



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

CARRERA DE ECONOMÍA

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ECONOMISTA**

TEMA

**“INCIDENCIA DE LA APLICACIÓN DE LA LEY
ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE
EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE
TRIBUTOS, EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
DEL CANTÓN GUAYAQUIL”.**

TUTOR

ECON. LUIS GERARDO ALMEIDA VÁSQUEZ, MSC

AUTORES

JORGE ANTHONY BARZOLA PAZMIÑO

LUIS FERNANDO GARCÍA GONZAGA

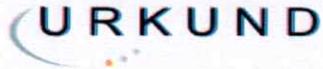
GUAYAQUIL

2019

| REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA | |
|--|--|
| FICHA DE REGISTRO DE TESIS | |
| TÍTULO Y SUBTÍTULO: "Incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil". | |
| AUTOR/ES: Jorge Anthony Barzola Pazmiño Luis Fernando García Gonzaga | REVISORES O TUTORES: ECON. Luis Gerardo Almeida Vásquez, MSC |
| INSTITUCIÓN: Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil | Grado obtenido: Economista |
| FACULTAD: Ciencias Sociales y Derecho | CARRERA: Economía |
| FECHA DE PUBLICACIÓN: 2019 | N. DE PÁGS.: 101 |
| ÁREA TEMÁTICA: Ciencias Sociales y del Comportamiento | |
| PALABRAS CLAVE: Economía, Construcción, Ley, Tierras, Tributos. | |
| RESUMEN: En el presente trabajo investigativo se pretende dar a conocer el impacto que tuvo en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil la aplicación de la denominada Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, a fin de determinar las ventajas y desventajas tras su aplicación, su trascendencia al momento de formar parte en la construcción de una mejor calidad de vida humana. La construcción está considerada como uno de los grupos más importantes del sector de la producción por su aporte a la formación bruta de capital fijo y su aporte al producto interno bruto de la economía de manera global. La situación actual que | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>atravesia este relevante sector es la rebaja de la demanda de viviendas, esto se debe a muchos factores que a lo largo han afectado a la economía, no solo localmente sino más bien a nivel mundial. Mediante un estudio descriptivo de enfoque cualitativo se logró establecer conclusiones que conllevaban a que, si se elimina la Ley citada, entonces puede mejorar la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil.</p> | | |
| <p>N. DE REGISTRO (en base de datos):</p> | <p>N. DE CLASIFICACIÓN:</p> | |
| <p>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</p> | | |
| <p>ADJUNTO PDF:</p> | <p>SI <input checked="" type="checkbox"/></p> | <p>NO <input type="checkbox"/></p> |
| <p>CONTACTO CON AUTOR/ES: <p>Jorge Anthony Barzola Pazmiño Luis Fernando García Gonzaga</p> </p> | <p>Teléfono: 0961167023 0978672843</p> | <p>E-mail: j.barzola22.03@gmail.com lfgg007@gmail.com</p> |
| <p>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</p> | <p>Msc. Marcos Oramas Salcedo , Decano Msc. Mónica Leoro Llerena, Directora Teléfono: 2596500 E-mail: moramass@ulvr.edu.ec (Decano) E-mail: mleorol@ulvr.edu.ec (Directora)</p> | |

CERTIFICADO DE SIMILITUDES



Urkund Analysis Result

Analysed Document: Sr. GARCIA BARZOLA 6 REVISIÓN.docx (D45016246)
Submitted: 12/4/2018 4:35:00 PM
Submitted By: lalmeidav@ulvr.edu.ec
Significance: 4 %

Sources included in the report:

LA LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS%2c GENERA DECRECIMIENTO EN LAS ÁREAS DE LA PRODUCCIÓN Y EMPLEO%2c EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO%2c EN EL AÑO.pdf (D38224599)
tesis -NIVELES DE COMPRESION DEL IMPUESTO A LA PLUSVALIA EN EL ECUADOR.docx (D15653356)
<http://www.correolegal.com.ec/bdcs/tsm93/tt100001.pdf>
<http://repositorio.unemi.edu.ec/bitstream/123456789/2700/1/ESTUDIO%20DE%20LOS%20NIVELES%20DE%20COMPRESI%C3%93N%20QUE%20HA%20TENIDO%20EL%20PROYECTO%20DE%20LEY%20DEL%20IMPUESTO%20A%20LAS%20GANANCIAS%20EXTRAORDINARIAS%20O%20PLUSVAL%3%8DA%20EN%20EL%20ECUADOR%20PERI.pdf>

Instances where selected sources appear:

Firma: _____

ECON. LUIS GERARDO ALMEIDA VÁSQUEZ, MSC
C.I. 1201287685

**DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS
PATRIMONIALES**

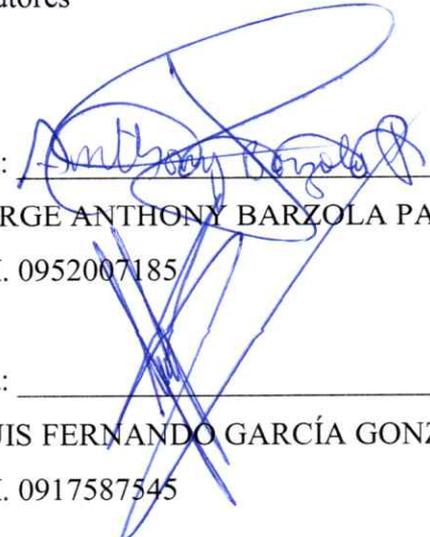
Los estudiantes egresados JORGE ANTHONY BARZOLA PAZMIÑO Y LUIS FERNANDO GARCÍA GONZAGA declaramos bajo juramento, que la autoría del presente trabajo de investigación, corresponde totalmente a los/as suscritos/as y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedemos nuestros derechos patrimoniales y de titularidad a la UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE DE GUAYAQUIL, según lo establece la normativa vigente.

Este proyecto se ha ejecutado con el propósito de estudiar la "Incidencia de la aplicación de la ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las Tierras y fijación de Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil".

Autores

Firma:


JORGE ANTHONY BARZOLA PAZMIÑO
C.I. 0952007185

Firma:

LUIS FERNANDO GARCÍA GONZAGA
C.I. 0917587545

CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación "Incidencia de la aplicación de la ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las Tierras y fijación de Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil", designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Sociales y Derecho de la Universidad LAICA VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil.

CERTIFICO:

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: "Incidencia de la aplicación de la ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las Tierras y fijación de Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil", presentado por los estudiantes, JORGE ANTHONY BARZOLA PAZMIÑO Y LUIS FERNANDO GARCÍA GONZAGA como requisito previo, para optar al Título de Economista, encontrándose apto para su sustentación

Firma: _____

ECON. LUIS GERARDO ALMEIDA VÁSQUEZ, MSC

C.I. 1201287685

RESUMEN

En el presente trabajo investigativo se pretende dar a conocer el impacto que tuvo en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil la aplicación de la denominada Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, a fin de determinar las ventajas y desventajas tras su aplicación, su trascendencia al momento de formar parte en la construcción de una mejor calidad de vida humana. La construcción está considerada como uno de los grupos más importantes del sector de la producción por su aporte a la formación bruta de capital fijo y su aporte al producto interno bruto de la economía de manera global. La situación actual que atraviesa este relevante sector es la rebaja de la demanda de viviendas, esto se debe a muchos factores que a lo largo han afectado a la economía, no solo localmente sino más bien a nivel mundial. Mediante un estudio descriptivo se logró establecer conclusiones que conllevaban a, que si se elimina la Ley citada, entonces puede mejorar la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil.

Palabras claves:

Economía, Construcción, Ley, Tierras, Tributos

ABSTRACT

In the present research work is intended to publicize the impact that was had in the construction sector of the city of Guayaquil the application of the drafting of the Organic Law to Prevent Speculation on the Value of Land and the Fixation of Taxes, in order to determine the advantages and disadvantages of its application, its importance at the time of taking part in the construction of a better quality of human life. Construction is considered as one of the most important groups of production sector on its own to the gross formation of fixed capital and its contribution to the gross domestic product of the economy in the global way. The current situation facing this relevant sector is the demand for housing, this is due to many factors that have affected the economy, not only locally but rather globally. Through a descriptive study it was possible to establish conclusions that implied that, if the aforementioned Law is eliminated, then it can improve profitability and economic impact in the construction sector in the Guayaquil canton.

Keywords:

Economy, Construction, Land, Lands, Taxes

DEDICATORIA

A Dios, mi fuerza espiritual, porque Él es quien jamás permite que me rinda ni abandone ninguna de mis metas.

A mi mamá, Lourdes Gonzaga, papá Luis García (+), y hermana Jessica Rizzo, por ser el pilar principal que ha aportado a mi formación intelectual y moral, y me han demostrado que con perseverancia se alcanzan todos los objetivos.

A mis maestros, de quienes recibí los conocimientos necesarios para poder llegar a donde me encuentro ahora, y quienes me inspiraron con sus logros obtenidos en el transcurso de la vida.

A mi esposa Valeria Intriago e hija Francesca García, por ser mi motor principal y por estar siempre en todos los momentos importantes de mi vida.

LUIS FERNANDO GARCÍA GONZAGA

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme dado la fortaleza para concluir mi proyecto, por guiarme en cada meta que me propongo y por ser la fuerza espiritual que me ayuda a continuar día a día.

A mis padres, hermana y amigos, por haber formado parte del camino que recorrí en el desarrollo del presente trabajo, brindándome su apoyo e impidiendo que me rindiera.

A los docentes, que me impartieron sus conocimientos en la institución, ayudando a mi formación intelectual y moral, con el objetivo de convertirme en un gran profesional

JORGE ANTHONY BARZOLA PAZMIÑO

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|------|
| PORTADA | I |
| CERTIFICADO DE SIMILITUDES | iv |
| DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES . | v |
| CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR | vi |
| RESUMEN | vii |
| ABSTRACT | viii |
| DEDICATORIA | ix |
| AGRADECIMIENTO | x |
| ÍNDICE GENERAL | xi |
| ÍNDICE DE TABLAS | xv |
| ÍNDICE DE FIGURAS | xvi |
| ÍNDICE DE ANEXOS | xvi |
| Capítulo I | 1 |
| Introducción | 1 |
| 1.1. Tema | 1 |
| 1.2. Planteamiento del problema | 1 |
| 1.3. Formulación del problema | 5 |
| 1.4. Sistematización del problema | 6 |
| 1.5. Objetivos de la investigación | 6 |

| | |
|--|----|
| 1.5.1. Objetivo general. | 6 |
| 1.5.2. Objetivos específicos..... | 6 |
| 1.6. Delimitación o alcance de la investigación | 7 |
| 1.7. Justificación e importancia | 8 |
| Capítulo II..... | 12 |
| Marco Teórico | 12 |
| 2.1. Introducción..... | 12 |
| 2.2. Estado del Arte. | 12 |
| 2.2.1. Introducción. | 12 |
| 2.2.2. La plusvalía y el análisis económico a nivel nacional | 13 |
| 2.2.3. La plusvalía y el análisis económico a nivel mundial..... | 14 |
| 2.2.4. La plusvalía y el análisis económico a nivel regional..... | 15 |
| 2.2.5. Conclusiones | 16 |
| 2.3. Marco Teórico administrativo | 16 |
| 2.3.1. Introducción | 16 |
| 2.3.2. Antecedentes de la Plusvalía por Karl Marx..... | 16 |
| 2.3.3. Antecedentes de Ganancias Extraordinarias | 18 |
| 2.3.4. Características del sector de la construcción en el Ecuador. | 23 |
| 2.3.5. Conclusión. | 27 |
| 2.4. Marco sociológico | 27 |

| | |
|--|----|
| 2.4.1. Introducción | 27 |
| 2.4.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización | 28 |
| 2.4.3. Ley Orgánica de Justicia Tributaria para la Redistribución de la Riqueza. | 30 |
| 2.4.4. Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 | 37 |
| 2.4.5. Aspectos sociológicos generales | 38 |
| 2.4.6. Conclusión | 39 |
| 2.5. Marco conceptual | 39 |
| 2.5.1. Introducción | 39 |
| 2.5.2. El Sistema tributario | 39 |
| 2.5.3. Definición de Tributo..... | 40 |
| 2.5.4. Los impuestos | 42 |
| 2.5.5. Clases de Impuestos | 43 |
| 2.5.6. Fundamentos del Impuesto a las ganancias o Plusvalía..... | 50 |
| 2.5.7. ¿En qué consistía el Impuesto a las ganancias o Plusvalía? | 50 |
| 2.5.8. ¿Qué grava dicho impuesto? | 50 |
| 2.5.9. Conclusión | 51 |
| Capítulo III | 52 |
| Marco Metodológico | 52 |
| 3.1. Tipo de investigación | 52 |

| | |
|---|----|
| 3.2. Enfoque de la investigación..... | 52 |
| 3.3. Métodos, técnicas y procedimiento de la investigación | 52 |
| 3.5. Población y muestra | 53 |
| 3.6. Análisis de los resultados | 53 |
| 3.8. Validación de la propuesta | 62 |
| 3.9. Propuesta | 63 |
| 3.9.1. Tema | 63 |
| 3.9.2. Objetivos de la propuesta..... | 63 |
| 3.9.3. Análisis comparativo del efecto económico en el sector de la construcción | 64 |
| Conclusiones..... | 70 |
| Recomendaciones | 74 |
| Bibliografía..... | 75 |
| Anexo | 81 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|----|
| Tabla 1: Delimitación de la investigación | 7 |
| Tabla 2: Matriz de consistencias..... | 11 |
| Tabla 3: Tarifas | 34 |
| Tabla 4: Disminución de la inversión..... | 54 |
| Tabla 5: Incidencia en los precios | 55 |
| Tabla 6: Decadencia de la demanda en el sector | 56 |
| Tabla 7: Disminución de la oferta | 57 |
| Tabla 8: Impacto económico negativo..... | 58 |
| Tabla 9: Afectaciones en la rentabilidad | 59 |
| Tabla 10: Incidencia en márgenes de negociación | 60 |
| Tabla 11: Eliminación de la Ley..... | 61 |
| Tabla 12: Análisis sobre Cálculo de Valor de Adquisición..... | 64 |
| Tabla 13: Cálculo de Valor de Adquisición Ajustado. | 65 |
| Tabla 14: Cálculo de Valor por Ganancia Ordinaria del Inmueble. | 65 |
| Tabla 15: Cálculo de Valor por Ganancia extraordinaria del Inmueble..... | 66 |
| Tabla 16: Base Imponible exenta del pago del tributo. | 66 |
| Tabla 17: Cálculo del Impuesto a pagar. | 67 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1: PIB del sector de la construcción..... | 5 |
| Figura 2: Evolución del PIB del sector de la construcción y estimación 2017 -2018 | 26 |
| Figura 3: Disminución de la inversión..... | 54 |
| Figura 4: Incidencia en los precios | 55 |
| Figura 5: Decadencia de la demanda en el sector | 56 |
| Figura 6: Disminución de la oferta | 57 |
| Figura 7: Impacto económico negativo | 58 |
| Figura 8: Afectaciones en la rentabilidad | 59 |
| Figura 9: Incidencia en márgenes de negociación..... | 60 |
| Figura 10: Eliminación de la Ley | 61 |

ÍNDICE DE ANEXOS

| | |
|---|----|
| Anexo 1: Encuesta realizada a las empresas de construcción de la ciudad de Guayaquil | 81 |
|---|----|

Capítulo I

Introducción

1.1.Tema

“Incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil”.

1.2.Planteamiento del problema

La construcción está considerada como uno de los grupos más importantes del sector de la producción por su aporte a la formación bruta de capital fijo y su aporte al producto interno bruto de la economía de manera global. La situación actual que atraviesa este relevante sector es la rebaja de la demanda de viviendas, esto se debe a muchos factores que a lo largo han afectado a la economía, no solo localmente sino más bien a nivel mundial, como es el cambio de gobernantes, la incertidumbre jurídica y legal, inseguridad en el ámbito tributario, comercial, laboral, lo que muchas veces no ayuda como estímulo para la inversión en la industria inmobiliaria por parte de los inversionistas. Por tal motivo es necesario realizar este proyecto para mejorar la rentabilidad del sector en mención.

De forma general, dentro del marco de las finanzas públicas del Estado, se encuentra la recaudación de tributos a través de las entidades estatales; el tributo materia del presente proyecto investigativo es el que recae sobre bienes inmuebles como los edificios, departamentos y casas, conocido como impuesto a la plusvalía; el cual corresponde al valor que adquiere un inmueble por circunstancias independientes a las que el propietario pueda efectuar en él; por ende se sobreentiende que esta actividad le corresponde al gobierno nacional como al seccional a través de herramientas regulatorias o tributarias, cuyo fin es poder captar y redistribuir parte del incremento

del valor del suelo en beneficio de la sociedad, además de contribuir con el control de la especulación sobre el suelo, ayudando a producir mejores y mayores condiciones para acceder a una vivienda adecuada a quienes no la poseen.

