

1.- Antecedentes

El presidente Rafael Correa envió el jueves 1 de diciembre a la Asamblea el proyecto de ley para capturar la plusvalía en la venta de inmuebles. La norma, que tiene el carácter económico urgente, llegó con el nombre de "*Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos*". De acuerdo al Informe de Segundo Debate en la Asamblea Nacional se incluyeron 8 modificaciones al proyecto de Ley.

2.- Análisis de la propuesta

- **Actualización de avalúos por parte de los GADS:-** Estos deberán actualizar los avalúos de los predios a un valor comprendido entre el 70% y el 100% del avalúo comercial que pida una institución financiera para el otorgamiento de un crédito o al precio de venta determinado en una escritura, cuando se trate de una hipoteca o de una venta de un inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en catastro.
- **Tasa impositiva del 75% para la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles.** La ganancia extraordinaria a partir de 24 salarios básicos (\$8.784) será objeto de este tributo. Para las ganancias inferiores a este monto, aplicará una tarifa de 0%. Este impuesto aplica para las ganancias en las transferencias de bienes inmuebles rurales y urbanos. De esta manera, la persona que compra un inmueble durante la vigencia de la Ley y luego desea venderlo con la expectativa normal de percibir una ganancia por la transferencia, deberá pagar el impuesto del 75% sobre la ganancia, con lo cual el Estado coparticiparía en las $\frac{3}{4}$ partes de dicha ganancia.
- **¿Qué es la ganancia extraordinaria?** Es la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el valor de adquisición ajustado por una fórmula del Art. 7. El valor de transferencia corresponde al que consta en la escritura pública, mientras que el valor de adquisición ajustado es la suma del valor de adquisición (que comprenderá las mejoras y pago de contribuciones especiales o de mejoras) más la ganancia ordinaria.

- **Transferencias de bienes inmuebles que no son objeto del impuesto.** No serán gravadas las transferencias de dominio de bienes inmuebles en los siguientes casos: a) sucesiones por causa de muerte, b) donaciones, c) rifas y sorteos o, d) remates o ventas realizadas judicialmente por entidades estatales. También quedan excluidos de este tributo, las adjudicaciones de los bienes inmuebles producto de los gananciales de la sociedad conyugal o de bienes y las adjudicaciones de bienes inmuebles ocasionadas por el reparto de una sociedad de comercio.
- **El actual impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía (10% del COOTAD) gravará hasta la primera transferencia de los bienes que se adquirieron con anterioridad a la Ley.** Si se trata de terrenos baldíos aplicará este régimen transitorio hasta el 31 de Diciembre del 2021 o hasta que se haga la transferencia, lo que ocurra primero.
- **Ejecutivo regula a gobiernos “autónomos” descentralizados.** El Estado a través de la nueva Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo emitirá regulaciones para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de los GAD con respecto a la actualización de catastros y avalúos catastrales, lo cual interfiere con la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados
- **Impuesto será cobrado por los GADs, pero Gobierno Central podrá recaudar un 20% de recargo.** La recaudación del impuesto será a favor de cada Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) para el mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable, sin embargo se establece que el Servicio de Rentas Internas, si ejerciere su facultad determinadora, podrá destinar el monto equivalente al 20% de recargo para la Cuenta Única del Tesoro.

Modificaciones del Segundo Debate:

La Asamblea Nacional realizó las siguientes 8 modificaciones al proyecto de Ley:

1. Se agrega un inciso que le permite al sujeto activo determinar la verdadera naturaleza del aporte, con el objetivo de evitar evasión tributaria mediante aportes de capital.
2. En el caso de las tierras rurales se consideran como mejoras, para el establecimiento del valor de adquisición, las inversiones realizadas en el

mismo, de conformidad con la metodología emitida por el órgano del catastro nacional integrado georreferenciado.

3. En el caso de las exenciones, se tomará el avalúo catastral de la fecha de la transferencia como valor de adquisición.
4. La exoneración del impuesto sólo aplica a aquellas personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción de vivienda de interés social y prioritario, según los lineamientos establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado.
5. Los promotores inmobiliarios y constructores ya no estarían exonerados de este impuesto. Sin embargo, este impuesto servirá como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del año en el que se generó dicho pago.
6. Se amplían el uso que el GAD municipal o metropolitano le dé a los recursos recaudados por este impuesto. Ahora los recursos provenientes de este impuesto podrán ser destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario o a la infraestructura integral de saneamiento ambiental, en especial al mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable.
7. Se reconoce una compensación por minusvalía, en caso que una obra pública incida negativamente en el valor de un predio. De esta manera, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán reconocer hasta el 50% del valor de afectación a través de notas de crédito, que servirán para el pago de obligaciones tributaras del respectivo gobierno autónomo descentralizado.
8. En caso de predios baldíos que incumplan el plazo de venta o construcción, se establece que el valor de adquisición será el mayor entre el avalúo catastral de 2016 o el valor de adquisición ajustado hasta esa fecha.

3.- Posición Estratégica de la Cámara de Comercio de Guayaquil

- **El actual Código Orgánico de Organización Territorial (Cootad) ya fija un impuesto a la plusvalía del 10%, que se cobra a la diferencia entre el precio de venta y el de adquisición de un inmueble con algunas deducciones.** Por lo tanto, no es necesario cargar de más impuestos a los ecuatorianos, porque con ello se afecta al sector inmobiliario, considerando la debilidad que experimenta este mercado.

- **El sector inmobiliario requiere nuevos estímulos e incentivos en lugar de mayores impuestos.** Los sectores inmobiliario y de la construcción se han visto gravemente afectados por la caída en la demanda debido a la desaceleración económica que vive el país, la reducción del crédito bancario y la pérdida de empleo de los ecuatorianos..
- **Este nuevo impuesto es desproporcionado, porque se pretende que el Estado participe del 75% sobre la ganancia que perciban los particulares con la transferencia de inmuebles.** Esta medida genera desconfianza e incertidumbre, lo cual desalienta el ahorro y la inversión en bienes del sector inmobiliario.
- **El impuesto dirigido al ciudadano afectará considerablemente al sector inmobiliario y a sus industrias relacionadas, las cuales generan una enorme cantidad de plazas de trabajos para los ecuatorianos.** El presente proyecto de Ley profundizará la caída económica actual y no permitirá la recuperación del mercado inmobiliario y de la construcción.
- **El proyecto de Ley genera mayor incertidumbre al panorama político actual, lo cual provocará la disminución en la compra y venta de bienes inmuebles.** Este nuevo proyecto de Ley aumentaría el nivel de incertidumbre política, lo cual empeora las expectativas de los actores económicos.
- La actualización del valor catastral de bienes inmuebles en función de los avalúos que hagan los Bancos por créditos hipotecarios y del precio de las escrituras públicas de compraventa ocasionará que estos inmuebles tengan avalúos distintos a aquellos inmuebles de similares características y de una misma urbanización o sector, cuyos propietarios no hayan solicitado créditos bancarios ni transferido su dominio. Esta diferente valoración catastral podría determinar que existan diferentes bases de cálculo para los impuestos prediales, lo cual no propendería al principio la igualdad de tributos establecido en la Constitución.