



ESPE

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

TEMA:
COMPORTAMIENTO DE LAS PLUSVALÍAS EN EL CANTÓN
RUMIÑAHUI, EN LA PARROQUIA URBANA DE SAN PEDRO
DE TABOADA

AUTOR:

**ACOSTA CEVALLOS, ISRAEL
VICENTE**

DIRECTOR DE PROYECTO

**ING. PABLO PÉREZ
SALAZAR**

OPONENTE

ING. GINELLA JÁCOME LOOR

DIRECTOR ENCARGADO DE LA CIGMA

ING. OLIVA ATIAGA FRANCO


SECRETARIO ACADÉMICO

Dr. MARCELO MEJÍA MENA

INTRODUCCIÓN

El cantón Rumiñahui desde el 2001 hasta el 2010 registró un aumento poblacional de 19.970 habitantes, con proyección para el año 2025 de 131.900 habitantes según INEC, cambiando el uso que mantenían los predios de las parroquias pertenecientes a este cantón como es San Pedro de Taboada quien en el 2000 sus habitantes mantenían dichos predios con cultivos de maíz como actividad para su abastecimiento, actividades que cambiaron la zona céntrica de la parroquia con la planificación de conjuntos y urbanizaciones incrementando el valor del suelo

Descripción de Área de Estudio



El estudio se centra en la parroquia San Pedro de Taboada, localizado en las coordenadas 782262 E y 9963996 N, se encuentra limitada al norte por la parroquia San Rafael, al sureste por Sangolquí que es la parroquia central del cantón, y al suroeste por las parroquias Amaguaña y Conocoto.

San Pedro de Taboada posee una extensión de 5.11 Km², con una población de 16.187 habitantes, su fundación fue el 31 de mayo de 1938 con la cantonización de Rumiñahui.