Los Estados se comprometieron a promover la elaboración de normas adecuadas y ejecutables en el sector de la vivienda, uso de suelo, asumir el compromiso expreso de combatir y prevenir la especulación del suelo, los desplazamientos, la falta de vivienda y los desalojos forzosos arbitrarios. (Organización de las Naciones Unidas, 2016).

Consecuentemente, el Ecuador rigiéndose a lo acordado en la Declaración conjunta Hábitat III, expide la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, la cual propone impedir que se genere un exceso lucrativo sobre el valor del suelo, esto hizo que se generen varios criterios por parte de la población ecuatoriana, aquí se exponen algunas opiniones:

Jorge Merlo (2017) expresidente del Colegio de Ingenieros de Pichincha, considera que: “la carencia de proyectos inmobiliarios ha ocasionado que se pierdan más de 130 puestos de trabajo diariamente. De llegarse a aprobar la derogación de la ley, los bienes inmuebles se comercializarían sin consideración de tributos y esto generaría una mejora en el sector de la construcción y las inmobiliarias”.

Mediante un estudio realizado por El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) se señala que:

En el Ecuador se generó un incremento del 5% de los permisos de construcción durante el 2016, con respecto al 2015, aunque no sucedió lo mismo, cuando se habla de la proyección del número de viviendas. Según el INEC, la proyección en el 2016 fue de 58 675 viviendas previstas a construcción, lo que representa un decrecimiento

considerable con respecto a períodos anteriores: 69 907 en el 2015 y 68 349 en el 2014 respectivamente. Según el Banco Central del Ecuador, el sector de la construcción cerró el 2017 con una contracción del 5,2%. (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2017).

En el artículo “Ley de Plusvalía, entra en análisis” publicado por El Diario El Universo, correspondiente a la fecha del 26 de julio de 2017, nuevamente se hace mención a lo que el Presidente de la República afirmó:

(...) en el informe sobre la revisión del alcance y aplicación de la Ley de Plusvalía, tras mostrarse de acuerdo y preocupado ante el decremento en el área de la construcción, generó reacciones en diferentes sectores. Lenin Moreno después de un análisis, reconoció que el sector de la construcción fue el de peor evolución, con el -7,3%, en el primer trimestre de este año, según cifras reveladas por el Banco Central, lo que lo ha hecho retroceder los niveles de progreso del sector de hace cinco años. (Diario El Universo, 2016)

El presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil y de la Federación de Cámaras de la Construcción del Ecuador, Enrique Pita, declaró lo siguiente:

Considera que existe normativa y regulaciones suficientes para un control estricto a la especulación de la tierra, así como la plusvalía, pero hace referencia a que, la ley vigente contiene elementos que complican un escenario positivo, generando repercusión y rechazo por parte de inversionistas y clientes. (Pita, 2017)

En consecuencia, después de un análisis de los enunciados expuestos se puede inferir que el mecanismo implementado en la Declaración conjunta Hábitat III, ha generado repercusiones negativas; como un grave impacto en el sector de la

construcción debido a la reducción de las plazas de trabajo; y otro tipo de aspectos que afectan a diferentes sectores económicos del Ecuador.

El texto aprobado crea un impuesto "sobre el valor especulativo del suelo", tanto en zonas urbanas como en rurales; es decir, cuando se determine que hubo una "ganancia extraordinaria", en la segunda venta.

Desde el año 1970 la Ley de Plusvalía está vigente en el Ecuador pero con un fondo distinto al que se indica en la ley analizada. Hoy, en un principio, graba la transferencia de un bien con el 10%. Sin embargo, si el mismo se vende diez años posterior a la adquisición, el impuesto que se aplica a la transacción baja al 5%. Si se vende a los 20 años se reduce al 0%.

Este sector fue uno de los más golpeados por la contracción de la economía ecuatoriana y la reducción de la inversión en infraestructura que, en los últimos años del anterior Gobierno, fue considerable.

Silverio Durán, presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON), cuenta que la crisis comenzó a sentirse a finales de 2014 y el deterioro del sector fue progresivo, llegando a su punto más bajo en 2016, año en que entró en vigencia la Ley de Plusvalía.

"Cuando entró en vigencia, la situación empeoró. La Ley de Plusvalía fue un puntillazo fuerte que desestabilizó al sector", dijo Durán al Diario citado.

Lo respaldan las cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), que en su Estudio de Opinión Empresarial a diciembre del 2017 muestra mes a mes los resultados del sector. El último informe disponible del año 2017 da cuenta de una continua baja del volumen de construcciones realizada en el país, llegando a -3% en diciembre de 2016, una caída de -12,3% en marzo de 2017, y mantiene esta tendencia hasta cerrar diciembre de ese mismo año en -1,7% en relación al mes anterior.

En la figura 1 se observa la evolución del PIB analizando el sector de la construcción desde el año 2014 hasta el 2017, apreciándose que durante el año 2015 y 2016 se reporta tasas de crecimiento negativas de 1,8% y 8,9% respectivamente, ocupando el puesto número 2 entre los sectores de alta contracción de la economía durante el 2016, el primer lugar lo ocupa el sector de la comunicación, esta disminución se relaciona con los ingresos del estado, debido a que disminuyeron los proyectos de inversión pública en infraestructura, así como la reducción de la inversión privada en construcciones habitacionales y oficinas.

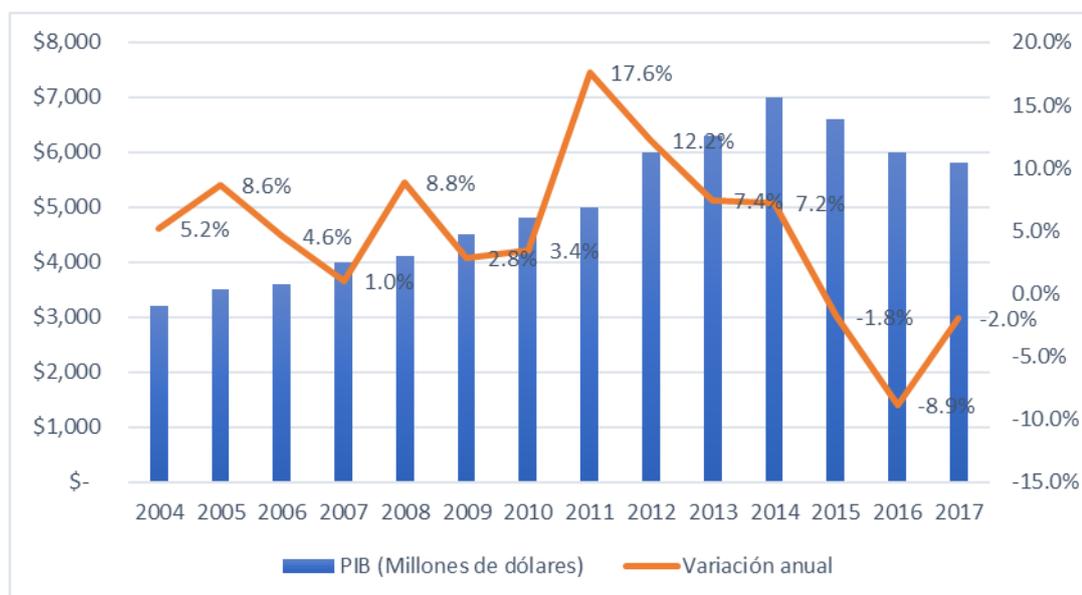


Figura 1: PIB del sector de la construcción.
Fuente: Revista Ekos, edición 292

1.3. Formulación del problema

¿Cuál fue el efecto de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos en el Sector de la Construcción del Cantón Guayaquil?

1.4.Sistematización del problema

La sistematización de la investigación en base a la problemática se describe a continuación:

¿Cuál es la situación del sector de la construcción en el cantón Guayaquil con la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

¿Cómo afectó el desconocimiento de esta ley en el sector de la Construcción de Guayaquil?

¿Qué motivo conlleva a los ciudadanos a ver un factor negativo al momento de adquirir un inmueble?

¿De qué manera el sector de la construcción se ve afectado con la aplicación de la respectiva ley?

1.5.Objetivos de la investigación

1.5.1. Objetivo general.

Analizar comparativamente el efecto económico en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil en el periodo de Vigencia de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

1.5.2. Objetivos específicos.

- Estudiar los niveles de desarrollo que tuvo el sector de la Construcción del Cantón Guayaquil.
- Investigar los principales factores que inciden en el comportamiento de los niveles rentables del sector de la construcción.
- Diagnosticar el efecto económico que causó la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos en el Sector de la Construcción del Cantón Guayaquil.

1.6.Delimitación o alcance de la investigación

La investigación sobre la incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos en el Sector de la Construcción del Cantón Guayaquil, por un período de tres años, desde el 2014 hasta el 2016.

Tabla 1: *Delimitación de la investigación*

| Factores | |
|---------------------|--|
| Delimitantes | Descripción |
| Ley | Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos |
| Grupos | Inmobiliarias - Constructoras |
| Área | Economía |
| Aspectos | Análisis de fluctuación económica |
| Tiempo | Enero 2014 - Marzo 2018 |
| Localidad | Vía. A la COSTA.-Autopista terminal PASCUALES. Cantón Guayaquil. Provincia del Guayas. R del Ecuador |
| Método | Comparativo |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

En el Ecuador existen 14.366 establecimientos económicos relacionados con la industria de la construcción como: Fabricación de productos metálicos, de acero y hierro (6.562), Actividades especializadas de construcción (2.053), Fabricación de cal, cemento, y artículos de hormigón (2.001), Extracción de madera y piezas de carpintería para construcciones (1.912), Venta de materiales para la construcción (910), Construcción de proyectos, carreteras, edificios y obras de ingeniería civil (778) y Fabricación de equipo eléctrico, bombas, grifos y válvulas (150). (Dirección de Estadísticas Económicas, 2016)

Este proyecto investigativo da a conocer la fluctuación en cifras y sus incidencias en el período de estudio, además de explicar de manera coherente el impacto durante el 2016 de la ley citada en el Cantón Guayaquil.

1.7. Justificación e importancia

La importancia de esta investigación radica en el análisis del impacto que tuvo en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil la aplicación de la denominada Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, a fin de determinar las ventajas y desventajas tras su aplicación, su trascendencia al momento de formar parte en la construcción de una mejor calidad de vida humana.

En este sentido, los principales beneficiarios son el pueblo ecuatoriano en general y el Estado, puesto que al mejorar o reestructurar el mecanismo encargado de recaudar la ganancia proveniente de la plusvalía de bienes inmuebles se podría lograr recaudar una tarifa justa para ambas partes, y cuyo monto no afecte a ninguna de las dos, al momento que se pretenda recuperar la inversión realizada al mejoramiento y aumento del valor de la plusvalía de un bien inmueble.

La población en el Ecuador es de, aproximadamente, 16,8 millones, teniendo cerca de 5,6 millones de viviendas y aproximadamente 3 personas por hogar, es un país con alto déficit de vivienda, menos de la mitad de los hogares ecuatorianos habitan en viviendas adecuadas, entre el 25% y 35% de los inmuebles que se adquieren se destinan como inversión, es decir, el que compra una vivienda no lo hace para uso propio sino para comercializarla en lo posterior o arrendarla a un tercero. Aquellas personas que invertían sus ahorros en la compra de un bien inmueble, en la actualidad, “ya no lo realizan debido a que no lo perciben como un negocio rentable, debido a que, si bien es cierto la primera venta debe tributar el 10% de plusvalía, sin embargo, la segunda venta estará gravada con el 75% sobre el valor de la ganancia” (Ortiz, 2017).

Es por eso que en base a cifras expuestas por el Banco Central se ha determinado que el sector de la construcción sufrió un impacto negativo de un 10% ante la aplicación de esta Ley, cuyo objetivo es poner un alto a la especulación de tierra y la plusvalía. (Puente y Heredia, 2017).

Los ecuatorianos a raíz del proyecto de ley del Impuesto a las Ganancias Extraordinarias o Plusvalía genero varios criterios en lo concerniente al mismo, con la finalidad de mitigar las especulaciones de los precios del suelo en base a un incremento elevado del precio en las propiedades, el cual no es comprendido en su complejidad por parte de la ciudadanía.

Conforme al cambio realizado a Ley de Plusvalía a partir del 2 de enero de 2017, el sector inmobiliario de la construcción mostró una decaída en la demanda de inmuebles; con estas bases se desea evaluar a los diferentes actores, para poder determinar de manera analítica lo que ocasionó la respectiva Ley.

Se aspira que la presente investigación tenga un impacto positivo en la población económicamente activa, ya que este sector es el beneficiario de la presente investigación, además tras identificar los aspectos positivos y negativos de antes dicha ley se puede aludir que ésta se encuentra contraria a la realidad nacional que actualmente vive el País el cual atraviesa una inestabilidad económica, por tal motivo el actual presidente Lenin Moreno expidió el decreto de austeridad N° 135 publicado en el suplemento del registro oficial N° 76, destinado a regular las remuneraciones del sector público y otro tipo de medidas para estabilizar la economía del País.

Por lo antes expuesto este proyecto constituirá un aporte importante al campo social y económico del País, debido al descontento que se vivió en su momento en base a los diversos criterios emitidos por el pueblo Ecuatoriano a raíz de esta ley, debido a que consideran que la normativa contra la especulación de tierras solo ha causado un decrecimiento sustantivo en el sector de la construcción y en la adquisición de departamentos, de viviendas, mediante la propuesta de este proyecto de investigación se podría proponer medidas que ayuden a promover la economía en este sector de la producción.

Tabla 2: *Matriz de consistencias*

| TEMA PROBLEMA | OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN | LA FORMULACIÓN DEL PROBLEMA | VARIABLE X: Independiente Y: dependiente | Indicadores De X: x1, x2 De Y: y1,y2 | Métodos | Técnica | Instrumentos |
|--|--|--|---|--------------------------------------|---|----------------------|---|
| ¿El impacto económico en el sector de la construcción se vio afectado con la implementación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos? | O.G: Demostrar mediante análisis comparativo de cifras estadísticas el efecto económico en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil en el periodo de vigencia de Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos | Debido a la especulación fiscal, el sector de la construcción se vio afectado por el desconocimiento de la aplicación en el cálculo de la cuantía tributaria, por esta razón los inversores se alejaron, considerándolo poco rentable durante el periodo de vigencia de la Ley citada. | Y: La rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil. | Y1: Completamente de acuerdo | Análisis documental, estadística, descriptiva, | Observación encuesta | informes estadísticos sectoriales |
| | | | | Y2: De acuerdo | | | |
| | | | | Y3: Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | | | |
| | | | | Y4: Parcialmente en desacuerdo | | | |
| | | | | Y5: En desacuerdo | | | |
| | O.E: Demostrar que la aplicación de la Ley analizada incidió en el comportamiento de los niveles rentables en el sector de la construcción durante su periodo de vigencia | | X: Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos. | X1: Completamente de acuerdo | Análisis documental, estadística, descriptiva, encuesta | Observación encuesta | Rendición de cuentas periódicas por parte de entes de control |
| | | | | X2: De acuerdo | | | |
| | | | | X3: Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | | | |
| | | | | X4: Parcialmente en desacuerdo | | | |
| | | | | X5: En desacuerdo | | | |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Capítulo II

Marco Teórico

2.1. Introducción

A inicios del siglo XX después de la Gran Depresión la tendencia general fuera el incremento de la intervención gubernamental, lo que llevó a que casi en su totalidad, las crisis mundiales fueran responsabilidad de los gobiernos, lo que implica gasto público excesivo, políticas monetarias expansivas, consecuencias inflacionarias y cambiarias. Conjuntamente con las ulteriores transferencias de roles al sector privado, las crisis alcanzaron a ser el resultado de un endeudamiento excesivo de este sector, en gran parte agravado por el exceso de capitales externos, lo que llevó a que las crisis se convirtieran así en crisis financieras. La crisis japonesa, y del sudeste asiático, en las décadas finales del siglo XX, está relacionada con la exuberancia que se poseía en aquella época ligada a la disponibilidad de crédito y a los flujos externos de capitales, dejando claro nuevamente el rol que poseían los mercados constructores. En Japón, las inversiones especulativas en lo que se denominaba finca raíz casi provocaron una crisis en el sector bancario, puesto que la tierra se había encarecido extraordinariamente, llegando la milla cuadrada, donde se halla en palacio de Tokio a costar más de lo que cuesta todo el estado de California. Es así que, en la década de los ochenta, Japón se vio alcanzado por una rareza especulativa sin precedentes aferrada en los valores y el sector de la construcción. El precio de los Inmuebles residenciales casi se duplicó y el valor de los inmuebles comerciales se triplicó.

2.2. Estado del Arte.

2.2.1. Introducción.

Para poder dilucidar efectos teóricos en las magnitudes macro sociales, hacemos uso de información que atañe las circunstanciales formas de ir comparando los efectos de la aplicación

de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de la tierra y fijación de tributos, tanto en el país, en América y el mundo:

2.2.2. La plusvalía y el análisis económico a nivel nacional

Título: La plusvalía y el análisis económico.

