende, el efecto del tributo lleva a que, a partir de cierto valor la ganancia marginal por vender un bien inmueble a un valor especulativo sea casi plana, lo que desincentiva la especulación de bienes inmuebles siendo que esto ayuda a mitigar posibles burbujas inmobiliarias a futuro (Ver Gráfica 1).



Gráfica 1. valor de venta, impuesto, venta neta e impuesto efectivo, inmueble comprado en 100 mil dólares y vendido luego de 10 años (VIVE, s.f.).

Otra forma de entender el efecto que tiene el impuesto es mediante la comparación entre la tasa de valoración de un bien inmueble en contraposición a la tasa de valoración neta del inmueble (Ver gráfico 2). Es decir, comparar cuanto puede ser la ganancia anual de un bien inmueble antes y después del pago del impuesto. Los datos muestran que, para un inmueble de 100 mil dólares la curva empieza a tener un efecto marginal decreciente a partir del 8% anual, lo que implica que a una ganancia superior al 8% anual puede interpretarse como extraordinaria, siendo que esta empieza a tributar de manera bastante progresiva (VIVE, s.f.).



Gráfica 2. Tasa de valoración vs tasa de valoración neta, inmueble comprado en 100 mil dólares y vendido en 10 años

Dado a que dentro de la fórmula de cálculo existe una exención de carácter fija, determinada en 24 salarios mínimos. Para bienes de un menor valor, por ejemplo 20 mil dólares, el punto de inflexión entre la ganancia ordinaria y la extraordinaria resulta mayor situándose en el 9% anual lo que denota el carácter progresivo del impuesto al permitir que en términos proporcionales la ganancia ordinaria sea mayor para bienes inmuebles de menor valor (VIVE, s.f.).

En resumen, el impuesto a la plusvalía grava progresivamente el ingreso extra-ordinario producto de la venta de un bien inmueble, siendo que actualmente se reconoce como ganancia ordinaria a aquella que no sobrepase una capitalización anual del 7.52% más un monto fijo de 24 salarios mínimos. Limitar la ganancia de bienes inmuebles si bien podría resultar en un menor incentivo para comprar este tipo de bienes, tiene otros efectos positivos tales como la diversificación de inversiones a otros sectores de la economía como bonos y acciones de empresas, lo que en términos macroeconómicos resulta positivo. Así mismo, limitar la rentabilidad del mercado inmobiliaria previene que a futuro se forme una burbuja en este sector (VIVE, s.f.).

Por último, la teoría económica desde hace mucho tiempo atrás respalda la imposición de gravámenes sobre la tierra, en dicho sentido un impuesto sobre el valor de la tierra como lo detalla The Economist es eficiente. Por consistente y por cómo está estructurado el impuesto a la plusvalía en Ecuador, este también sería beneficioso, siendo que evitaría la especulación de bienes inmuebles impidiendo que personas se enriquezcan a causa de poseer información privilegiada sobre el desarrollo de planes urbanos a futuro, o por la simple fortuna de poseer un bien que adquirió valor producto del esfuerzo de terceros (ECUANOMICA, 2016).

3

CONCLUSIONES

La Ley de Plusvalía es tremendamente beneficiosa para la inmensa mayoría de ciudadanos, para los municipios, y para los verdaderos pro-

motores de vivienda, cuyo principal problema es encontrar suelo barato (economíaenbicicleta, s.f.). La ley además crea un país menos inequitativo, al permitir recuperar la inversión pública, captar las ganancias extraordinarias para la ciudad, e impedir la especulación y una muchas veces muy injusta transferencia de valor de los compradores a los propietarios (economíaenbicicleta, s.f.).

La Ley también impide prácticas corruptas, como la subvaloración de inmuebles y lucrar de información privilegiada (economíaenbicicleta, s.f.).

Por último, no hay argumentos técnicos para sostener que la Ley de Plusvalía afecta a la construcción y al sector inmobiliario. El problema real es que una gran parte de los empresarios ecuatorianos están acostumbrados a enriquecerse en poco tiempo sin hacer grandes inversiones, esfuerzo ni innovación (economíaenbicicleta, s.f.).

Las cámaras de la producción y especuladores inmobiliarios quieren imponer sus intereses. Volverá el viejo país El riesgo es alto, ya que en estos tiempos de voluntad de diálogo se sacrifica lo fundamental. la verdad (economíaenbicicleta, s.f.).