ÁREA DE ESTUDIO - SAN PEDRO DE TABOADA

ECUADOR

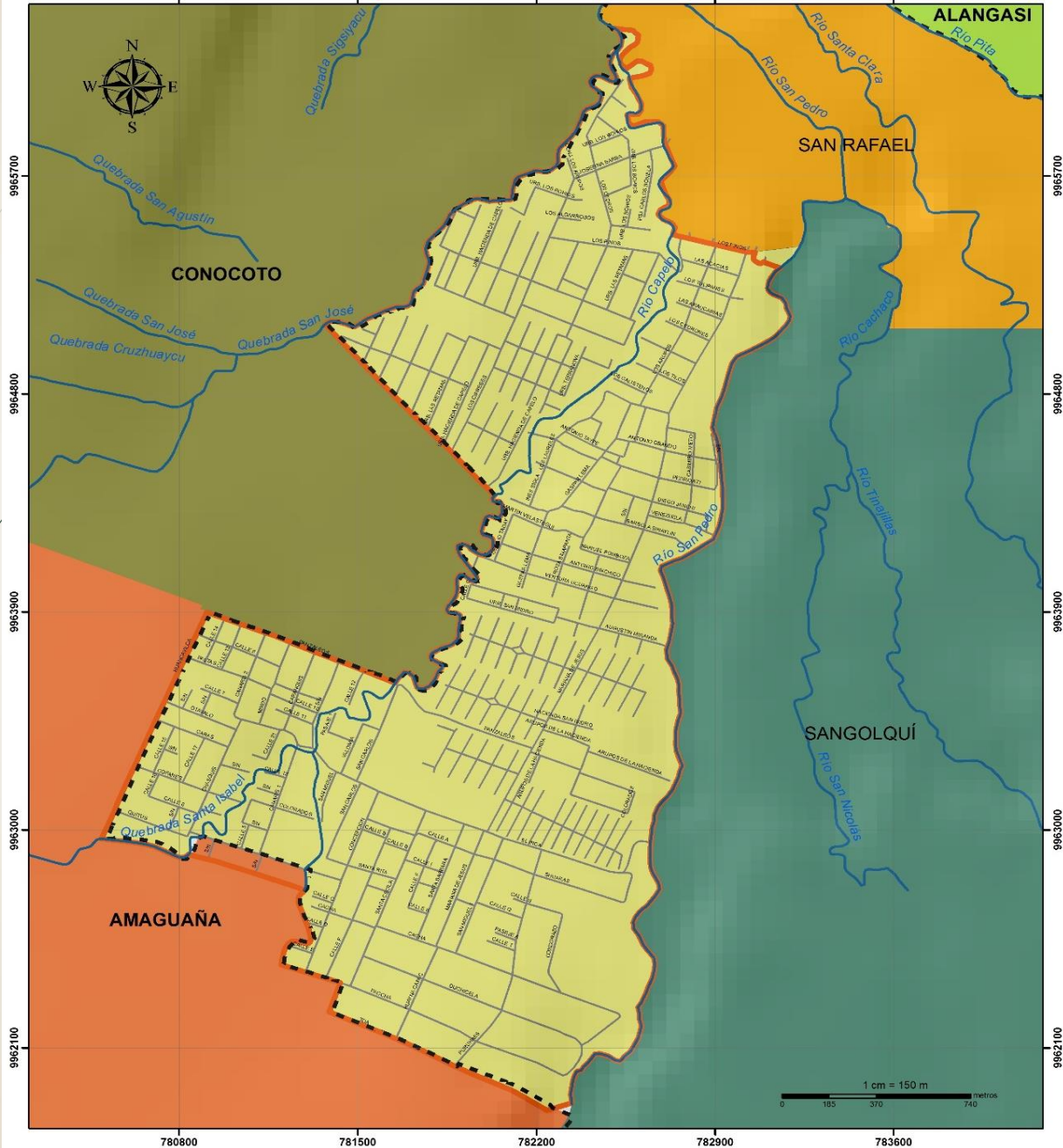
780800

781500

782200

782900

783600



ALANGASI

SAN RAFAEL

CONOCOTO

SANGOLQUÍ

AMAGUAÑA

1 cm = 150 m
0 185 370 740 metros

780800

781500

782200

782900

783600

9965700

9964800

9963900

9963000

9962100

9965700

9964800

9963900

9963000

9962100



Objetivos:

- Objetivo General

- ▶ Determinar el comportamiento de las plusvalías en el cantón Rumiñahui, en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada.

- Objetivos Específicos

- ▶ Crear una base de datos de los proyectos generadores de plusvalía en la zona urbana.
- ▶ Actualizar la cartografía catastral de la zona de influencia de los proyectos generadores de plusvalía.
- ▶ Calcular el valor de la plusvalía urbana sobre el terreno en el período 2010 - 2015.
- ▶ Determinar la metodología más adecuada para la recuperación de la plusvalía en la zona urbana.

MARCO TEÓRICO

Plusvalía

Es el incremento del valor que sufre un bien patrimonial sin que se deba a modificaciones realizadas por su propietario, este valor sufre el suelo con el paso del tiempo aumentado su valor por obras externas.

Se calcula mediante la resta del valor del bien que fue vendido menos el valor que se registró en la última compra.

ECUADOR

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 556 menciona la determinación del impuesto sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos.



VALOR DE VENTA

Ejemplo:
USD 135.000



VALOR DE ADQUISICIÓN

Ejemplo:
USD 100.000



DEDUCCIONES

5% DE LAS UTILIDADES

Ejemplo:
 $(USD 135.000 - USD 100.000) \times$
 $5\% \times 3 \text{ años} = USD 5.250$



BASE IMPONIBLE

Ejemplo:
USD 29.750

Fuente: SRI,2015

Recuperación de plusvalía

- Contribución por mejoras

LOJA	AMBATO	RUMIÑAHUI
Ordenanza 007-2014 (Suplemento del Registro Oficial 347, 3-X-2014)	Ordenanza s/n (Segundo Suplemento del Registro Oficial 846, 7-XII-2012)	Ordenanza 001-2012 (Registro Oficial 678, 9-IV-2012)

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase
- b) Repavimentación urbana
- c) Aceras y cercas
- d) Obras de alcantarillado
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable
- f) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas
- g) Plazas, parques y jardines

VÍAS		
40 % Propiedades frente a la vía en proporción a su frente	40 % Propiedades frente a la vía en proporción a su frente	40 % Propiedades frente a la vía en proporción a su frente
60 % Propiedades frente a la vía en proporción a su avalúo	60 % Propiedades frente a la vía en proporción a su avalúo	60 % Propiedades frente a la vía en proporción a su avalúo
Nota: Propiedad horizontal; valor total se distribuirá según el porcentaje de área de la construcción	Nota: Propiedad horizontal; valor total se distribuirá según el porcentaje de área de la construcción	
ACERAS Y BORDILLOS		
El costo se distribuirá a los propietarios según el frente	El costo se distribuirá a los propietarios según el frente	El costo se distribuirá a los propietarios según el frente

AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO

Urbanizaciones cubren el monto total de la obra según el avalúo del inmueble

Urbanizaciones cubren el monto total de la obra según el avalúo del inmueble

Urbanizaciones cubren el monto total de la obra según el avalúo del inmueble

PARQUES, PLAZAS Y JARDINES

40 % Propiedades frente a la vía en proporción a su frente

30 % Propiedades en la zona de beneficio, según avalúo

40 % Propiedades en la zona de influencia con excepción de las propiedades frentistas en proporción a su avalúo

50 % propiedades del cantón según el avalúo de cada predio

20 % a cargo del municipio

20 % a cargo del municipio

- **Impuestos**

LOJA	AMBATO	RUMIÑAHUI
<p>Ordenanza 15-2013 (Registro Oficial 070, 30-VIII-2013)</p>	<p>Ordenanza s/n (Registro Oficial 684, 17-IV-2012)</p>	<p>Ordenanza 020- 2010 (Suplemento del Registro Oficial 352, 30-XII-2010)</p>
<p>5%</p>	<p>10%</p>	<p>6%</p>

MATERIALES Y MÉTODOS

Edición y estructuración de la información

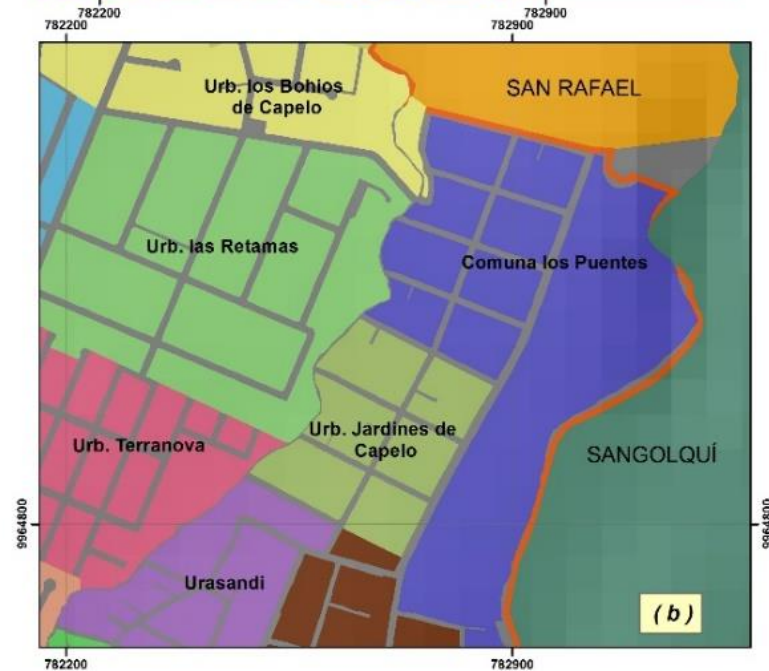
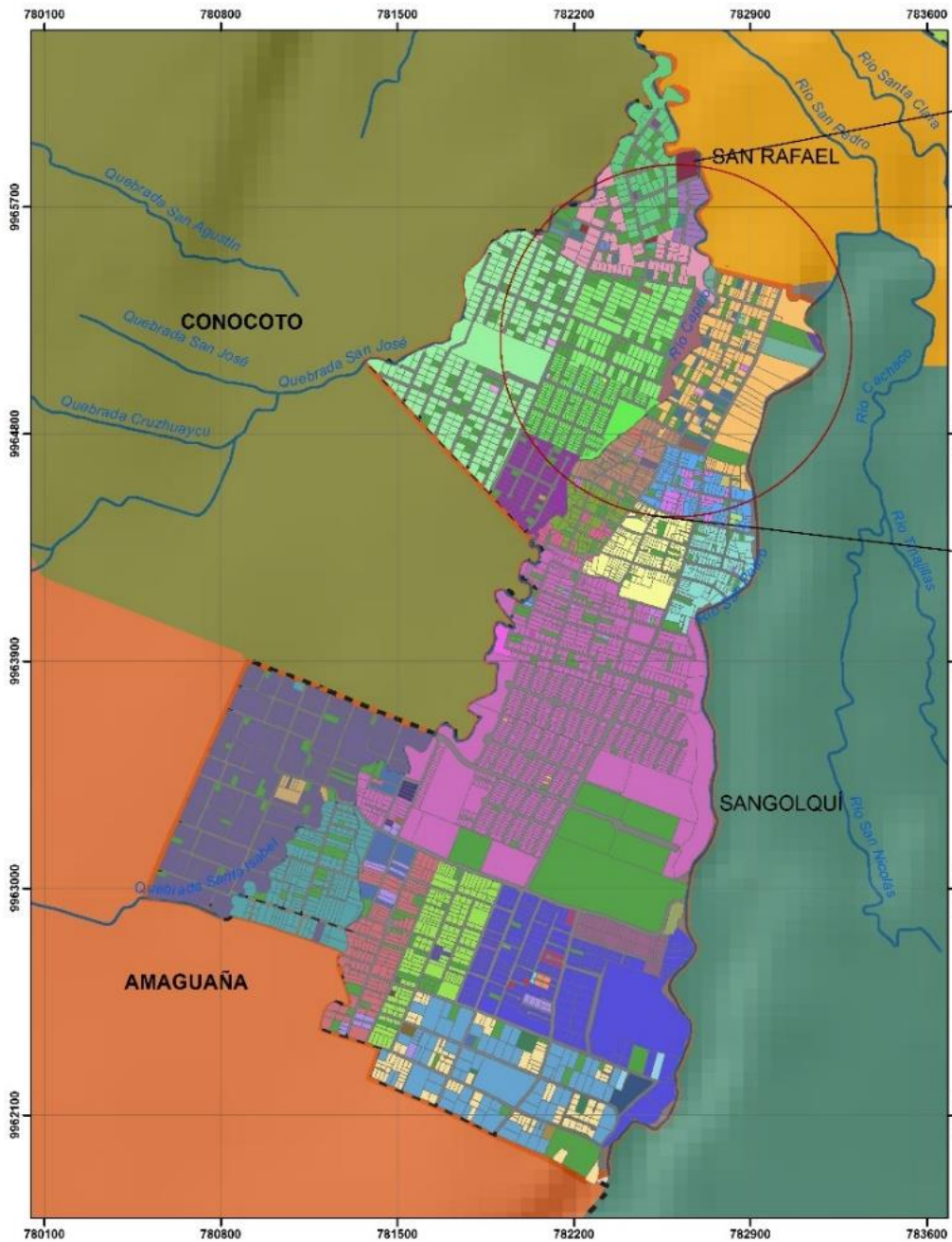