Autor: Andres Ortiz Herbener

Año: 2017

Resumen: Entre los muchos apodos que pudieran endilgársele a este Gobierno está el de reformón. Claro, son diez años en ejercicio y es lógico suponer que durante todo ese tiempo se hayan expedido nuevas leyes y reformadas otras decenas más. Pero si hay alguna norma jurídica que el Ejecutivo ha tenido especial predilección en reformar esa ha sido el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD). Como muestra, el último cambio ha sido publicado el 30 de diciembre de 2016 bajo el particular nombre de “Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de la tierra y fijación de tributos”. Ahora bien, expedir nuevas leyes, reformar otras o derogarlas no es en sí mismo un problema. Lo imperdonable de la expedición mecánica de leyes, reglamentos y resoluciones –que se expiden sin hacer un análisis económico que determine los efectos positivos y negativos que su promulgación puede ocasionar.

Pero entremos en materia. Los últimos cambios introducidos en la denominada Ley de Plusvalía, a través de la cual se nos impone la obligación de pagar el 75% a lo que el Estado se le ha ocurrido en denominar “ganancia extraordinaria” en la compraventa de un inmueble, ha terminado de matar al sector de la construcción.

Pero el problema no acaba ahí. Lo cierto es que quienes propusieron dicha reforma legal no hicieron el más mínimo análisis económico sobre el alcance y magnitud de lo que este nuevo

impuesto podía causar en el ámbito inmobiliario del país. En primer lugar, en el Ecuador entre el 25% y 35% de los inmuebles que se adquieren se destinan como inversión, es decir, el que compra una vivienda no lo hace para vivir sino para revenderla. Pues bien, todas esas personas que invertían sus ahorros en la adquisición de un inmueble hoy ya no lo están haciendo, ya que, si bien la primera venta debe pagar el 10% de plusvalía, lo cierto es que la segunda venta sí estará gravada con el 75%.

Y lo anterior, sin contar que si mañana se constituye un fideicomiso en garantía a favor de un acreedor aportando/transfiriendo un inmueble, o se desea aportar/transferir un inmueble a un fideicomiso de administración o tenencia teniendo como beneficiarios a los hijos del constituyente, conforme está redactada la primera disposición transitoria de esta nueva Ley, aparentemente se tendría que pagar el 10% de plusvalía, lo que constituiría una barbaridad jurídica ya que históricamente la transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada en favor de un fideicomiso mercantil jamás fueron gravadas con impuesto alguno, conforme lo venía estableciendo la Ley de Mercado de Valores y actualmente el art. 113 del Código Orgánico Monetario y Financiero que sigue vigente.

2.2.3. La plusvalía y el análisis económico a nivel mundial

Magnitud: a nivel Mundial

Título: Implementación de la Recuperación de la plusvalía en América Latina.

Autor: Smolka Martim

Año: 2014

Resumen: Dentro de América Latina, las políticas fiscales desconocen, en gran escala, cómo las inversiones del sector público en infraestructura y servicios urbanos benefician al sector privado, resultando en cifras de suelo que se distribuyen con carencia de igualdad entre

propietarios y demás interesados. Mediante la investigación, el autor analiza una serie de instrumentos aplicados en municipios de la región, bajo tres categorías: cargas y cobros del derecho de construir o transferencia de derechos de desarrollo, tributación inmobiliaria y contribución de mejoras; y enfoques a gran escala, tales como el desarrollo de suelo público a través de la adquisición o privatización, subastas públicas de bonos para comprar derechos de edificar y reajuste de suelo.

2.2.4. La plusvalía y el análisis económico a nivel regional

Magnitud: A nivel Regional.

Título: Los mercados del suelo urbano y captación de plusvalías en la ciudad de Loja.

Autor: Claudia González Roldán.

Año: 2012

Resumen: La apropiación privada de plusvalías muy recurrentemente se la cataloga como la cuestión principal generadora de problemas en el proceso de urbanización no solo a nivel Nacional, sino también en los países de Latinoamérica en forma general. Mediante varios estudios realizados se puede aseverar la importancia de insertar instrumentos orientados a recuperar, la plusvalía resultante del sector público en el espacio urbano.

Pero estos estudios, no han sido sustentados con una implementación o mejoramiento de estos instrumentos. En la ciudad de Loja durante el 2012, las cargas impositivas se constituían principalmente: contribuciones por mejoras, tasa e impuestos; los dos primeros hacen referencia al financiamiento de obras y la prestación de servicios públicos respectivamente, mientras que, el tercer rubro, se destaca por la inclusión del impuesto predial que tiene una tarifa baja; y la base gravable que implican los avalúos catastrales, que están designados por debajo del valor comercial.

2.2.5. Conclusiones

La plusvalía tanto en entornos microeconómicos, como macroeconómicos repercute en la economía de las naciones, las leyes aplicadas a cada régimen de regulación, son importantes para evitar la especulación y vulnerabilidad de los sectores económicos, no obstante, si no se establecen parámetros a beneficio del capital, los escenarios en márgenes de rentabilidad tiende a decaer.

2.3. Marco Teórico administrativo

2.3.1. Introducción

Entre los antecedentes investigativos podemos precisar los que a continuación se consideran: El tema que se ha propuesto, responde a un problema vital de nuestra realidad y medio social, consideramos que es categórico conocer nuestra realidad justamente a través del cumplimiento de requisitos académicos, como el trabajo investigativo, pues, solamente cuando conozcamos nuestra realidad, llegaremos a niveles de concientización para mancomunadamente luchar por un cambio, por una nueva realidad que refleje el bienestar colectivo de nuestra sociedad.

2.3.2. Antecedentes de la Plusvalía por Karl Marx

La plusvalía se ha venido analizando de diferentes maneras, una de ellas es que, se generaba por el trabajo que realizaban los obreros y además que había que sumarle el salario que recibían estos por parte del patrón, las cuales eran vitales para sustentar los gastos de alimentación y de arriendo.

Existen una infinidad de estudios relacionados con la plusvalía, la cual ha formado parte del ser humano y la economía de los países.

El concepto de Plusvalía que fue desarrollado ampliamente por Karl Marx a finales del siglo XIX no es más que el excedente monetario originado por el trabajo humano presente en

cualquier acción productiva y del que se apropia “gratuitamente” (según la teoría marxista), el capitalista o empresario. Marx sostiene que el valor excedente sustenta la teoría de la plusvalía, además menciona dos circunstancias importantes en relación de la misma, la primera hace referencia al papel que tiene el propietario conjunto al capital, y la segunda especifica que el capitalista tiene la obligación de remunerar correctamente al trabajador, para que los factores de producción se conjuguen en perfecta armonía. Entonces la plusvalía en “la cantidad de valor producido por encima de esas horas de trabajo necesarias para obtener el salario de un trabajador”. (Suarez, 2013)

Es decir que si el empresario entrega a sus trabajadores todo el trabajo realizado por ellos mismos, a la empresa no le quedaría ningún margen de beneficios, es por esta razón que los empresarios quitan el tiempo de trabajo de los obreros para de esa manera poder generar plusvalía.

“Si bien La teoría de la plusvalía, ha sido defendida por parte de los marxistas ortodoxos; también ha sido criticada duramente por economistas partidarios de las ideas de Marx y rechazada totalmente por los no marxistas, debido a que en ningún régimen es posible dar a los trabajadores la totalidad del valor que producen, porque es indispensable reservar una fracción para la derivarla a la acumulación colectiva”. (Suarez, 2013)

Según Mario González en su libro Trabajo, capital y plusvalía (2006), señala que la ley de la plusvalía consiste en que cada momento el capital se apropia de porcentaje de trabajo ajeno no retribuido, esto se genera debido a una revelación del capital en relación a la clase obrera, es decir, esto sucede cuando se hace una comparación de los gastos que se realizan en la compra de determinada fuerza de trabajo, con la cantidad de trabajo que no es remunerado. Además de esta

manera, se puede inferir que, la fuerza de trabajo es también al mismo tiempo, el proceso de producción de la plusvalía.

“En la actualidad es caótico aceptar esta idea de plusvalía, más aun considerando el predominio indebido del capital especulativo, el cual puede hacer pensar que el “plus valor”, se origina de alguna propiedad inmanentemente mágica”. (Hierro, 2014)

La plusvalía ha tomado una nueva definición en los últimos años, que esta direccionada hacia el escenario tributario, en la cual considera a la plusvalía como “el aumento del valor de un bien mueble o inmueble, causado por distintas actividades planificadas por los propietarios”. (Bustamante, 2014) Cabe mencionar que a nivel mundial, la plusvalía se la puede observar como algo que se genera por otra persona o Estado, lo lleva a que se origine una obligación en la que el propietario del bien inmueble tiene que pagar cierto impuesto.

Cuando el Estado realiza inversiones en obras públicas como carreteras, alcantarillado, entre otras, genera valor a los bienes inmuebles, lo cual establece un mecanismo de justificación para recuperar parte de los beneficios, con la finalidad de ponerlo a disposición de la comunidad.

2.3.3. Antecedentes de Ganancias Extraordinarias

Adam Smith fue el primer economista en plantear el concepto de valor, donde aseveraba que está es la base de la plusvalía. La plusvalía es un concepto propuesto por Adam Smith, y desarrollado subsecuentemente por Karl Marx durante el siglo XIX. “En sus inicios, con esta noción se aludía al beneficio sobre el tiempo, la rentabilidad y capital humano invertido en la producción de un bien o servicio.” (Herrera, 2013).

“Para Karl Marx la ganancia extraordinaria se genera de la mayor capacidad natural productiva del trabajo”. (Herrera, 2013). Esto se debe a la comercialización de los suelos y optimizar las condiciones en que se encuentran, con la finalidad de permitir una adecuada

utilización del trabajo y a la vez reducir de manera adecuada los costos de producción. “La ganancia extraordinaria es aquella que obtiene por la generación de valor, por encima de la ganancia media y surge de la propia competencia, conjunto al desarrollo de los monopolios”. (Lugo, 2004).

El impuesto a la plusvalía esta vigentes en el Ecuador desde 1970, el cual tiene un mecanismo que grava la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles o rurales, en este aspecto, los que se benefician son los ciudadanos a través de la redistribución de recursos determinados.

En Ecuador el 8 de junio de 2015, el entonces presidente Rafael Correa, remitió a la Asamblea el Proyecto de “Ley Orgánica reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”. En donde se expone la disposición de un impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. Esto genero en el Ecuador una serie de controversias entre quienes respaldaron las leyes del gobierno y aquellos que cuestionaron la misma.

Si bien el gobierno se esforzó por hacer comprender a los ecuatorianos que tales impuestos no afectaban a la clase media y a los sectores populares, solo gravaban al 2% de la población. (Cepeda, 2015). Pero más repercusión genero la campaña que se realizó en contra de esta ley, la cual se la categorizaba como un impuesto recaudatorio, que buscaba acabar con los patrimonios, que la clase media no tendría oportunidad de progresar, que el estado podría incautar los bienes ganados con el trabajo, además que nadie invertiría en el Ecuador si se aprobaba esa ley.

El nuevo proyecto de ley del impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía, tiene la peculiaridad que grava una tarifa del 75% de las ganancias extraordinarias de los bienes inmuebles, este rubro se aplicará siempre y cuando sobrepase los \$ 8.496 (24 salarios básicos

unificados). Lo que el Gobierno estima es tener la capacidad para eliminar cualquier valor adicional, que no se genere de la venta directa del bien inmueble, el cual se denomina drásticamente, como una ganancia ilegítima.

El presidente Rafael Correa mencionó en ese entonces, que las dos terceras partes de lo recaudado están destinadas a los distritos metropolitanos y a los gobiernos autónomos descentralizados con este nuevo proyecto de ley; un porcentaje restante, el cual es un tercio este, será destinado para el Presupuesto General del Estado. (Correa, 2015)

Los empresarios ecuatorianos mediante Gremios, y demás ciudadanos protestaron en contra del impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles en varias ciudades del país como Quito y Guayaquil, por esta razón, el presidente Rafael Correa, el 15 de junio del 2015 anunció el retiro temporal del proyecto.

David Ricardo, en su obra Principios de Economía Política y Tributación (1817), coincide con lo expuesto por Adam Smith, al definir el valor de las cosas como: el valor de un bien, depende de la cantidad relativa de trabajo que se necesita para su producción.

Cabe mencionar que existe un impuesto similar en España, denominado “Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana”, que guarda características similares al implementado en el proyecto de Ley que el Gobierno aplicó con la finalidad de eliminar los valores altos de los terrenos.

En los artículos 104 al 110 de la Ley Regulatoria de la Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, se decreta lo siguiente:

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se reconoce por impuesto directo, al incremento de valor que experimentan los terrenos, debido a

la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los terrenos.

En consecuencia, en España, serán objeto de este impuesto el incremento del valor que reciben los terrenos o inmuebles a lo largo del tiempo, corresponde a una ganancia, pero se determina que no es producto de la misma inversión, sino que se origina de un valor que se genera por colectividad.

Según la Ley regulatoria de Las Haciendas Locales, no son objeto de este impuesto los siguientes:

- “No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten las propiedades que posean la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- No causará la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos ejecutados por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones y transmisiones que se hagan a los cónyuges por pago de haberes comunes.
- 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, 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, por el cual, se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.”.(Legislativo, 2012)

En Colombia existen dos formas de capturar plusvalías urbanas: La Participación en Plusvalías y la Contribución de Valorización.

En Colombia la contribución de valorización, es uno de los tributos principales para captar recursos, mediante cuotas pagadas por los ciudadanos para cubrir los gastos de las obras realizadas por el gobierno de turno y así poder financiar las mismas.

La captura de plusvalías se justifica con un principio básico que consiste en devolver a la comunidad los incrementos de valor de la tierra resultantes de la acción comunitaria, en otras palabras, realizar una valorización donde el propietario del suelo no aportó ningún esfuerzo. (Sandroni, 2012)

Terrenos con nuevas construcciones han sido dotados de servicios públicos como transporte, avenidas, calles, alcantarillado y demás obras públicas; financiadas por el estado, argumento que permite un aumento en el precio de los terrenos, el cual es considerado como una ganancia ilegítima y queda a disposición de los propietarios.

La participación en plusvalías se caracteriza por buscar la recuperación entre el 30% y el 50% de la plusvalía generada por las acciones del Estado, en el cual, no solo se toma en cuenta la ejecución de obras públicas, sino también las acciones urbanísticas de las entidades públicas.

La captación de la plusvalía es un tema que se genera para mitigar a los especuladores inmobiliarios, los cuales se dedican a la actividad económica de comprar bienes inmuebles, para luego venderlos, obtenido un beneficio generado por las fluctuaciones del mercado.

La implementación de la participación de las plusvalías en Colombia ha mejorado la justicia social en esa nación, debido a la distribución equitativa de cargas y beneficio, debido a que este mecanismo incrementa los ingresos de las entidades públicas, permitiendo así, invertir la recaudación en proyectos y demás obras del estado, generando un mayor desarrollo de las ciudades.

Brasil ha demostrado avances significativos en la recuperación y el manejo de las plusvalías por medio de instrumentos de gestión como las Operaciones Urbanas y la Contribución de Mejora.

La contribución de mejoras es un impuesto que se genera por el incremento del inmueble con la finalidad de contribuir a la realización de obras públicas, este instrumento de gestión se caracteriza por sectorizar al grupo de personas que quieren el beneficio, los cuales deben pagar por el mismo.

Las Operaciones Urbanas, es un elemento efectivo para la recuperación de los incrementos de los valores del suelo, debido a que, el valor recuperado es destinado dentro del perímetro del proyecto y son distribuidos entre el estado y el sector privado para inversiones inmobiliarias y urbanas.

2.3.4. Características del sector de la construcción en el Ecuador.

La construcción es uno de los sectores de mayor importancia dentro de la economía nacional, ya que tanto la dinámica de las empresas constructoras, como su influencia en la generación de empleo permiten señalar al sector como eje transversal para el crecimiento y desarrollo económico del país.

Para empezar el análisis del sector de la construcción en el Ecuador es importante realizar una pequeña descripción de este sector productivo, que en ella se incluye la construcción de grandes obras, como edificios, puentes, carreteras, infraestructura nacional hasta unidades de bienestar individual como edificaciones de viviendas, hoteles, entre otros.

Un factor importante dentro de este sector, es la dependencia que tienen las llamadas industrias auxiliares de la construcción (cemento, siderurgia, cerámica, vidrio, plásticos y

madera); por lo que un estancamiento de este sector productivo, traería grandes repercusiones directas en estas industrias auxiliares.

Por otro lado, la actividad económica que se genera en la construcción por la diversidad de bienes y servicios que se requiere en los proyectos inmobiliarios, ha permitido una gran movilidad en el nivel de empleos, que va desde la adquisición de mano de obra como (los albañiles, carpinteros, guardianes, transportistas, comerciantes de materiales de construcción, promotores inmobiliarios) hasta los profesionales de distintas ingenierías (Ingeniería civil, Ingeniería eléctrica, Arquitectos, entre otros) provocando una cadena de empleo, lo que se concluye que la absorción de trabajo en este sector es superior al de otras industrias (Robles & Velázquez, 2001).