El expresidente Rafael Correa anunció la suspensión temporal de los proyectos de Ley denominados de Herencias y Plusvalía. El mandatario indicó que la decisión fue tomada con la intención de abrir un debate ciudadano para el análisis de estas propuestas (economíaenbicicleta, s.f.).

El presidente de la Cámara de Construcción de Guayaquil, es importante recordar que el mercado inmobiliario ya estaba siendo afectado

con la aplicación de leyes como la Ley de Justicia Laboral y otras vigentes que han restringido las operaciones. “Lo que ha ocasionado es empujar un poco más la pendiente y el descenso en la actividad del sector, una creciente recesión. Hay incertidumbre, tenemos información certera respecto a proyectos que estaban muy avanzados y que han sido dejados de lado, compra de bienes inmuebles que en algún momento fueron pactados e incluso con la resignación de los compradores de perder los anticipos y no mantener la compra”, expresó el dirigente gremial (economíaenbicicleta, s.f.).

Pita, expresa que el mercado inmobiliario se ve afectado. Considero que es acertado que se cobren impuestos a quienes se benefician con una obra pública, pero para quienes han sido dueños de terrenos que se benefician por obras particulares como centros comerciales y urbanizaciones, debe mantenerse algún tipo de control por eso hay un impuesto vigente a la plus valía, pero lo propuesto por el Estado desalienta la inversión, el progreso y el desarrollo (economíaenbicicleta, s.f.).

Para el principal de la Cámara, de la construcción de Guayaquil, el proyecto de Ley tiene un error conceptual, “no es acertado y atenta contra el deseo natural de invertir, de progresar, de desarrollar”. Explicó que hay, personas que compran propiedades con fines de inversión, y que tradicionalmente, nuestros padres compraron propiedades con el fin de vivir de la renta, de garantizar una jubilación más o menos estable y segura, y que “eso hoy es saturado, Creo que éstas leyes le ponen techo, límite a las aspiraciones del ser humano para mejorar sus condición es de vida y la de sus hijos. enfatizó (economíaenbicicleta, s.f.).

Mientras tanto en la Asamblea Nacional Desechamos un atraco disfrazado de incentivos. Es el momento de derogar la ley y dar una señal de con fianza para reactivar la economía”, dijo Henry Cuca-lón, del Partido Social Cristiano (ANDES.INFO, s.f.).

En tanto Rodrigo Collaguazo, de AP el sector privado tiene que cumplir su parte y generar las plazas de empleo que se perdieron. con la aplicación del cuerpo legal. Se refirió además al perjuicio a unos 300 mil empleos directos. e indirectos, en un año y medio e instó, a combatir la especulación de la tierra, a través de una normativa específica o mejorando las leyes existentes (ANDES.INFO, s.f.).

Patricio Donoso CREO expresó que según el informe que preparó la Comisión Consulta 2018, se habrían perdido alrededor de 140 mil empleos y producido una contracción de 1.500 millones de dólares en el sector de la construcción (ANDES.INFO, s.f.).

De su lado, Héctor Muñoz, al defender su derogatoria dijo que se abusó de la figura impositiva para crear más impuestos y que ninguna cumplió el objetivo de desincentivar ciertas actividades des, como la especulación de la tierra (ANDES.INFO, s.f.).

La asambleísta Lira Villalva afirmó, por su parte, “las grandes mayorías no se pueden convertir en defensores de los derechos de unos cuantos menos cuando esos cuantos no tienen conciencia para apoyar a las grandes mayorías (ANDES.INFO, s.f.).

En 2015 la primera propuesta de ley de Plusvalía y la de Herencias generó protestas en Quito y Guayaquil, de parte de quienes se oponían a la norma y quienes la apoyaban. En la

capital ecuatoriana, con banderas negras pro testaron personas y actores políticos que se oponían a la ley, a esas manifestaciones asistieron el ex candidato presidencial Guillermo Lasso (Movimiento Creando Oportunidades) y también el activista político Andrés Páez, quien posteriormente fue su postulante a vicepresidente (ANDES.INFO, s.f.).

Por la visita del Papa Francisco a Ecuador, en junio de 2015 el ex mandatario ecuatoriano Rafael Correa retiró temporalmente las leyes de Plusvalía y Herencias para evitar que grupos opositores provoquen más violencia En ese momento advirtió. que si alguien de mostraba que esas leyes afectaban a la clase pobre y a la clase media serían archivadas de forma definitiva (ANDES.INFO, s.f.).

El 27 de diciembre de 2016 fue aprobada por la Asamblea Nacional, la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de la Tierra y Fijación de Tributos. Y el 30 de diciembre de ese mismo año se publicó en el Registro Oficial (ANDES.INFO, s.f.).