Nueve urbanizaciones:

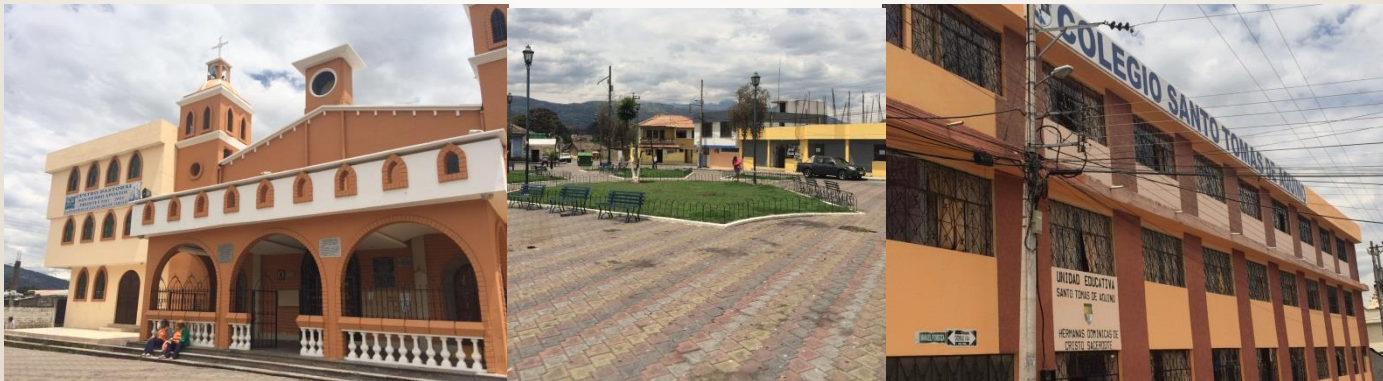
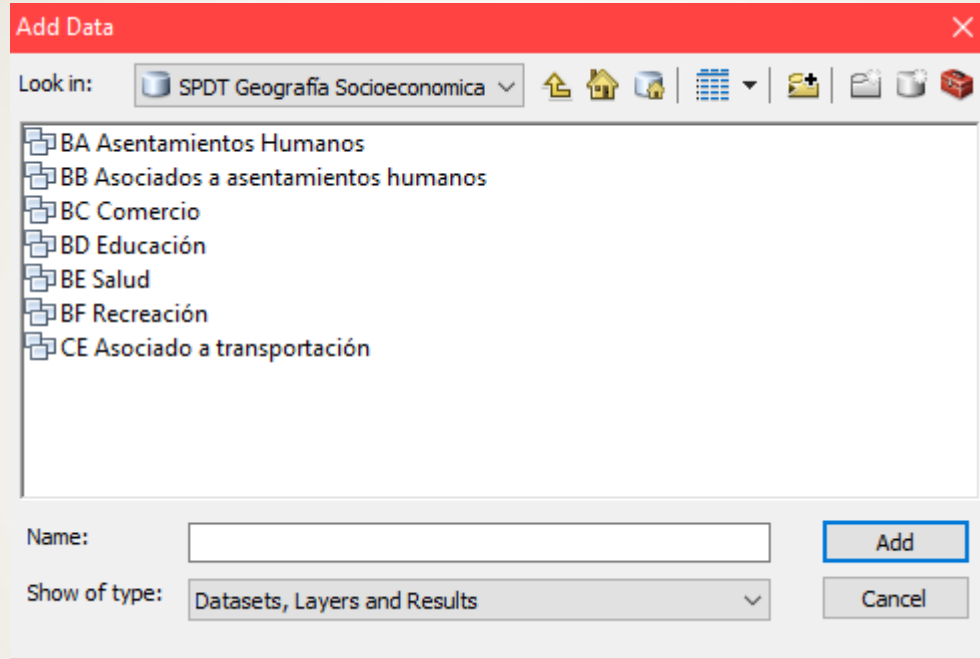
Urb. Las Retamas,
Urb. Los Bohíos De Capelo,
Urb. Mutualista Pichincha,
Urb. Las Orquídeas,
Urb. 18 de septiembre,
Urb. Facultad De Ciencias
Médicas,
Urb. Jardines De Capelo,
Urb. Terranova,
Urb. Galo Pazmiño;