En este sentido, el sector de la construcción tiene un peso muy importante en la economía de un país. Su aporte a la producción nacional es significativo y está presente en todas las etapas de desarrollo económico. Como se mencionó, el sector de la construcción representa uno de los sectores más dinámicos de la economía por ser, no solo generador de empleo, sino porque permite el dinamismo de gran parte de ramas industriales y comerciales. Sin duda, estos vínculos entre el sector de la construcción y el aporte al crecimiento económico serán desarrollados a lo largo del proyecto de investigación.

Según la revista digital Mundo Constructor del 28 de diciembre del 2016, en su titulado hito de construcción 2016, se puede observar que en el 2011 y 2012, el sector presentó picos de crecimiento importantes del 17,6% y 12,2%, respectivamente. Esto estuvo vinculado a una serie de políticas gubernamentales, con la finalidad de mejorar el dinamismo mediante proyectos de infraestructura,

desarrollo vial, vivienda pública, y un aumento significativo de créditos hipotecarios. No obstante, la desaceleración económica genera un panorama poco alentador para la construcción y presenta grandes desafíos para los próximos años (Mundo Constructor, 2016).

Según la calificadora de Riesgos Pacific Credit Rating (PCR), el sector de la construcción en Ecuador se puede dividir en tres actividades:

Edificación y obra, que la conforman aquellas empresas cuya actividad principal radica en la construcción de viviendas y otros edificios inmuebles, oficinas, fabricas, etc. Este subsector de la construcción fue afectado por el nuevo reglamento emitido por la Superintendencia de Compañías buscando mitigar fraudes en la compra de viviendas. El problema principal fue la norma que sostiene que la constructora deber ser propietaria del terreno en el que se desarrolla el proyecto, debido a que antes del reglamento, la inmobiliaria edificaba en un terreno por el que se firmaba una promesa de pago. Incrementando el precio de las casas en un 7 y 10% a lo largo de todo el año 2014 (PCR, 2014).

Obras Públicas, que comprenden aquellas empresas que realizan construcción de obras públicas en general, como: carreteras, vías urbanas, obras de alcantarillado, puentes, etc. Las principales razones son los proyectos llamados Mega Construcciones Ecuatorianas tales como el proyecto eólico Villanoco, las hidroeléctricas Coca-Codo-Sinclair, Sopladora, Minas-San Francisco, Delsintanisagua, Manduriacu, Mazar-Dudas, Toachi-Pilatón y Quijos; otra obra emblemática es la Refinería del Pacífico, así como los proyectos Traslase Daule-Vinces y Chongón-San Vicente.

Según la revista mundo del Constructor en su publicación del 19 septiembre del 2017 la recesión de la economía ecuatoriana (-1.7%) y el decrecimiento que experimentó el sector de la

construcción durante 2016 (-10.3%), se evidencia en los resultados y evolución de las empresas que lo componen, y, pese a que 2017 fue un año con menor recesión (-0.5%), el sector de la construcción reflejará una contracción económica consecutiva (Mundo Constructor, 2017).

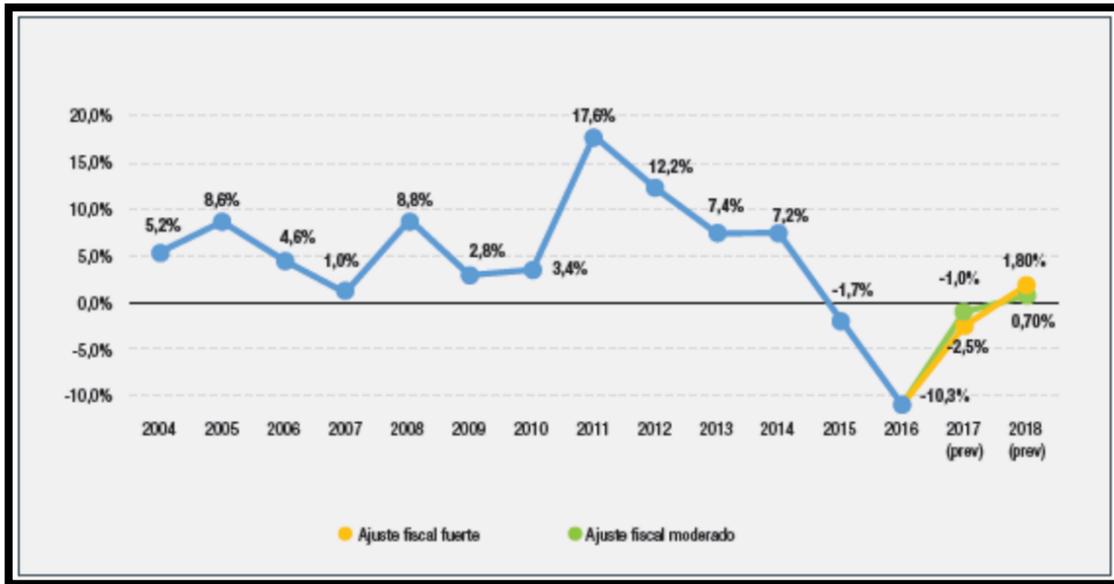


Figura 2: Evolución del PIB del sector de la construcción y estimación 2017 -2018
Fuente: Banco central del Ecuador

Esta situación genera una reducción en el nivel de precios de las empresas que conforman el sector, que implica menores márgenes de rentabilidad y la necesidad de realizar ajustes a los costos y gastos de las empresas de construcción generando un efecto de reducción en precios en toda la cadena asociada al sector. Esto se observa al analizar el índice de precios al constructor, en el que se muestra una deflación de 1.66% a junio 2017.

Pese a la reducción de los ingresos y a que los márgenes de rentabilidad de muchos de los subsectores que lo componen caen, al analizar los resultados presentados por las empresas que reportan en su actividad económica la actividad de construcción, se observa que existen sectores que mantienen márgenes de rentabilidad altos, apalancados todavía en las obras de infraestructura provenientes del sector público y en el crecimiento de la construcción de grandes

proyectos residenciales y no residenciales en las ciudades de Quito, Guayaquil, Manta y Esmeraldas.

2.3.5. Conclusión.

Se puede inferir que autores como Carlos Marx, Adam Smith y David Ricardo, otorgan conceptos económicos sobre la plusvalía y la ganancia extraordinaria desde diferentes perspectivas, que permiten una mejor comprensión del presente estudio. Además se concluye que uno de los principales factores que afectan al sector inmobiliario lo constituyen las políticas de Estado, dando a notar el poder predominante del gobierno como ente catalizador de inversiones privadas.

Por otro lado, podemos decir que las normas o leyes que se plantean en nuestro país, son basadas muchas veces en legislaciones internacionales las cuales de cierta forma han sido relevantes para el resultado económico de los países y sirven como base para poder comparar las fluctuaciones que ha tenido la aplicación de una normativa a nivel mundial conforme a los resultados analíticos emitidos por los diferentes entes de control.

2.4. Marco sociológico

2.4.1. Introducción

En el presente capítulo se tratan aspectos sociológico generales, la matriz productiva y el plan del buen vivir, además también normativas legales que rigen o son parte fundamental en la legislación nacional en donde se regula la forma legal y tributaria que debe operar un sujeto pasivo y los lineamientos que debe seguir el contribuyente para efecto de evitar anomalías que por desconocimiento muchas veces puede generar impactos monetarios a favor de las diferentes administraciones tributarias en el País que con seguridad cualquier persona interesada en esta investigación podrá tomar como base para consulta en esta investigación.

2.4.2. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Sección XI

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

Art. 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se constituye el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que procedan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá cambiar mediante ordenanza. Sin embargo, cuando un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta posee mayor derecho a deducción por esos conceptos del que haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá solicitar que la diferencia que no haya logrado deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para la cancelación del impuesto establecido en este artículo.

Art. 557.- Deducciones. - Para el cálculo del impuesto definido en el artículo anterior, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores cancelados por concepto de contribuciones especiales de progresos.

Art. 558.- Sujetos pasivos. - Son sujetos de la obligación tributaria a la que se describe en este capítulo, los que, como propietarios de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible y, por consiguiente, real, los compradores hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere cancelado al momento en que se efectuó la venta. El comprador que existiere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a solicitar a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho y le sea devuelto el valor correspondiente.

No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien cancelo el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación. Para los temas de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o cesionarios en el derecho,

cuando se trate de herencias, legados o donaciones. En caso de duda en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se acogerá a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 559.- Deducciones adicionales.- Además de las deducciones que tengan que efectuarse por mejoras y costo de adquisición, en el argumento de donaciones será el avalúo de la propiedad en la época de compra, y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el reglamento respectivo, se deducirá: a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la compra hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda recaudarse una vez transcurridos veinte años a partir de la compra; y, b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

Art. 560.- Prohibición para notarios. - Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere este artículo, sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva tesorería municipal o la autorización de la misma. Los notarios que contravinieren lo establecido en el artículo anterior, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento (25%) y el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general según la gravedad de la infracción.

Art. 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 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. (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2014).

Mediante la interpretación de los artículos del Código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización, presentados en el actual proyecto investigativo, se pretende dar a conocer el impuesto por utilidades y plusvalía, las deducciones provenientes de ellas y la plusvalía por obras de infraestructura, con la finalidad de tener una mejor interpretación de la problemática planteada, además de poder generar una solución viable y que respete la legislatura ecuatoriana.

2.4.3. Ley Orgánica de Justicia Tributaria para la Redistribución de la Riqueza

CAPÍTULO I

Reformas al código orgánico de organización territorial, descentralización y autonomía

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

Artículo 1. En el primer inciso del artículo 556, excluir la frase: “, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza.”.

Artículo 2. A continuación del artículo 561 añadir los siguientes artículos:

Artículo (1). Régimen transitorio. - A partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Justicia Tributaria para la Redistribución de la Riqueza, se usará el impuesto previsto en esta sección exclusivamente para la primera cesión de aquellos bienes inmuebles adquiridos con anterioridad a la misma.

Artículo (2). Régimen transitorio en terrenos urbanos baldíos. - En el caso de transferencia de terrenos urbanos baldíos, el régimen transitorio determinado en el artículo

precedente se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2020 o hasta la siguiente cesión, lo que ocurra primero. Para efectos del actual impuesto, se consideran terrenos urbanos baldíos los predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, cuya construcción sea menor al 10% de la superficie del predio o en los que no exista edificación alguna.”

CAPÍTULO II

Impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles

Artículo 3. A continuación del artículo relatada tres siguiente al artículo 561, agréguese la siguiente sección:

“Sección XI.I Impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles

Artículo (1). Objeto imponible. - Gravar a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles.

Artículo (2). Sujeto activo. – Se consideran sujetos activos los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos autónomos, por el impuesto generado en su respectiva circunscripción territorial.

Artículo (3). Sujetos pasivos. - Se consideran sujetos pasivos de este impuesto, en calidad de contribuyente, las personas naturales, ciclos indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que comercialicen bienes inmuebles.

Artículo (4). Hecho generador. - El hecho generador de este impuesto es la cesión de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos, a cualquier título, genere una ganancia extraordinaria, según los términos establecidos en la presente sección. Para los efectos impositivos de los que presenta esta norma, se conjetura la existencia del hecho generador en toda operación que tenga como objeto o efecto principal la compra venta de bienes inmuebles a

terceros no legitimarios, cualquiera que sea la figura utilizada, salvo que se prueben motivos económicos válidos.

Artículo (5). Ganancia ordinaria. - Para efectos de esta sección, se concebirá como ganancia ordinaria al producto de multiplicar el valor de compra del bien inmueble por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, a cuya derivación se deberá restar el valor de adquisición.

Artículo (6). Valor de adquisición. - El valor de adquisición está conformado por la suma de:

a) El valor que figura en la escritura pública de transferencia de dominio del bien, en la cual deberá puntualizar su forma y medios de pago. En caso de que existan pagos en efectivo dentro de la transacción y estos sean mayores a los USD 5.000 (cinco mil) dólares de los Estados Unidos de América, los notarios corresponderán la información al Servicio de Rentas Internas en las condiciones establecidas por la administración tributaria; b) Los rubros correspondientes a perfeccionamientos que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien y que forman parte del mismo, siempre que se hallen legalmente soportados; c) Los gastos de gestión, notariales y de registro, conteniendo el pago del impuesto de alcabala que se hayan efectuado al instante de la adquisición; d) Los intereses pagados por préstamos suscritos para financiar la compra o mejoras del bien inmueble. Dichos intereses no podrán superar a aquellos propios a la tasa activa referencial del segmento vivienda anunciada por el Banco Central del Ecuador, así como los gastos asociados a tales procedimientos; y, e) Los pagos efectuados correspondientes a contribuciones especiales o de mejoras u otros componentes de captaciones de plusvalía, nacionales o seccionales, apropiadamente soportados por el vendedor.

Artículo (7). Factor de ajuste de ganancia ordinaria. - Para el cálculo del factor de ajuste se empleará la siguiente fórmula: $FA = (1 + i)^n$ En donde: FA: factor de ajuste. i: promedio de la

tasa de interés pasiva referencial anunciada mensualmente por el Banco Central del Ecuador en el ciclo comprendido entre el mes y año de adquisición y el mes y año de transferencia del bien inmueble. n: número de meses sucedidos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble fraccionado entre doce. Artículo (8). Valor de adquisición ajustado.- El valor de adquisición ajustado es la suma del valor de compra más la ganancia ordinaria.

Artículo (9). Valor de la transferencia. - Para efectos de este impuesto se define como valor de la transferencia del bien, el que refleja en la escritura pública respectiva.

Artículo (10). Base imponible. - La base imponible de este impuesto será el valor de la ganancia extraordinaria, que pertenece a la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el de compra ajustado, de acuerdo con las reglas de los artículos precedentes.

Artículo (11). Transferencias de bienes inmuebles que no son objeto del impuesto. - No son objeto del impuesto los traspasos de dominio de bienes inmuebles por:

Sucesión por fundamento de muerte; b) Donaciones; c) Rifas y sorteos;

d) Remates o ventas ejecutadas judicialmente o por instituciones del Estado; o, e) Dación en pago de inmuebles por parte del deudor o garante, para la cancelación de deudas con organismos financieras, garantizadas con hipoteca que recaiga sobre los mismos.

Artículo (12). Exenciones.- Se eximen del impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles las operaciones ejecutadas por: a) El Estado, sus instituciones y las entidades públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas; b) Los estados extranjeros y entidades internacionales reconocidos por el Estado ecuatoriano; c) Las instituciones de carácter privado que no tengan fines de lucro, legalmente constituidas, mientras cumplan con los requisitos y deberes formales determinados como tales en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, invariablemente que sus bienes e ingresos se

destinen a sus fines específicos. d) Las sociedades de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público; y, e) Las personas naturales o jurídicas que posean como actividad económica tradicional la construcción de bienes inmuebles para su comercialización, únicamente en los casos que correspondan a dicha actividad. Los sujetos pasivos que se hallen exentos del pago de este impuesto, tienen el deber formal de declarar las ganancias para fines informativos.

Artículo (13). Tarifa. - Para liquidar este impuesto, se aplicarán a la base imponible las tarifas contenidas en la siguiente tabla:

Tabla 3: *Tarifas*

| Desde | Hasta | Tarifa |
|---|--|--------|
| 0 | 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general. | 0% |
| Mas de 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general. | En adelante | 75% |

Fuente: Ley Orgánica de Justicia tributaria para la redistribución de la Riqueza. Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Para la cesión de bienes inmuebles de personas naturales, la fracción básica no gravada es de cien salarios básicos unificados, aplicable por una sola vez cada veinte años (20).

Artículo (14). Declaración y pago. - La declaración y pago de este impuesto se ejecutará en forma previa al otorgamiento de la escritura correspondiente ante el notario, en las circunstancias que establezca cada sujeto activo.

Artículo (15). Responsabilidades de los notarios y registradores de la propiedad. - Los notarios no lograrán otorgar las escrituras de los bienes inmuebles sujetos a este impuesto sin tener la constancia de la declaración y el pago del mismo. Los notarios y registradores de la

propiedad están forzados a informar las transferencias de bienes inmuebles otorgadas o inscritas ante ellos, en la forma, términos y condiciones que el Servicio de Rentas Internas establezca.

Artículo (16). Medios de comprobación del valor de transferencia. - El valor de cesión de los bienes inmuebles y demás elementos concluyentes de la obligación tributaria será el mayor de los siguientes medios de comprobación: a) Valores que se dispongan en los registros y catastros oficiales; b) Valor correspondiente a sesiones anteriores del mismo bien o similares; o, c) Avalúos realizados por peritos apropiadamente acreditados ante los organismos competentes.

Artículo (17). Administración. – Se entiende por administradores del impuesto los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos autónomos, los que practicarán las facultades previstas en el Código Tributario, y serán subsidiarios de la liquidación del impuesto y de su recaudación antes del consentimiento de la escritura pública.

Cuando los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos autónomos no se encuentren ejerciendo la facultad determinadora, en virtud de los principios de colaboración y complementariedad entre los diferentes niveles de gobierno, el Servicio de Rentas Internas podrá ejercerla subsidiariamente en cualquier período dentro de los plazos de caducidad.