Según el expresidente Rafael Correa la utilidad del sector de la construcción creció y pasó de tener utilidades en 2006 de 70 millones de dólares a 563 millones de dólares en el 2016 (ANDES.INFO, s.f.).

Este martes 27 de diciembre se aprobó en la Asamblea Nacional la Ley de Plusvalía. Esta normativa pretende regular el valor del suelo al vender bienes inmuebles y de este modo evitar una “ganancia ilegítima”. Diego Rivadeneira, director de un consorcio constructivo, destacó que en la norma se excluyen a los proyectos de vivienda social. Sin embargo, se preguntará ¿a quién afecta la reforma?

Según el experto, la normativa se aplica sobre el segundo dueño de una vivienda, lo que quiere decir es que Juan compró una casa en 100 mil dólares. en 10 años. quiere venderla a 150 mil, Por lo que deberá pagar del impuesto el 75 % de los cincuenta mil dólares que se generó como ganancia de la casa. Es decir. que Juan recibirá un adicional de solo \$ 12500 dólares.

A dónde va ese impuesto Los montos recaudados irán a los gobiernos autónomos descentralizados GAD para garantizar, los servicios básicos a los ciudadanos. Eduardo Calvache especialista en compra y venta de inmuebles, detalló algunos puntos para entender de mejor manera la reforma.

El 75 % de impuesto se cobrará luego de analizar los gastos por mejoras que realizó el propietario y se le reconocerán los rubros.

El propietario de un inmueble deberá empezar a tributar cuando la ganancia supere los 24 salarios básicos unificados.

Los terrenos también están incluidos en el pago del impuesto a la Ley de Plusvalía y comenzarán a pagarse desde 2021.

En el proyecto se incluyó la situación de minusvalía. Este aspecto tiene que ver con un inmueble que pierde valor por la construcción de una obra pública. Por ejemplo, un túnel o un paso a desnivel.

La ley excluye el pago del monto a las constructoras que realicen proyectos de interés social, es decir que tengan un valor menor a 70 mil dólares.

El impuesto a la Ley será vigente para zonas urbanas y rurales del país.

Estarán exentas del tributo las transferencias

de dominio en caso de sucesiones por causa de muerte, de sorteos, de remates o ventas realizadas judicialmente.

4 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

(s.f.). economipedia.

bicicleta, e. (s.f.). <http://economiaenbicicleta.com/ley-de-plusvalia/>.

Heredia, V. (2016). 6 puntos clave. el comercio.

Marx, K. (s.f.). Significado de Plusvalía.

ANDES.INFO. (n.d.). <https://www.andes.info.ec>. Retrieved from <https://www.andes.info.ec/es/noticias/actualidad/15/asamblea-nacional-de-ecuador-deroga-la-ley-de-plusvalia>

COMERCIO, E. (n.d.). <http://www.elcomercio.com>. Retrieved from <http://www.elcomercio.com/actualidad/ley-plusvalia-gobierno-mecanismos-consulta.html>

COMERCIO, E. (n.d.). <http://www.elcomercio.com>. Retrieved from <http://www.elcomercio.com/actualidad/ley-plusvalia-asamblea-ecuador-explicacion.html>

economiaenbicicleta. (n.d.). <http://economiaenbicicleta.com/ley-de-plusvalia/>. Retrieved from <http://economiaenbicicleta.com/ley-de-plusvalia/>

EXPRESO. (n.d.). <http://www.expreso.ec>. Retrieved from <http://www.expreso.ec/actualidad/leydeplusvalia-terrenos-ecuador-asambleanacional-ganancias-CG2080703>

TELEGRAFO, E. (n.d.). <https://www.eltelegrafo.com.ec>. Retrieved from <https://www.eltelegrafo.com.ec>

fo.com.ec/noticias/economia/4/en-6-dias-se-decide-si-la-ley-de-plusvalia-sigue

TELEGRAFO, E. (n.d.). <https://www.eltelegrafo.com.ec>. Retrieved from <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/economia/4/ley-de-plusvalia-o-ciudad-para-todos>

UNIVERSO, E. (n.d.). <https://www.eluniverso.com>. Retrieved from <https://www.eluniverso.com/noticias/2018/03/22/nota/6678919/lenin-moreno-ordena-publicar-derogacion-ley-plusvalia-emblema>

VIVE. (n.d.). blog.vive1.com. Retrieved from <http://blog.vive1.com/preguntas-frecuentes-sobre-ley-plusvalia-ecuador>