Once barrios:

Comuna Los Puentes,
Urasandi,
San Pedro De Taboada,
El Purún,
La Joya,
San Isidro,
La Concepción,
Santa Cecilia,
Santa Bárbara,
Barrio Central y
Rumiloma.



Base de datos predios generadores de plusvalía



CÓD	CATEGORÍA	CÓD	SUBCATEGORÍA	CÓD		OBJETO	ATRIBUTOS		
B	Geografía Socioeconómica	BA	Asentamientos Humanos	AL020	Zona Edificada	Área que contiene concentración de casas y otras estructuras	fcode		
							nam		
								na2	
								txt	
		BB	Asociado a asentamientos Humanos	AL330	Centro de culto Religioso	Instalación, edificio, estructura o sitio designado o diseñado para actividades religiosas.	fcode		
							rel		
							txt		
BC	Comercio	AL011	Instalación	Agrupación de instalaciones, situadas en lamisma zona que apoyan funciones particulares.	fcode				
						nam			
						cit			
						txt			
BD	Educación	BD000	Institución Educativa	Institución que imparte educación y enseñanza	fcode	rge			
					ame	stm			
					nam	fin			
					uej	jur			
					cue	mod			
					tei	jnd			
					coi	adm			
					acs	gnr			
					hct	eth			
					ezd	nda			
					tde	ndd			
					nec	txt			
BE	Salud	BE000	Unidad de Salud	Establecimiento o infraestructura que ofrece y/o administra servicios de salud.	fcode	doc			
					nam	pas			
					na2	pad			
					tvS	fet			
					nvp	tei			
					adm	acs			
					ges	txt			
BF	Recreación	AK040	Cancha	Lugar al aire libre destinado a eventos deportivos, ejercicio o juegos.	fcode	smc			
					nam	txt			
					kos				
		AK120	Parque	Área utilizada con propósitos recreacionales u ornamentales.	fcode	txt			
					nam				

Obras

AÑO	SECTOR	OBRA	MONTO	DISTANCIA (m)
2010	Barrio San Isidro, calle Ventura Ucuango	Adoquinado	\$ 39.024,91	272
2010	Barrio El Purún, Romualdo Llagua	Adoquinado	\$ 45.564,79	301
2011	Barrio Rumiloma, calle Caranquis	Alcantarillado	\$ 19.925,00	343
2011	Barrio San Isidro, pasaje Guano	Alcantarillado	\$ 5.451,01	59
2011	Barrio San Isidro, calle Rosa Sinapanta	Bordillos y aceras	\$ 18.751,00	224
2011	Parque El Purún	Parques	\$ 133.951,70	--
2012	Barrio San Isidro, parque San Isidro	Parques	\$ 182.190,38	--
2013	Puente sobre el Río Capelo	Puente	\$ 370.198,45	--
2015	Construcción del puente (calle Colorados y Cofanes)	Puente	\$ 200.000,00	--