La administración tributaria que notificare el ejercicio de la facultad determinadora deberá informar a la otra intendencia tributaria el inicio de dicho proceso, adjuntando un ejemplar de la orden de determinación o el título con el cual se da inicio al proceso.

Cuando una de las administraciones tributarias ejerza su facultad determinadora, queda dispensada de las demás facultades contempladas en el Código Tributario, respecto de los actos derivados por ella.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos autónomos notificarán al Servicio de Rentas Internas la información relacionada con este impuesto en las

condiciones que este último organismo establezca para el efecto. La administración tributaria central procederá en forma recíproca cuando corresponda.

Artículo (18). Destino del impuesto. - El producto de este impuesto se colocará en las cuentas del Banco Central del Ecuador que cada gobierno autónomo descentralizado y distrito metropolitano autónomo tenga. Una vez efectuados los respectivos registros contables, los valores correspondientes se trasladarán en el plazo máximo de 24 horas a la Cuenta Corriente Única del Tesoro Nacional.

Las dos terceras partes de la recaudación de este impuesto se trasladarán a los respectivos gobiernos autónomos descentralizados y distritos metropolitanos autónomos, y lo restante se destinará al financiamiento del Presupuesto General del Estado.

Artículo (19). Aplicación del impuesto. - El presente impuesto gravará en la cesión de bienes inmuebles que hayan sido obtenidos con posterioridad a la publicación de la Ley Orgánica de Justicia Tributaria para la Redistribución de la Riqueza, salvo las excepciones previstas.”

Artículo 4.- Agréguese a continuación de la Disposición Transitoria Trigésimo Primera, la siguiente:

Trigésimo Segunda: el impuesto a las utilidades en la cesión de predios urbanos y plusvalía, previsto en la Sección Décima Primera de esta Ley, gravará hasta la primera cesión de los bienes que hayan sido comprados con anterioridad a la publicación de la Ley reformativa a este Código, por la cual se añadió la Sección enumerada, Impuesto a la Ganancias Extraordinarias en la Transferencia de Bienes Inmuebles. En el caso de la cesión de terrenos urbanos baldíos, el régimen transitorio establecido en el inciso precedente, se usará hasta el 31 de diciembre de 2020 o hasta la siguiente cesión, lo que ocurra primero.

Para efectos del impuesto, se reconoce como terrenos urbanos baldíos los predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, cuya construcción sea menor al 10% de la superficie del predio o en los que no exista edificación alguna, calificados como tales por el respectivo Municipio o la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Cuando las transferencias de los bienes antedichos ya no se sometán a las disposiciones antes descritas, o en el caso de los bienes que hayan sido obtenidos con posterioridad a la publicación de la Ley reformativa al que se relata el inciso primero, serán aplicables las disposiciones de la sección adherida a continuación de la Décimo Primera, “Impuesto a las Utilidades en la Transferencias de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismo” de la ley en cuestión.

Mediante la interpretación de los artículos de la Ley Orgánica de Justicia Tributaria para la Redistribución de la Riqueza, presentados en el actual proyecto investigativo, se pretende dar a conocer el régimen transitorio en terrenos urbanos baldíos, con la finalidad de tener una mejor comprensión de las regulaciones establecidas en el Ecuador, además de poder generar una solución viable para la sociedad.

2.4.4. Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021

El presente trabajo investigativo responde al Objetivo cinco del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 que busca impulsar la productividad y competitividad para el crecimiento económico sostenible de manera redistributiva y solidaria.

Dentro de la política 5.2 del objetivo ya mencionado, se promueve la investigación, la formación, la capacitación, el desarrollo y la transferencia tecnológica, la protección de la propiedad intelectual, la innovación y el emprendimiento, para impulsar el cambio de la matriz productiva

mediante la vinculación entre el sector productivo, público, y las universidades.(Consejo Nacional de Planificación , 2017)

2.4.5. Aspectos sociológicos generales

Durante la colonia, los Reyes Católicos, Carlos V. y Felipe II, conceptuaron que el indígena era un ser sencillo e ignorante, que debía ser salvado y elevado mediante una intensa labor de cristianización, esta labor debía correr de cuenta de abnegados misioneros; pero bajo la vigilancia de las instituciones civiles españolas a los núcleos sociales indígenas:

Los indios encomendados. - Tenían que dar al español una tributación anual en productos; para los indios de Quito la tributación consistió en lo siguiente: tres pesos anuales o su equivalente en productos de su región, por cabeza y algunas gallinas o cerdos y una manta de lana o algodón, más no la lana.

La Revolución de las Alcabalas. - Fue la Revolución de las Alcabalas un extraordinario suceso político de la colonia. Se desarrolló casi a fines del siglo XVI, entre julio de 1592 y abril de 1593, su origen se encontró, aparentemente, en la resistencia popular al pago de un nuevo impuesto, que era el de las alcabalas (2% sobre las ventas en tiendas y mercados públicos), años más tarde, la alcabala ascendió al dos y medio por ciento; luego al 4%, y a fines del siglo XVIII hasta el 6%.

Los diezmos. - Fueron un impuesto propiamente de la iglesia y estos pasaban a la Corona fueron contribuciones de tipo religioso, que consistían en entregar la décima parte de todos los productos al Clero, por los servicios religiosos que prestaban.

El Quinto del rey. - Consistía que los poseedores de minas de oro, plata, piedras preciosas, debían pagar el 20% de ello al Rey, con el del tiempo tuvo que ser rebajado al 10%, ya que los metales preciosos se escasearon o porque los escondieron.

Podemos apreciar que, en nuestro país, siempre existió la tributación municipal, partiendo desde la época de la colonia en donde los cabildos luego llamados municipios, ya recaudaban tributos de la población para el Estado.

2.4.6. Conclusión

El impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía, pretendía con su implementación ser un tributo de suma importancia para los ciudadanos, sin embargo, debido al desconocimiento del mismo y su Ley surgieron varias especulaciones, las cuales ocasionaron que los ecuatorianos realicen protestas contra el Estado.

2.5. Marco conceptual

2.5.1. Introducción

Como base de este marco consideraremos ciertos conceptos claves que ayudaran al entendimiento de la base de la ley analizada, en este caso el impuesto a la plusvalía, conceptos que son fundamentales para el entendimiento de los inicios del mismo a lo largo de la historia dentro de nuestro País.

Analizaremos de manera general que son los tributos, y como se estructura el sistema tributario en el Ecuador, origen etimológico de la palabra tributo y conceptos generales de los tributos nacionales desde sus inicios y su vigencia en la legislación actual.

2.5.2. El Sistema tributario

El sistema tributario constituye un instrumento para la consecución de la redistribución del ingreso fomentando la igualdad y equidad, lo que se explica desde sus propios fundamentos. Gran parte del financiamiento de los Gobiernos Regionales y Locales proviene de los impuestos.

Un sistema tributario está constituido por el conjunto de tributos vigentes en un país en determinada época. La noción del sistema tributario implica un conjunto ordenado, lógico y

coherente de impuestos, en que cada uno se considera parte de un todo armónicamente relacionado. Parte importante del sistema tributario, constituyen las normas jurídicas que regulan los impuestos y las instituciones tributarias; Código Tributario y los acuerdos internacionales.⁹⁰

De acuerdo con la Constitución, el Régimen Tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

Son ingresos tributarios para la municipalidad los que provienen de los impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

2.5.3. Definición de Tributo

Los tributos son aquellas prestaciones de carácter económico demandadas por el Estado a través del Servicio de Rentas Internas a los particulares o contribuyentes en potestad de una Ley que se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad a fin de cubrir las necesidades del Estado.

Por lo tanto, en nuestras leyes tributarias tienen su fundamento en la Constitución Política de la República del Ecuador, las mismas que están reguladas a través del Código Tributario y la Codificación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Es así que, en el Art. 6 del Código Tributario del Estado Ecuatoriano manifiesta: “que los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y su destino hacia los fines productivos y de desarrollo nacional; atenderán a las exigencias de estabilidad y progreso sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional”. Y el Art. 300 de la Constitución de la República del

Ecuador exhorta: “el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos”.

Sin embargo, en nuestro país es aplicada la clasificación más conocida y que es aceptada por la doctrina Latinoamericana, reconociendo así la existencia de tres géneros de tributos: los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales. Así, también lo determina nuestro Código Tributario en el artículo 1. “Entiéndase por tributos los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales o de mejora”. Cada uno de estos tributos tiene su propia definición y característica especial.

Impuesto: Es un tributo que se exige a las personas que por ley están obligados a pagarlo (impuesto predial).

Contribuciones especiales de mejora: Tienen por objeto recuperar el costo de una obra pública (impuesto por asfalto).

Tasas: Es otra clase de tributo, exigida por la prestación de un servicio (pago por servicio de agua potable).

En lo que se refiere a tributos, específicamente hablando tasas y contribuciones, solo podrán ser extinguidas o modificadas mediante acto normativo en este caso por el Gobierno Municipal y los impuestos son potestad del presidente de la República, su fundamento consta en el art. 301 de la Constitución, por tanto la reserva legal cubre solamente los impuestos.

El Dr. José Suing, cuando señala que “De acuerdo con la segunda parte de la norma del artículo 301 constitucional, el acto normativo de órgano competente, por el que se puede crear, modificar o extinguir tasas y contribuciones de mejoras, es la ordenanza municipal expedida por el concejo municipal, en concordancia con la competencia exclusiva prevista en el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución a favor de los gobiernos municipales”.

Dentro del tema de los impuestos, los más rentables para los gobiernos locales son los que tienen que ver con la propiedad inmobiliaria, tales como predio urbano y rural, alcabalas y utilidades en la compraventa de bienes inmuebles, que son revisados cada año, teniendo a su alcance mecanismo tales como: catastros, avalúos y disminuciones.

2.5.4. Los impuestos

Impuesto es la especie del género tributo que consiste en una prestación coactiva que un ente público tiene derecho a exigir de las personas que por ley están llamadas a cubrir cuando se realizan determinados presupuestos (hecho generador) reveladores de capacidad económica para contribuir al sostenimiento de los gastos.

Es aquella prestación en dinero realizada por los contribuyentes que por ley están obligados al pago, cuya prestación es exigida por un ente recaudador, que casi siempre es el Estado. Además, al realizar el pago del impuesto, el contribuyente lo hace por imperio de la ley, sin que ello proporcione una contraprestación directa por el Estado y exigible por parte del contribuyente.

Se contempla como el ingreso público creado por Ley y de cumplimiento obligatorio por parte de los sujetos pasivos contemplados por la misma, siempre que surja una obligación tributaria originada por un determinado hecho imponible.

De las definiciones antes anotadas se desprende que los impuestos son tributos exigidos en correspondencia de una prestación que se concreta de manera individual por parte de la administración pública y cuyo objeto de gravamen está constituido por negocios, actos o hechos que sitúan de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio, la circulación de bienes o la adquisición de rentas o ingresos. Existen impuestos nacionales y municipales, a continuación, ilustramos algunos de ellos:

Nacionales:

Impuesto a la Renta

Impuesto al Valor Agregado

Impuestos a Consumos Especiales

Impuesto a la herencia, legados y donaciones

Municipales:

Impuesto de alcabala

Impuesto sobre la propiedad urbana

Impuesto sobre los vehículos

Impuesto sobre la propiedad rural

2.5.5. Clases de Impuestos

El punto crítico es que un sistema tributario eficiente requiere de la existencia de pocos impuestos. Por lo que, resulta innecesaria y desproporcionada la gran cantidad de impuestos especiales creados para financiar a los gobiernos municipales. Sin embargo, este aspecto se encuentra medianamente controlado en el Ecuador. El objetivo es que en la medida que los Gobiernos regionales y locales no puedan crear impuestos, se evita así la superposición de estos tributos para que no haya creación de impuestos anti técnicos, saturación de la presión tributaria, distorsiones en la economía, etc. Entonces, recordemos que en todo sistema tributario moderno se encuentran tres modalidades de imposición: Renta, IVA y Contribuciones. De otra parte nos referiremos sólo a las clases de impuestos que recaudan los Gobiernos Municipales, y estos son:

Impuestos a los predios urbanos

Impuestos a los predios rurales.

Impuestos a las utilidades compraventa predios urbanos.

Impuesto a las alcabalas.

Impuesto a los vehículos.

Impuesto a los activos totales.

Impuesto a la patente municipal anual.

Impuesto a los espectáculos públicos.

Impuesto al juego.

Impuestos a los predios urbanos. - Es un tributo municipal no vinculado, que grava de forma anual el dominio o usufructo de propiedades inmuebles urbanas dentro de una circunscripción cantonal. Es un impuesto directo que grava una expresión de riqueza y patrimonio que es la propiedad de inmuebles, considerándola como una manifestación inmediata de capacidad contributiva.

El sujeto pasivo constituye los propietarios de bienes inmuebles situados en el área urbana del respectivo cantón y los usufructuarios formales de dichos predios.

El hecho generador lo constituye la condición de propietario o usufructuario de una propiedad ubicada en el área de un cantón, al primero del año que se grava. El hecho generador implica la emisión de los correspondientes títulos de crédito, pero la obligación tributaria puede ser satisfecha entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año respectivo.

La Base Imponible de los predios urbanos es el valor de la propiedad, sin ajustes ni deducciones, al cual se debe aplicar la tarifa que el Concejo apruebe, dentro del margen que contempla la Ley.

El concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos,

accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Dentro de las regulaciones del impuesto predial urbano, se encuentra también un impuesto anual adicional al impuesto predial; así los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en las zonas urbanas, de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 COOTAD, pagarán un impuesto anual adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas: el 1 por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados y, el 2 por mil adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en la COOTAD.

La tarifa debe ser determinada por el Concejo Municipal, mediante ordenanza, de una banda que va desde el 0,25 al 5 por mil del valor de la propiedad urbana que conste en los respectivos catastros. Están exentas del pago del impuesto predial urbano y de los impuestos adicionales del 1 por mil y 2 por mil (salvo del llamado “recargo por solar no edificado”), las propiedades unifamiliares urbano-marginales con avalúos hasta un valor equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas unificadas; los predios de propiedad del sector público y el Estado; los predios que pertenecen a las instituciones de educación, asistencia social o beneficencia; y los edificios que estén destinados de manera exclusiva a estas funciones.

La exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad de no existir destino final; las propiedades de organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; predios declarados de utilidad pública por el concejo metropolitano o municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que se ejecute la sentencia inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. Si se trata de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado. (Art. 509 COOTAD). La ley contempla

deducciones a favor de propietarios que hayan adquirido la vivienda con crédito hipotecario o hayan realizado mejoras, también, bajo el mismo mecanismo crediticio.

Impuestos a los predios rurales. - Es un impuesto patrimonial directo que grava la titularidad de la propiedad rural.

Son sujetos pasivos de este impuesto, las propiedades situadas fuera de los límites del área urbana cantonal. En este ámbito son considerados elementos constitutivos de la propiedad los siguientes: tierras, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, bosques naturales o artificiales, plantaciones de cacao, café, caña, árboles frutales y otros análogos. El hecho generador constituye la condición de propietario o usufructuario de una propiedad ubicada en el área rural, la obligación tributaria puede ser satisfecha entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año respectivo. Al valor de la propiedad rural se aplica una tarifa que oscila entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 0/00) y un máximo del tres por mil (3 0/00), que es fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. La ley contempla casos de deducciones y exoneraciones atendiendo algunas circunstancias.

Impuestos a las Utilidades Compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos. - Es un tributo no vinculado, que grava el beneficio económico que obtienen los vendedores de bienes inmuebles urbanos al enajenarlos. Hay que señalar que existen dos impuestos, el de las utilidades derivado de la diferencia entre el precio de compra y el precio de venta, lo cual puede generarse como consecuencia de condiciones de mercado, de las mejoras incorporadas al predio (como cuando se incorporan construcciones al predio) o de cuestiones de oportunidad; y el impuesto de plusvalía, es decir el incremento del valor de la propiedad, derivado o como consecuencia de obras de infraestructura.

El sujeto activo es el Municipio del cantón en el que se encuentran los bienes inmuebles urbanos que son objeto de enajenación por parte del propietario, y el sujeto pasivo se determinan como dueños del predio urbano que vendan, obteniendo utilidad imponible o real.

Se consideran también sujetos pasivos a los adquirientes o compradores del inmueble, hasta que se genere el valor principal del impuesto que no se haya satisfecho cuando se efectuó la venta.

Para este caso concreto, el artículo 558 de la COOTAD, ha previsto que si el comprador cancela la obligación que corresponde al vendedor, tiene derecho a exigir al municipio respectivo que inicie la acción coactiva para la recuperación del impuesto por el satisfecho y le sea reintegrado al valor correspondiente. Este derecho no opera si quién pagó hubiera aceptado contractualmente esa obligación.