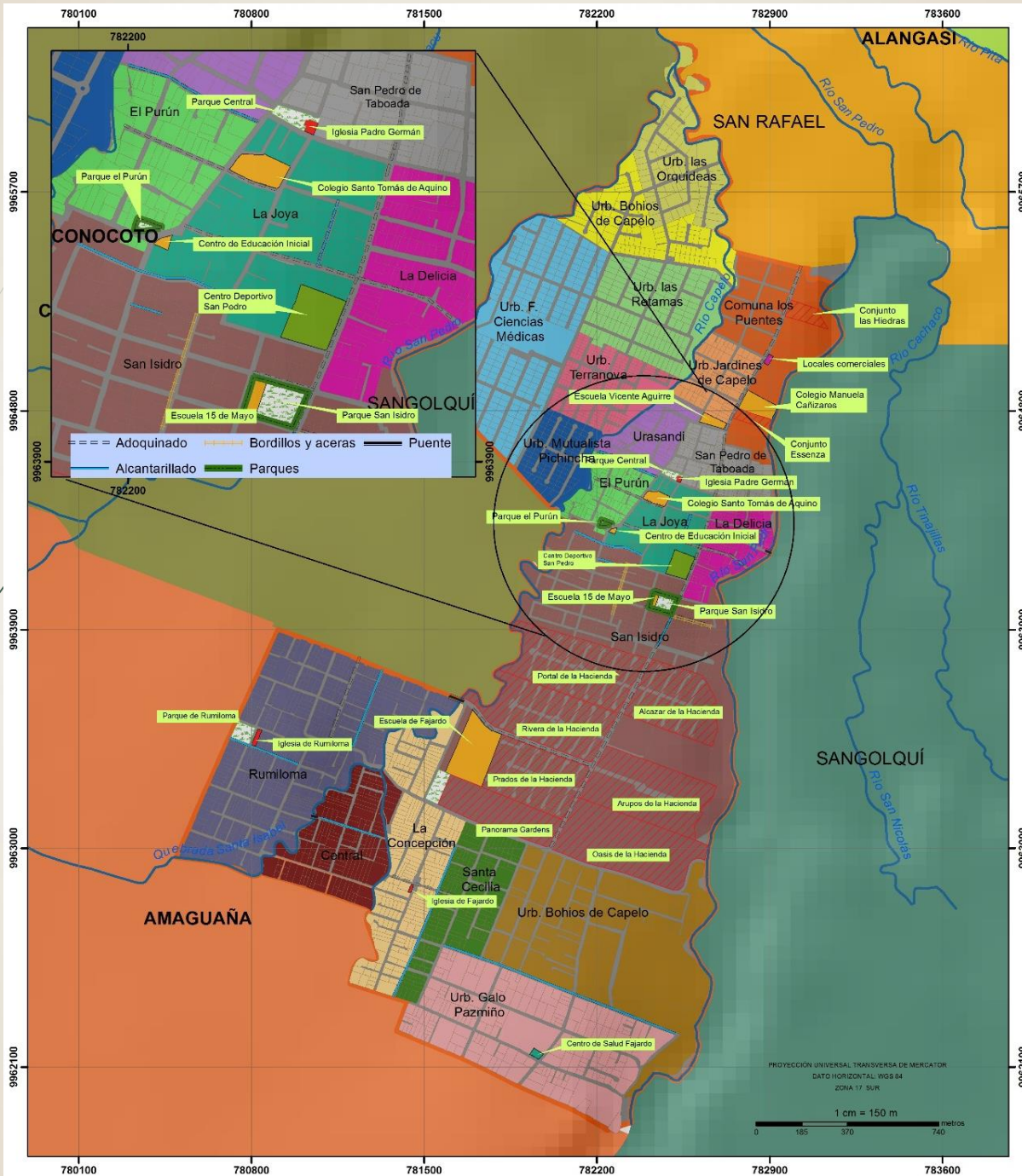


RESULTADOS

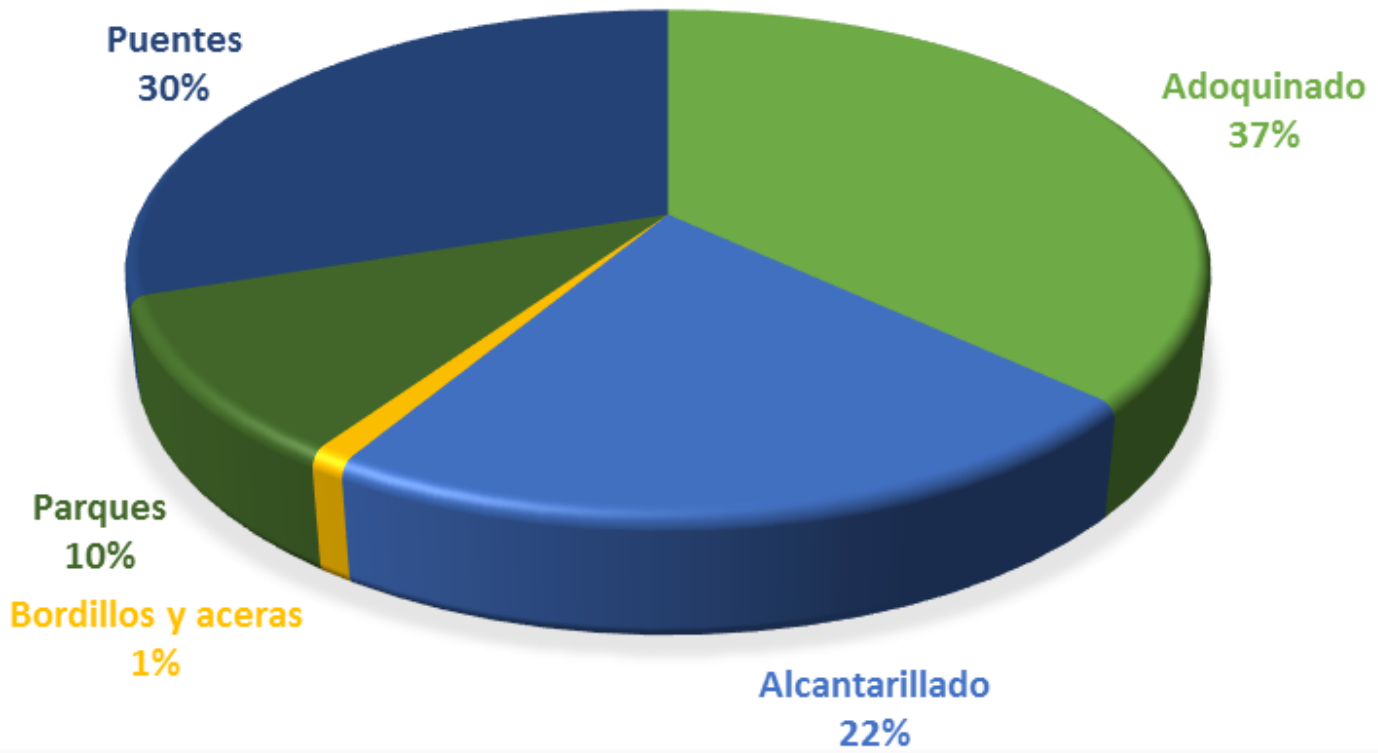
1

Proyectos y obras generadoras de plusvalía en la zona urbana de San Pedro de Taboada

DESCRIPCIÓN	X (m)	Y (m)
Conjunto Las Hiedras	782968	9965244
Centro Comercial	782873	9965010
Essenza (En construcción)	782765	9964807
Portal de la Hacienda	782352	9963680
Ribera de la Hacienda	782239	9963470
Hacienda San Isidro	782239	9963470
Arupos de la Hacienda	782164	9963319
Prados de la Hacienda	782120	9963229
Oasis de la Hacienda	782076	9963139
Panorama Gardens (Construcción)	782031	9963064
Colegio Manuela Cañizares, EXTENSIÓN	782800	9964876
Iglesia	782503	9964530
Parque central	782469	9964028
Centro Infantil	782266	9964317
Colegio Santo Tomás de Aquino	782470	9964404
Zona de Urbanizaciones	782164	9964957
Unidad Educativa Jijón Caamaño	782823	9964320
Escuela Fajardo	781736	9963431
Iglesia de Fajardo	781440	9962830
Iglesia de Rumiloma	780814	9963455
Parque de Rumiloma	780776	9963471



OBRAS PÚBLICAS 2005-2015



Cálculo de la plusvalía



Especiales más de 20 años

Clave Catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (Sucres)	Monto venta (Dólares)
110603006000	terreno	casa	17/10/1990	15/11/2011	100000	11640

Clave Catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Área terreno (m²) 2010	Área terreno (m²) 2015	Área construcción (m²) 2010	Área construcción (m²) 2015
120200206000	casa		1092,14	0	47	0

Especiales precio en Suces

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (Suces)	Monto venta (Dólares)
110100824000	terreno	casa	26/05/1994	11/08/2011	557638,18	6875

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (Suces)	Monto venta (Dólares)
120400703000	terreno	terreno	06/06/1991	04/11/2010	750000	45000