Cuando se trate de herencias, donaciones o legados, el impuesto gravará a la totalidad de herederos o sucesores en derecho. El hecho generador es la obtención de un beneficio económico real proveniente de la diferencia entre el precio en que se compró un inmueble urbano y el precio en que se lo vende. La base imponible está constituida por las utilidades reales que perciba el vendedor como producto de la venta del inmueble. Se obtiene la base imponible aplicando el siguiente procedimiento: a. Se determina el precio de venta del inmueble, que en ningún caso puede ser inferior al avalúo comercial del predio correspondiente al año en que se efectúa la transferencia. b. Del precio de venta se resta el precio en el que se adquirió el inmueble, tomándolo de la respectiva escritura. A éste valor se le denomina diferencia bruta.

A la cifra que resulte de la operación anterior, deben deducirse los valores pagados por concepto de contribuciones especiales o de mejora si las hubiere. A la diferencia bruta se le restan además los valores correspondientes a las mejoras efectuadas en el predio en el período en

que fue propiedad del vendedor. Las mejoras que exclusivamente cabe deducir son las construcciones que se hayan levantado en el predio, teniendo como referente el avalúo que conste registrado en el catastro. Al valor que resulte de esta operación se le denomina diferencia neta.

A la diferencia neta se le aplica una rebaja del 5% de su monto por cada año transcurrido a partir del segundo contado desde el año de adquisición del inmueble y es por ello que si el vendedor hubiera sido propietario de predio que vende por más de 20 años no se genera obligación tributaria alguna por concepto de impuesto de utilidades.

Al valor que resulte de esta operación se le denomina base para la rebaja por desvalorización de la moneda.

De acuerdo en lo establecido en el Art. 560 de la COOTAD, el impuesto debe pagarse, antes del otorgamiento de la escritura de compra venta del inmueble respectivo, y los notarios no podrán otorgar la correspondiente escritura sin la presentación de los títulos de crédito debidamente cancelados en la tesorería municipal. Este impuesto se grava con la tarifa del diez por ciento a las utilidades que provengan de la venta de bienes inmuebles urbanos.

Impuestos a las Alcabalas. - Impuesto que grava la transferencia de inmuebles urbanos y rústicos y buques a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reservas de dominio. El sujeto activo de este impuesto, de manera general, es el municipio donde estuviera ubicado el inmueble; tratándose de buques, se considerará el puerto en que se hallen situados, o donde hubieren obtenido la respectiva patente de navegación.

En los inmuebles ubicados en jurisdicción de dos o más municipios, el cobro es proporcional al valor del avalúo de la propiedad que corresponda a la parte del inmueble que esté situado en la respectiva jurisdicción municipal. De acuerdo a la COOTAD, son sujetos pasivos, los

contratantes que se beneficien de un texto legal, así como los favorecidos en los actos exclusivos en beneficio (donatarios). Cuando se haya otorgado o sea parte del contrato una entidad que se encuentre exonerada del tributo, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención; la Ley prohíbe expresamente a las instituciones que se encuentra exoneradas del pago del impuesto de alcabala trasladar dicho beneficio a quien no la posee. Constituyen hecho generador del impuesto de alcabala, los siguientes actos y contratos:

El traspaso del dominio a título oneroso, de bienes raíces, buques

La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;

Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,

Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario en favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

De la misma manera, las adjudicaciones que se hicieren como consecuencia de particiones entre coherederos o legatarios, socios y, en general, entre copropietarios, se considerarán sujetas a este impuesto en la parte en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socio tiene derecho. La base imponible del impuesto de Alcabala es el valor contractual, si este valor fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro municipal, regirá este último. Con este mecanismo de cálculo del tributo se intenta disminuir la posibilidad a la evasión y a la elusión tributaria cuando los contratantes hacen constar en los contratos valores menores a los reales implicados en el negocio o acto que se trate, ocultando la verdadera situación económica atinente al hecho generador. Si se trata de constitución de derechos reales, la base será el valor de dichos derechos a la fecha en que se efectúe el acto o contrato respectivo.

2.5.6. Fundamentos del Impuesto a las ganancias o Plusvalía

El impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía, se define como el incremento del valor que posee un inmueble por consecuencias externas. Desde otra perspectiva, lo que se quiere evitar es un incremento acelerado del bien, siempre y cuando no sea fruto de la venta directa del inmueble.

El Impuesto a las Ganancias Extraordinarias o Plusvalía es un problema que impulsa a lograr desequilibrio económico en un país, debido a que la ciudadanía ecuatoriana no acepta este proyecto.

2.5.7. ¿En qué consistía el Impuesto a las ganancias o Plusvalía?

El impuesto que se está tratando en el presente estudio, era un tributo que se cancelaba, debido a que los ciudadanos ya sea por la compra o venta de un inmueble, el proyecto enviado a la Asamblea consistía en que un determinado costo de oportunidad es otorgado a los propietarios del bien. El Estado pretendía tener una ganancia justa que no afecte a la clase media, este impuesto está dirigido a los especuladores de tierras, quienes presentan ganancias ilegítimas debido a los altos costos de los terrenos.

2.5.8. ¿Qué grava dicho impuesto?

El impuesto a la plusvalía, grava la ganancia extraordinaria en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; además de la ganancia extraordinaria dependiendo si son inversiones tanto públicas como privadas, aunque en el proyecto no se distinguía dicha iniciativa. Una peculiaridad que se presenta es que este impuesto gravaría en la transferencia de bienes inmuebles que hayan sido adquiridos con posterioridad a la publicación de la Ley. (Ley orgánica reformativa al código orgánico de organización territorial, 2014).

2.5.9. Conclusión

Se logró describir conceptos para una mejor interpretación del presente estudio, lo cual permite un mejor alcance de la lectura y referencias al sistema tributario, el impuesto y sus clases y la fundamentación que implican estos términos

Capítulo III

Marco Metodológico

3.1. Tipo de investigación

El presente trabajo investigativo es de tipo descriptivo, debido a que se pretende llegar a conocer la incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil, con la finalidad de realizar un análisis profundo de la problemática planteada y generar aportaciones significativas que contribuyan al conocimiento.

3.2. Enfoque de la investigación

El presente estudio tiene un enfoque cualitativo, debido a que se pretende llegar a conocer la incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil, mediante estudios estadísticos de percepción a las organizaciones donde se desenvuelve la problemática planteada.

3.3. Métodos, técnicas y procedimiento de la investigación

En el presente trabajo de investigación se realizará un análisis documental, además de un estudio estadístico de la incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil, mediante la utilización de encuestas a las organización que se delimiten en la urbe mencionada.

3.5. Población y muestra

La población del presente trabajo investigativo la conforma las 2.269 empresas del cantón Guayaquil, relacionadas con los sectores de la construcción. (INEC, 2017) Por tal motivo, se aplicara un método de muestreo probabilístico, mediante la fórmula de muestra finita:

$$n = \frac{N\sigma^2Z^2}{(N-1)e^2 + \sigma^2Z^2}$$

N = 2269 Población (empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil)

Z = 1,96 Nivel de confianza

e = 0,05 Error de muestreo

Θ = 0,3 Desviación estándar

n = 130,41 muestra

Para el presente estudio, la muestra a encuestar la compone 130 empresas del cantón Guayaquil, relacionadas con los sectores de la construcción.

3.6. Análisis de los resultados

1. ¿Ha percibido una disminución de la inversión en el sector de la construcción debido la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

Tabla 4: *Disminución de la inversión*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 65% | 84 |
| 2. De acuerdo | 18% | 23 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 10% | 13 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 5% | 7 |
| 5. En desacuerdo | 2% | 3 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*
 Elaborado por: *Autores.*

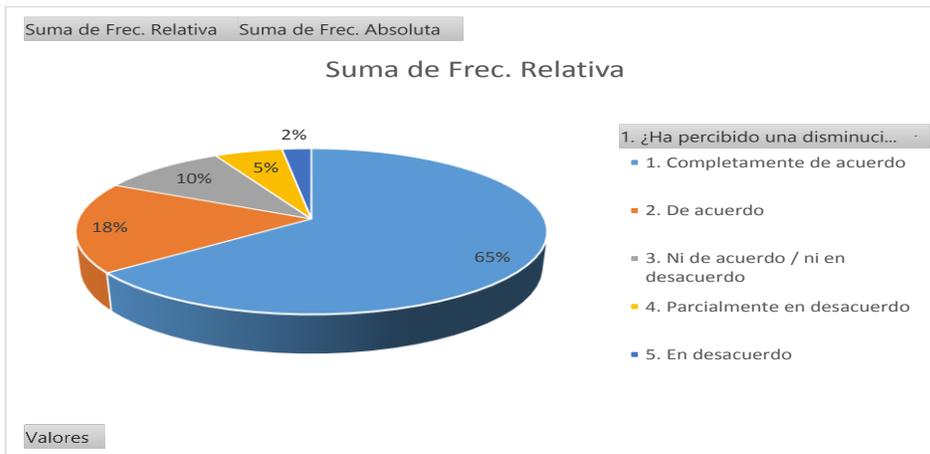


Figura 3: *Disminución de la inversión*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*
 Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

Los resultados de la primera pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 65%, de acuerdo 18%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 10%, parcialmente en desacuerdo 5% y en desacuerdo 2%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil, perciben una disminución de la inversión en el sector de la construcción debido la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

2. ¿Considera que la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los precios de materiales establecidos en el sector de la construcción?

Tabla 5: *Incidencia en los precios*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 43% | 56 |
| 2. De acuerdo | 35% | 46 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 14% | 18 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 4% | 5 |
| 5. En desacuerdo | 4% | 5 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

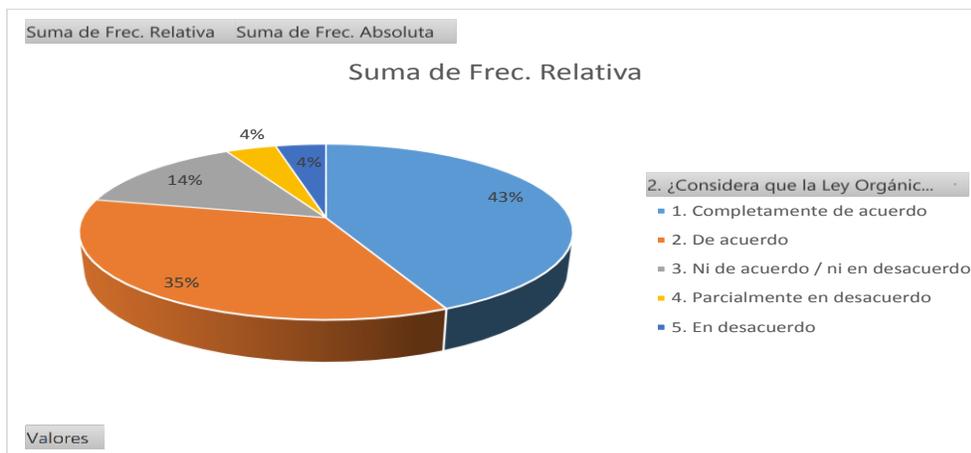


Figura 4: *Incidencia en los precios*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

Los resultados de la segunda pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 43%, de acuerdo 35%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 14%, parcialmente en desacuerdo 4% y en desacuerdo 4%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los precios de materiales establecidos en el sector de la construcción.

3. ¿Considera que la demanda en el sector de la contratación del cantón Guayaquil por parte de los ciudadanos ha decaído debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

Tabla 6: *Decadencia de la demanda en el sector*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 56% | 73 |
| 2. De acuerdo | 20% | 26 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 8% | 10 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 10% | 13 |
| 5. En desacuerdo | 6% | 8 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

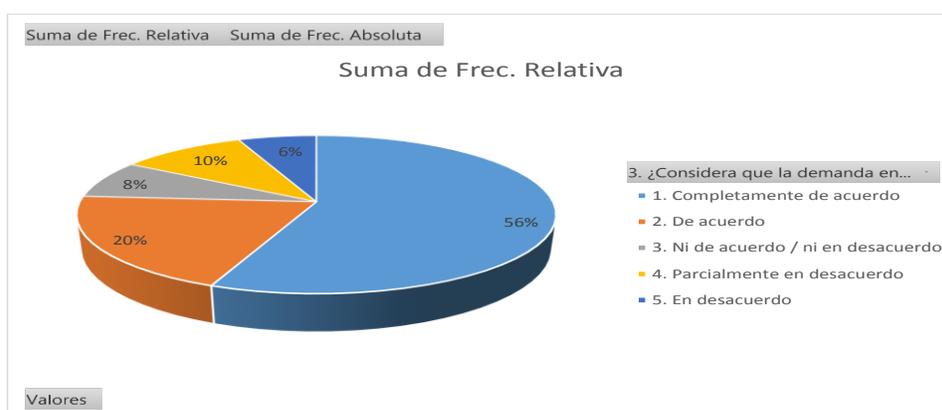


Figura 5: *Decadencia de la demanda en el sector*

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil

Los resultados de la tercera pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 56%, de acuerdo 20%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 8%, parcialmente en desacuerdo 10% y en desacuerdo 6%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran que la demanda en el sector de la contratación del cantón Guayaquil por parte de los ciudadanos ha decaído debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

4. ¿Considera usted que ha disminuido la oferta en el sector de reconstrucción del cantón Guayaquil debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

Tabla 7: *Disminución de la oferta*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 44% | 57 |
| 2. De acuerdo | 34% | 44 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 15% | 19 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 2% | 3 |
| 5. En desacuerdo | 5% | 7 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

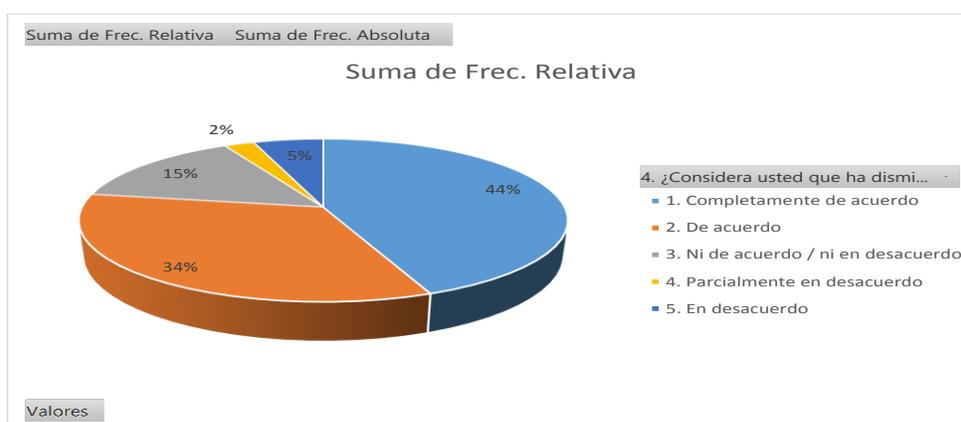


Figura 6: *Disminución de la oferta*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil*

Los resultados de la cuarta pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 44%, de acuerdo 34%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 15%, parcialmente en desacuerdo 2% y en desacuerdo 5%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran que ha disminuido la oferta en el sector de reconstrucción del cantón Guayaquil debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

5. ¿Cree usted la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, genero un impacto económico negativo en El sector de la construcción del cantón Guayaquil?

Tabla 8: *Impacto económico negativo*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 49% | 64 |
| 2. De acuerdo | 23% | 30 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 15% | 20 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 6% | 8 |
| 5. En desacuerdo | 6% | 8 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

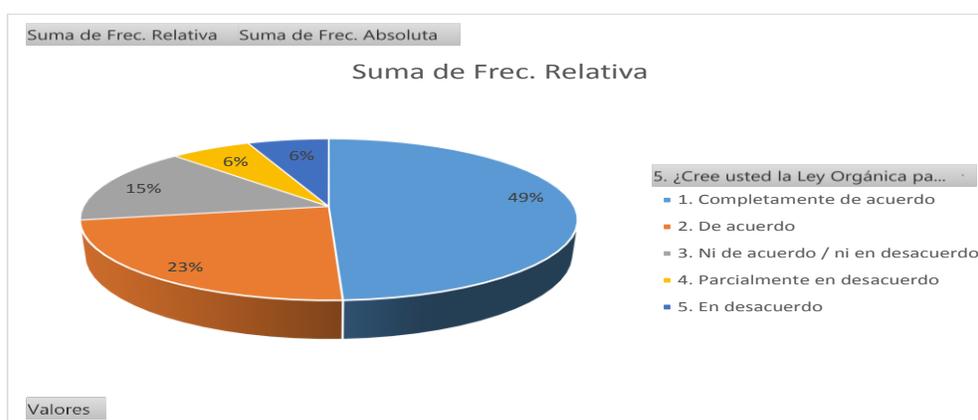


Figura 7: *Impacto económico negativo*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil*

Los resultados de la quinta pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 49%, de acuerdo 23%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 15%, parcialmente en desacuerdo 6% y en desacuerdo 6%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran que la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, genero un impacto económico negativo en el sector.

6. ¿Considera que el sector de la construcción del cantón Guayaquil, se ha visto afectado en su rentabilidad debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

Tabla 9: *Afectaciones en la rentabilidad*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 58% | 75 |
| 2. De acuerdo | 29% | 38 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 3% | 4 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 5% | 7 |
| 5. En desacuerdo | 5% | 6 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

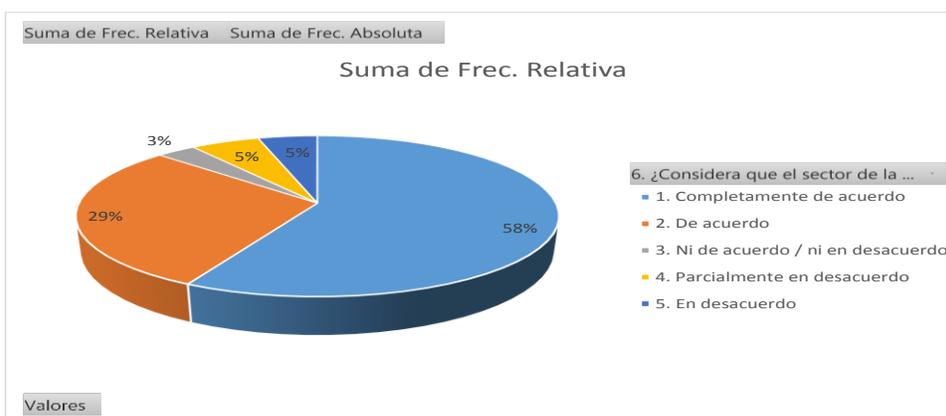


Figura 8: *Afectaciones en la rentabilidad*

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil

Los resultados de la sexta pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 58%, de acuerdo 29%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 3%, parcialmente en desacuerdo 5% y en desacuerdo 5%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran que el sector de la construcción se ha visto afectado en su rentabilidad debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

7. ¿Considera que la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los márgenes de negociación en el sector de la construcción?

Tabla 10: *Incidencia en márgenes de negociación*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 56% | 73 |
| 2. De acuerdo | 26% | 34 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 10% | 13 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 5% | 7 |
| 5. En desacuerdo | 2% | 3 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

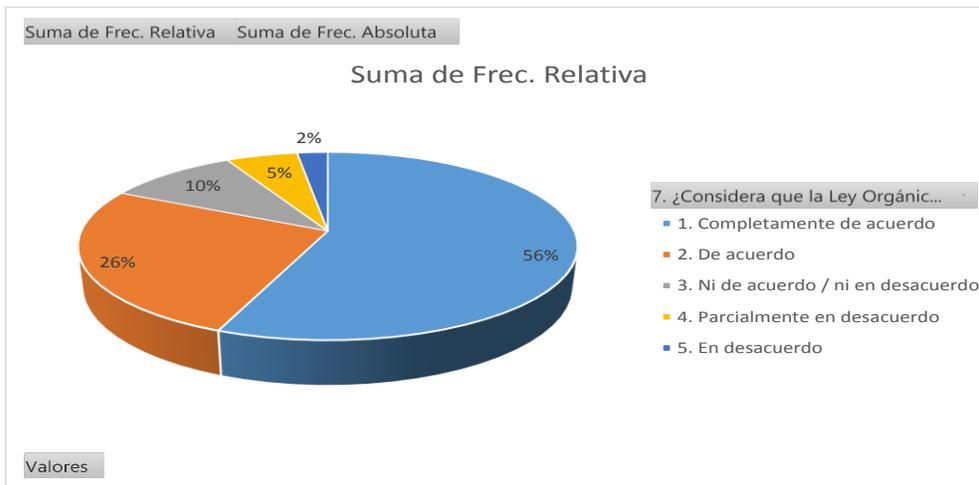


Figura 9: *Incidencia en márgenes de negociación*

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Fuente: Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil

Los resultados de la séptima pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 56%, de acuerdo 26%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 10%, parcialmente en desacuerdo 5% y en desacuerdo 2%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran que la Ley Orgánica

Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los márgenes de negociación en el sector de la construcción.

8. ¿Cree usted que si se elimina la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, mejorará la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil?

Tabla 11: *Eliminación de la Ley*

| Etiquetas de fila | Suma de Frec. Relativa | Suma de Frec. Absoluta |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Completamente de acuerdo | 72% | 93 |
| 2. De acuerdo | 11% | 14 |
| 3. Ni de acuerdo / ni en desacuerdo | 10% | 13 |
| 4. Parcialmente en desacuerdo | 5% | 7 |
| 5. En desacuerdo | 2% | 3 |
| Total general | 100% | 130 |

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

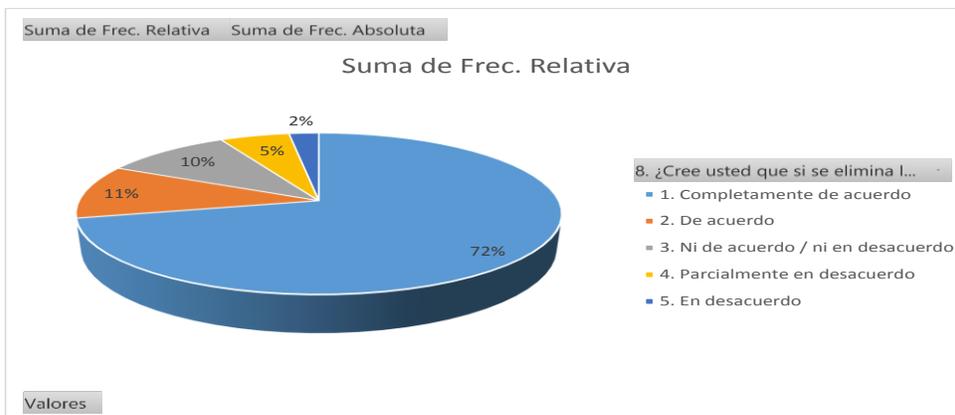


Figura 10: *Eliminación de la Ley*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil.*

Elaborado por: *Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)*

Fuente: *Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil*

Los resultados de la octava pregunta se proyectaron de la siguiente manera, completamente de acuerdo 72%, de acuerdo 11%, ni de acuerdo / ni en desacuerdo 10%, parcialmente en desacuerdo 5% y en desacuerdo 2%. Lo cual representa que la mayoría de Empresas del sector de la construcción del cantón Guayaquil consideran que si se elimina la Ley Orgánica

Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, mejorará la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil.

3.8. Validación de la propuesta

En la pregunta uno del presente estudio se investigó si existía una disminución de la inversión en el sector de la construcción, debido a que, la Cámara de la Industria de la Construcción, menciona en diversos artículos, que el sector de la construcción, se ha visto afectado durante los últimos años, siendo necesario corroborar dicha información, para demostrar la veracidad de la problemática planteada; mientras que en la pregunta dos, se indagó si la Ley incidía en los precios, debido a la especulación que se origina en la población ecuatoriana, repercutiendo directa e indirectamente en el sector. Por tal motivo se evidenció que las preguntas expuestas se correlacionaron afirmativamente mediante el análisis de los resultados expuestos.

En la pregunta tres del presente estudio se investigó si existía una disminución de la demanda en el sector de la construcción, debido a que, es un indicador macroeconómico que permite analizar la vulnerabilidad económica que está teniendo el sector de la construcción durante estos últimos años; mientras que en la pregunta cuatro, se indago si existía una disminución de la oferta existiendo veracidad en los argumentos planteados y correlacionado afirmativamente mediante la evaluación de los resultados expuestos.

En la pregunta cinco del presente estudio se investigó si existía un impacto económico negativo en el sector de la construcción, derivando una pronunciada respuesta afirmativa por parte de los encuestado, quienes demostraban su insatisfacción por la crisis que está teniendo el sector; mientras que en la pregunta seis, se indago si la rentabilidad había sido afectada, para ratificar la veracidad de los datos financieros, que demuestran un decrecimiento preocuparle

durante los últimos años. Según los datos demostrados, las preguntas se correlacionaron afirmativamente, evidenciando las consecuencias que presenta la problemática planteada.

En la pregunta siete del presente estudio se investigó si la Ley incidía en los márgenes de negociación del sector de la construcción, pues, es una delimitante que frena la inversión en el sector y dificulta el crecimiento del mismo; mientras que en la pregunta ocho, se indagó si eliminando la Ley mejoraría a rentabilidad, para sustentar la solución propuesta a la problemática planteada. Derivando en una correlacionado afirmativamente los resultados expuestos.

Por tal motivo es válida la propuesta planteada en el presente trabajo investigativo

3.9. Propuesta

3.9.1. Tema

“Incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del Cantón Guayaquil”.

3.9.2. Objetivos de la propuesta

3.9.2.1. Objetivo general

- Analizar comparativamente el efecto económico en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil en el periodo de Vigencia de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

3.9.2.2. Objetivos específicos

- Estudiar los niveles de desarrollo que tuvo el sector de la Construcción del Cantón Guayaquil.
- Investigar los principales factores que inciden en el comportamiento de los niveles rentables del sector de la construcción.

- Diagnosticar el efecto económico que causó la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos en el sector de la construcción del cantón Guayaquil.

3.9.3. Análisis comparativo del efecto económico en el sector de la construcción

¿Cómo era el cálculo el Impuesto a las Ganancias Extraordinarias o Plusvalía?

A continuación, se presenta un ejemplo con la Ley en el momento de vigencia.

Se compra un bien inmueble en enero del 2016 en \$120.000 más adecuaciones por \$ 25.000, gastos varios y contribuciones por \$ 5.000, la información se detalla en el cuadro 3 y se lo venderá en enero del 2020 a un valor de \$260.000 la tasa de interés pasiva referencial es de 7.6%.

Tabla 12: Análisis sobre Cálculo de Valor de Adquisición

| Detalle | Valor en Dolares | Conceptos claves |
|-----------------------------------|----------------------|--|
| (+) Valor Inicial del Inmueble | \$ 120,000.00 | Valor que consta en la escritura pública |
| (+) Mejoras y Adecuaciones | \$ 25,000.00 | Rubros invertidos en el bien que incrementen su valor |
| (+) Gastos de Adquisición | \$ 3,000.00 | Gastos de gestión, notariales y de registro e impuestos y tasas municipales. |
| (+) Contribuciones especiales | \$ 2,000.00 | Tasas pagadas al percibir beneficios por una obra significativa. |
| A (=) Valor de Adquisición | \$ 150,000.00 | |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Para poder analizar y calcular el impuesto a la plusvalía es necesario tener en cuenta aquellos conceptos claves que se especifican en el cuadro tres en la columna final.

Tabla 13: *Cálculo de Valor de Adquisición Ajustado.*

| | Detalle | Valor en Dolares | Conceptos claves |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------|---|
| A (+) | Valor de Adquisición | \$ 150,000.00 | Valor calculado en base a Valor inicial mas demas gastos incurridos en el inmueble. |
| | Años transcurridos hasta la Venta | 4 Años | Corresponde a los años transcurridos desde la fecha de adquisición hasta su venta. |
| | Tasa de interes pasiva referencial | 7.6% | La tasa seleccionada de Junio 2015. |
| (X) | Factor de Ajuste | $(1 + 7.6\%)^4$ | |
| B (=) | Valor de Adquisición Ajustado | \$ 201,066.79 | |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Valor de adquisición ajustado (B)

Corresponde al valor del bien, pero ajustado a la fecha de venta en este caso desde el año 2016 hasta el 2020 han transcurrido 4 años. Cabe destacar que, cuando el precio de venta sea igual o menor a este valor no recibirá la grabación del impuesto.

Tabla 14: *Cálculo de Valor por Ganancia Ordinaria del Inmueble.*

| | Detalle | Valor en Dolares |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| B (+) | Valor de Adquisición Ajustado | \$ 201,066.79 |
| A (-) | Valor de Adquisición | \$ 150,000.00 |
| C =(B - A) (=) | Ganancia Ordinaria | \$ 51,066.79 |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Ganancia Ordinaria (C)

Es la utilidad que el vendedor obtuvo por invertir su capital en una institución financiera en lugar de comprar el bien inmueble. Este monto es considerado como una ganancia justa, es decir, se obtiene sin especulación alguna.

Tabla 15: *Cálculo de Valor por Ganancia extraordinaria del Inmueble.*

| | | Detalle | Valor en Dolares |
|----------------------|-----|--------------------------------|-------------------------|
| D | (+) | Precio pactado de Venta | \$ 260,000.00 |
| B | (-) | Valor de Adquisición Ajustado | \$ 201,066.79 |
| E = (D - B) | (=) | Ganancia Extraordinaria | \$ 58,933.21 |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Ganancia Extraordinaria (E)

Corresponde al resultado de la resta del valor de Venta del inmueble y el Valor de adquisición Ajustado. (Servicio de Rentas Internas, 2015)

3.9.3.1. Base Imponible y Cálculo del Impuesto

Tabla 16: *Base Imponible exenta del pago del tributo.*

| Ganancia Extraordinaria = Base Imponible (BI) | | |
|--|---|--------------------------|
| | Salario Basico Unificado 2015 | \$ 354.00 |
| (X) | Cantidad de SBU considerados como exentos | 24 |
| (=) | Base exenta según formula | \$ 8,496.00 |
| | Si la BI ≤ 24 SBU | Si la BI ≥ 24 SBU |
| | BASE EXENTA | BASE GRAVADA |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

La base imponible de este impuesto corresponde a la ganancia extraordinaria obtenida de las operaciones indicadas en los cuadros que anteceden, en el caso de nuestro ejemplo la base imponible supera los 24 salarios básicos unificados para el año 2015 es decir \$ 8,496 los cuales son considerados como base exenta de cálculo del tributo.

Tabla 17: *Cálculo del Impuesto a pagar.*

| Impuesto Causado | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Formula = (BI – 24 SBU) X 75% | | |
| | Ganancia extraordinaria | \$ 58,933.21 |
| (-) | Base exenta (24 SBU) | \$ 8,496.00 |
| (=) | Base Imponible para calculo | \$ 50,437.21 |
| (X) | Tarifa aplicable | 75% |
| (=) | Impuesto a pagar | \$ 37,827.91 |

Elaborado por: Barzola Pazmiño, J.; García Gonzaga L. (2018)

Por lo tanto, para obtener la base imponible efectiva sujeta al cálculo del impuesto se debe proceder a restar la Ganancia extraordinaria menos la base exenta y así se obtendría la base sujeta a calculo, tal como se lo puede observar en el cálculo del impuesto a pagar en el cuadro 8.

Sujetos pasivos y destino de la recaudación del impuesto a la plusvalía.

Se consideran sujetos pasivos de este impuesto, a las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, que transfieran por cualquier medio algún bien inmueble. Referente al destino del mismo se preveía que las dos terceras partes de lo recaudado sería destinado a los distritos metropolitanos y a los gobiernos autónomos descentralizados; además que lo restante sería destinado para el Presupuesto General del Estado.

3.9.3.2. Polarización Social creciente.

La polarización social se origina por a controversias generadas en relación a la situación política por la cual está pasando el país, es decir el resultado de las desigualdades encontradas entre los ciudadanos y el Estado.

La polarización social es un proceso preocupante de separación de una sociedad, es decir, aquí interviene la reorganización y la desigualdad económica del país.

3.9.3.3. Desconocimiento de la ley.

El desconocer cómo está realmente estipulada la Ley, provocó que la ciudadanía realice protestas en relación a la introducción de la misma, esto se debió a que los colectivos pensaban que les afectaría dicha implementación, cuando no era del todo cierto, este proyecto podría ayudar a eliminar los altos costos de los valores de los terrenos, a controlar la evasión, poder combatir la desigualdad y eliminar aquella ganancia ilegítima, con la finalidad de lograr tener un acceso imparcial hacia los bienes inmuebles.

3.9.3.4. Impacto de la especulación con relación al pago del tributo.

La falta de conocimiento en aspectos relacionados a la Ley, generó en su momento que la ciudadanía realice especulaciones, debido a que estos, pensaban que tenían que pagar este impuesto cuando no es así, este tributo no estaba dirigido para la clase media, sino para los especuladores de las tierras.

3.9.3.5. Cultura tributaria en el Ecuador.

En el Ecuador es importante que la ciudadanía tenga un alto nivel de cultura tributaria, para que estos, perciban un mejor grado de comprensión ante las opciones que el gobierno pretende implementar, con la finalidad de conocer la importancia que tienen los impuestos en el país. La ciudadanía debe de comprender que el impuesto a las ganancias extraordinarias o plusvalía ayudara a los municipios y el restante al Estado; este rubro será de importante para el gobierno turno. La ciudadanía debe tener una total comprensión de obligaciones tributarias, con la finalidad de reducir la evasión y especulación, y esto ayudaría a incrementar los ingresos del Ecuador.

La cultura tributaria debe formarse a través de capacitaciones con la finalidad que los ciudadanos conozcan las leyes; y con ello, generar conciencia de las obligaciones que deben de cumplir y así poder tener un país instruido en cultura tributaria.

La cultura tributaria se la puede interpretar como un conjunto de conocimientos y actitudes que tiene una sociedad, en relación a la parte tributaria, así mismo, tiene la posibilidad de medir el nivel de creencia respecto de los derechos y deberes que tiene los sujetos activos y pasivos en relación a la cultura tributaria.

Conclusiones

Se logró analizar comparativamente el efecto económico en el sector de la construcción de la ciudad de Guayaquil en el periodo de Vigencia de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos. En el cual se puede visualizar el decrecimiento que ha tenido el sector de la construcción en los últimos años, generando repercusiones sociales como económicas.

Por parte del ámbito social, se puede mencionar la reducción de los puestos de trabajo en el sector, lo que conlleva conjuntamente un aumento en el desempleo del Ecuador, además cabe mencionar que los negocios que intervienen indirectamente con el sector también son perjudicados.

Dentro del ámbito económico, se logró visualizar la reducción de inversión que está atravesando el sector, conllevando al cierre de algunas organizaciones y al decrecimiento en la oferta y la demanda del sector de la construcción.

Se investigaron las principales teorías sobre los factores que inciden en el comportamiento de los niveles rentables en el sector de la construcción; los cuales son: económicos, sociales, culturales, tecnológicos, políticos y legales, los cuales pueden inferir directa o indirectamente en la situación del sector.

Dentro del factor económico, se puede mencionar que actualmente el Ecuador no se encuentra en superávit financiero, ligado conjuntamente a un gran nivel de endeudamiento y recortes al presupuesto general del estado, lo que conlleva a una limitada inversión gubernamental al sector de la construcción.

En el factor social también está siendo perjudicado, debido al aumento del desempleo y la reducción del poder adquisitivo, lo que conlleva a una reducción de los hábitos de compra. Por

otro lado el factor tecnológico en el sector, no se ve afectado, debido a que la disponibilidad a nuevas tecnologías, está presente y no está delimitada.

Dentro del factor político y legal se puede mencionar la vigencia de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, lo cual ha llevado a especulaciones y recesiones dentro del sector.

Se logró diagnosticar mediante una encuesta a empresas el efecto económico que causó la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos en el sector de la construcción del cantón Guayaquil, de los cuales se establecieron los siguientes criterios:

- Se percibe una disminución de la inversión en el sector de la construcción debido la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos
- La Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los precios de materiales establecidos en el sector de la construcción.
- La demanda en el sector de la construcción del cantón Guayaquil por parte de los ciudadanos ha decaído debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos
- Ha disminuido la oferta en el sector de reconstrucción del cantón Guayaquil debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos.

- La Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, generó un impacto económico negativo en El sector de la construcción del cantón Guayaquil
- El sector de la construcción del cantón Guayaquil, se ha visto afectado en su rentabilidad debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos
- La Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los márgenes de negociación en el sector de la construcción
- Si se elimina la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, mejorará la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil

Se ideó la metodología para la formulación del modelo de análisis y recopilación de datos empíricos para comprobación posterior mediante pruebas estadísticas. Los cuales demostraron que posterior al 2016 cuando no entraba en vigencia Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, se presentaban mejores escenarios para el fomento productivo en el sector.

Lo cual sustenta la viabilidad de la eliminación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos; debido a que esto generaría un aumento en la rentabilidad del sector, generando beneficios económicos como sociales debido a la generación de empleo y bienestar del ciudadano ecuatoriano.

Se estimó el modelo regresivo, para análisis de resultados y probar la hipótesis en base a los factores que inciden en la aplicación de la ley citada. De lo cual se demostró una afirmación

mayoritaria, en el cual se sustenta de manera positiva la eliminación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, lo cual conllevará una mejorará en la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil.

Cabe mencionar también que las especulaciones realizadas por ciudadanos, causa también desconocimiento en el sector, si bien la ley actual no plantea unos óptimos lineamientos, es necesario una para ayudar a eliminar los altos costos de los valores de los terrenos, a controlar la evasión que se da debido a los registros subvalorados de los bienes inmuebles, poder combatir la desigualdad y eliminar aquella ganancia ilegítima además lograr tener un acceso imparcial hacia los bienes inmuebles.

Recomendaciones

Se recomienda proponer una mayor gama de trabajos investigativos relacionados con el sector de la construcción, el cual se encuentra en un decrecimiento económico durante los últimos años. Además de visualizar el decrecimiento que ha tenido los diferentes sectores económicos del Ecuador en los últimos años, y las repercusiones económicas y sociales que generan.

Investigar que otros factores intervienen de manera negativa en la sostenibilidad económica del sector de la construcción, debido a que, el factor político y legal, no han sido los únicos elementos que han llevado a especulaciones y recesiones dentro del sector.

Analizar opciones que fomenten la inversión en el sector de la construcción, debido a que esto generaría un aumento en la rentabilidad del sector, generando beneficios económicos como sociales debido a la generación de empleo y bienestar del ciudadano ecuatoriano.

Estudiar opciones que optimicen la rentabilidad en el sector de la construcción, con la finalidad de generar aportaciones económicas y sociales al país.

Establecer reformas legales para impulsar los sectores económicos del Ecuador que conlleven a mejorar la rentabilidad de los sectores productivos.

Bibliografía

- Arnoletto, E. J. (13 de Septiembre de 2010). *BIBLIOTECA VIRTUAL de Derecho, Economía y Ciencias Sociales*. Obtenido de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2009b/550/La%20gestion%20operativa.htm>
- A. Lind, D. (2013). *Estadística aplicada a los negocios y la economía*. México: Mc Graw-Hill.
- Alcedo. (2014). *Empresas y negocios*. Obtenido de <http://www.5fuerzasdeporter.com/>
- Andrade, J., Vargas, L., Vasquez, & Daniela. (23 de Febrero de 2016). *Definición de la administración de operaciones y de Las Cade*. Obtenido de <https://prezi.com/uenhuecvelj7/definicion-de-la-administracion-de-operaciones-y-de-las-cade/>
- Apaza, Calsin, Díaz, Mamani, Q., & Yareta, Q. (16 de Mayo de 2014). *Gestión de compras logística*. Obtenido de <https://es.slideshare.net/luzmerycalsinquispe/gestion-de-compras-logistica>
- Barquin , J. (09 de Julio de 2012). *Gestiopolis*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/la-gestion-de-compras/>
- Borda, M., Tuesca, R., & Navarro, E. (2014). *Métodos Cuantitativos*. Colombia: Universidad del Norte.
- Bravo, & Ubidia. (2013). *Contabilidad de Costos*. Quito: Escobar impresores.
- Bustamante, C. (2014). *Bienes Muebles e Inmuebles en Derecho*: Ecoe Ediciones
- Cajal, A. (2013). *Investigación de Campo: Qué es, Características y Etapas*. Obtenido de <https://www.lifeder.com/investigacion-de-campo/>

Campos. (26 de Octubre de 2015). *Metodología de la investigación*. Obtenido de <http://metodologadelainvestigaciinsiis.blogspot.com/2011/10/tipos-de-investigacion-exploratoria.html>

Cárdenas, C. (2013). *Repositorio de la Universidad Nacional del Perú*. Obtenido de http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1513/1/Pinedo_cn.pdf

Carreto, J. (15 de Julio de 2015). *Planeación estratégica*. Obtenido de <http://planeacion-estrategica.blogspot.com/2008/07/qu-es-estrategia.html>

Castro, G. (15 de julio de 2013). *Scribe*. Obtenido de <https://es.scribd.com/doc/29610410/Justificacion-de-la-Investigacion>

Constitución del republica del Ecuador. (2008). Obtenido de Analisis de la constitución: <http://analisisconstitucion.blogspot.com/2008/07/agua-y-alimentos-menos-accesibles.html>

Correa, C. (20 de Marzo de 2014). *Encuesta y entrevista estructurada*. Obtenido de https://prezi.com/mn8vd8__za9b/encuesta-y-entrevista-estructurada/

Dirección de Estadísticas Económicas. (12 de Diciembre de 2016). La Industria de la Construcción es el mayor empleador del mundo. Ecuador: Instituto Nacional de Estadística y Censos. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Infoeconomia/info10.pdf>

Eumed.net. (2010 de Febrero de 2014). Obtenido de www.eumed.net/.../MEDIDAS%20ADMINISTRATIVAS%20Y%20COACTIVAS%20.

Fajardo, M. (30 de mayo de 2012). *Diferencias entre cuestionario y encuesta*. Obtenido de <http://uvsfajardo.sld.cu/diferencia-entre-cuestionario-y-encuesta>

Gónima, C. (9 de Agosto de 2012). Obtenido de <https://comunicacioneinvest3.wordpress.com/2012/08/09/revision-documental/>

Gónima, C. (9 de Agosto de 2012). *Comunicación e Investigación 3*. Obtenido de <https://comunicacioneinvest3.wordpress.com/2012/08/09/revision-documental/>

Gonzalez, H. (16 de Mayo de 2016). *Calidad y Gestión*. Obtenido de <https://calidadgestion.wordpress.com/2016/05/16/iso-90012015-gestion-de-proveedores/>

Gonzales, M. (2006) Trabajo, Capital y Plusvalía: mcgraw ediciones

Herrera, T. (2013) Instrumentos de captura de plusvalía del suelo urbano: Universidad Politécnica de Cataluña.

Hernández García, L. (22 de Abril de 2011). *Audidores y contadores financieros*. Obtenido de <http://www.audidoresycontadores.com/contabilidad/61-que-es-el-control-interno-y-cuales-son-los-elementos>

Hierro, L. (2014). Cálculo de la plusvalía municipal: Universidad Católica Argentina

Hernández Mero, R. (6 de Diciembre de 2013). *Cómo Hacer Un Ensayo Bien*. Obtenido de <http://comohacerunensayobien.com/investigacion-de-campo/>

Hernández Sampieri, R. (2013). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.

Hernández, R. (06 de Diciembre de 2013). *Redacción de artículos científicos*. Obtenido de <http://comohacerunensayobien.com/investigacion-de-campo/>

Hidalgo, C. (Enero de 2014). *Repositorio de la Universidad de Chile*. Obtenido de http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2009/ovando_c/sources/ovando_c.pdf

Insuá, I. (27 de Agosto de 2015). *Técnicas de investigación*. Obtenido de https://personal.ua.es/es/francisco-frances/materiales/tema3/la_entrevista_estructurada_diseo_del_cuestionario.html

- Lewis, V. (22 de Octubre de 2012). *Importancia de la gestión de compras en la empresa*. Obtenido de <http://www.itop.es/blog/item/importancia-de-la-gestion-de-compras-en-la-empresa.html>
- Lozada, L. (28 de Abril de 2015). *Metodología*. Obtenido de http://aprendometodologia.blogspot.com/2015/04/tema-3-planteamiento-del-problema-de_28.html?view=snapshot
- Lozano. (28 de Abril de 2015). *Metodología*. Obtenido de http://aprendometodologia.blogspot.com/2015/04/tema-3-planteamiento-del-problema-de_28.html?view=snapshot
- Maldonado, E. (06 de Agosto de 2014). *Gestiopolis*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/que-es-inventario-tipos-utilidad-contabilizacion-y-valoracion/>
- Mancilla, M. E., & Saavedra, M. L. (8 de Junio de 2015). El gobierno corporativo y el comité de auditoría en el marco de la responsabilidad social empresarial. *LX*. México. Obtenido de [https://doi.org/10.1016/S0186-1042\(15\)30011-5](https://doi.org/10.1016/S0186-1042(15)30011-5)
- Martinez López. (2015 de Octubre de 2015). *Aniorte*. Obtenido de http://www.aniorte-nic.net/apunt_metod_investigac4_4.htm
- Méndez, J. (10 de Mayo de 2013). *Calidad, concepto y filosofías: Deming, Juran, Ishikawa y Crosby*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/calidad-concepto-y-filosofias-deming-juran-ishikawa-y-crosby/#concepto-de-calidad>
- Mendoza. (02 de Mayo de 2013). *Gestión de compras*. Obtenido de <http://comprasapro.blogspot.com/2009/07/gestion-de-compras-y-aprovisionamiento.html>
- Merlo, J. (2017). Teoría de la plusvalía en Marx: Universidad Católica Argentina.

Moreno, E. (12 de Agosto de 2013). *Metodología de la investigación, pautas para hacer tesis.* .
Obtenido de <http://tesis-investigacion-cientifica.blogspot.com/2013/08/concepto-de-diseno-de-investigacion.html>

Muñoz, J. (5 de Junio de 2012). *Emuned.* Obtenido de <http://www.eumed.net/rev/cccss/20/jlmc6.pdf>

Muñoz, J. (5 de Junio de 2012). *Eumed.* Obtenido de <http://www.eumed.net/rev/cccss/20/jlmc6.pdf>

Muñoz, P. (30 de mayo de 2014). *Concepto de población y muestra estadística.* Obtenido de <https://prezi.com/xqbfk9xlciq/concepto-de-poblacion-y-muestra-en-estadistica/>

Pazmiño. (12 de Octubre de 2014). *Crece Negocios.* Obtenido de <http://www.crecenegocios.com/que-es-una-encuesta/>

Perez, D. (2016). *Repositorio de la Universidad de Cuenca.* Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/22343/1/Tesis.pdf>

Peréz, E. (06 de Agosto de 2013). *Criterios de selección que utilizan de proveedores.* Obtenido de <http://web-de-marketing.blogspot.com/2013/08/criterios-de-seleccion-que-utilizan-de.html>

Pérez, J., & Gardey, A. (2013). *Definición.de.* Obtenido de <https://definicion.de/credito/>

Rendón, V. (11 de Junio de 2015). *Tesis de Investigación.* Obtenido de <http://tesisdeinvestig.blogspot.com/2011/06/el-metodo-analitico.html>

Riquelme, M. (2012). *web y empresas.* Obtenido de *Que es un procedimiento en una empresa:* <https://www.webyempresas.com/que-es-un-procedimiento-en-una-empresa/>

Rodríguez, L. (2011). *Emprendedores.* Obtenido de <http://www.emprendedores.es/gestion/el-arte-de-comprar/gestion-de-compras>

Romero, J. (31 de Agosto de 2012). *Gestiopolis*. Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/control-interno-5-componentes-segun-coso/>

S. Bateman, T., & A. Snell, S. (2009). *Administración Liderazgo y colaboración en un mundo competitivo*. Mexico: MC Graw Hill.

Servicio de Rentas Internas. (28 de Diciembre de 2015). Obtenido de www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/cbac1cfa-7546.../20151228+LRTI.pdf

Servicio de Rentas Internas. (2016). Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/guest/iva>

Shuttleworth, M. (26 de Septiembre de 2014). Obtenido de <https://explorable.com/es/disenio-de-investigacion-descriptiva>

Soto, M. (17 de Enero de 2017). *¿Qué es gestión de compras y aprovisionamiento en retail*. Obtenido de <http://blog.wivoanalytics.com/qu%C3%A9-es-gesti%C3%B3n-de-compras-y-aprovisionamiento-en-retail>

SRI. (s.f.). Obtenido de Producción

Vasco, L. (7 de marzo de 2016). *Logística de Aprovisionamiento*. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/logistica-de-aprovisionamiento/>

Vázquez Casielles, R. (27 de Marzo de 2010). *Desarrollo de gestión de proveedores*. Obtenido de https://econo.uniovi.es/c/document_library/get_file?uuid=949d31df-a169..

Vincze Kook , M. (11 de Noviembre de 2013). *Mailxmail*. Obtenido de <http://www.mailxmail.com/curso-metodologia-tesis-grado/justificacion>

Anexo

Anexo 1: Encuesta realizada a las empresas de construcción de la ciudad de Guayaquil



Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil

FACULTAD DE ADMINISTRACIÓN

CARRERA DE ECONOMÍA

Encuesta a las empresas de construcción de la ciudad de Guayaquil

En el marco de la tesis académica, hemos decidido analizar la incidencia de la aplicación de la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, en el sector de la construcción del cantón Guayaquil

El presente instrumento consta de 8 preguntas y varias alternativas. Elija únicamente una de ellas, la que considere más acertada e identifique la respuesta con una X del lado izquierdo.

Estamos muy agradecidos por su precioso tiempo. Garantizamos que la información recopilada en esta encuesta se mantendrá estrictamente confidencial y se utilizará únicamente para completar nuestra tesis académica.

¿Ha percibido una disminución de la inversión en el sector de la construcción debido la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Considera que la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los precios de materiales establecidos en el sector de la construcción?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Considera que la demanda en el sector de la construcción del cantón Guayaquil por parte de los ciudadanos ha decaído debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |

| | |
|--|----------------------------|
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Considera usted que ha disminuido la oferta en el sector de reconstrucción del cantón Guayaquil debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Cree usted la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, genero un impacto económico negativo en El sector de la construcción del cantón Guayaquil?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Considera que el sector de la construcción del cantón Guayaquil, se ha visto afectado en su rentabilidad debido a la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Considera que la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, incide en los márgenes de negociación en el sector de la construcción?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |

¿Cree usted que si se elimina la Ley Orgánica Para Evitar La Especulación Sobre El Valor De Las Tierras y Fijación De Tributos, mejorará la rentabilidad e impacto económico en el sector de la construcción en el cantón Guayaquil?

| | |
|--|----------------------------------|
| | Completamente de acuerdo |
| | De acuerdo |
| | Ni de acuerdo / ni en desacuerdo |

| | |
|--|----------------------------|
| | Parcialmente en desacuerdo |
| | En desacuerdo |