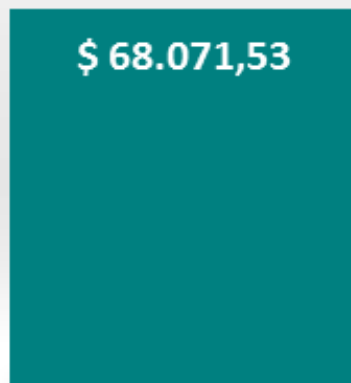
Especiales años de venta

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
110602509000	casa	casa	16/12/2014	30/04/2007	11311,0	11311,0	31836,7	13341,71

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
120202443000	casa	casa	07/03/2014	11/11/2013	78600,0	78600,0	122635,5	41833,71

Plusvalía - Especial años de venta

Año	N° predios
2014	4
2015	6



2014



2015

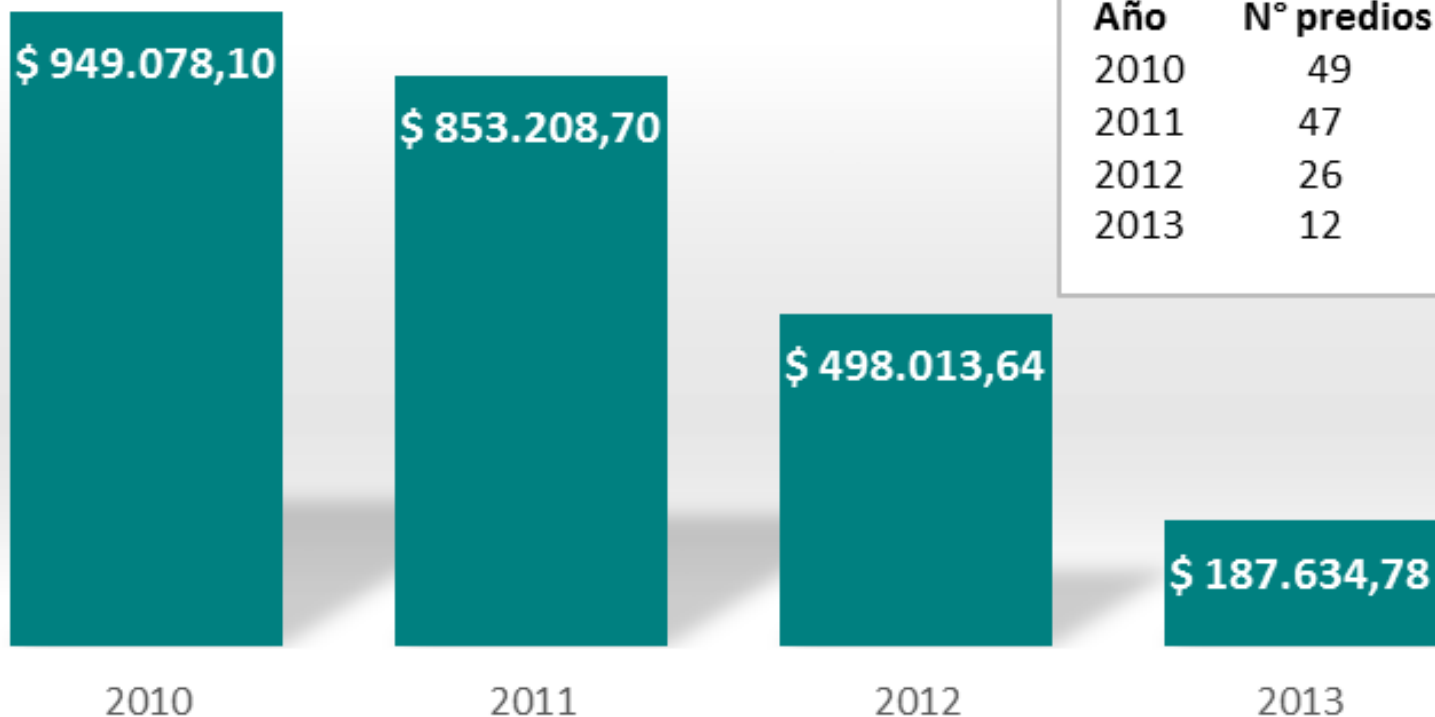
Especiales valor adquisición

\$0,00

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Plusvalía (\$)
110400612000	terreno	Casa	0,0	21210,0	15907,50

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Plusvalía (\$)
110402206000	terreno	terreno	0,0	21166,6	17991,61

Plusvalía - Especial adquisición cero



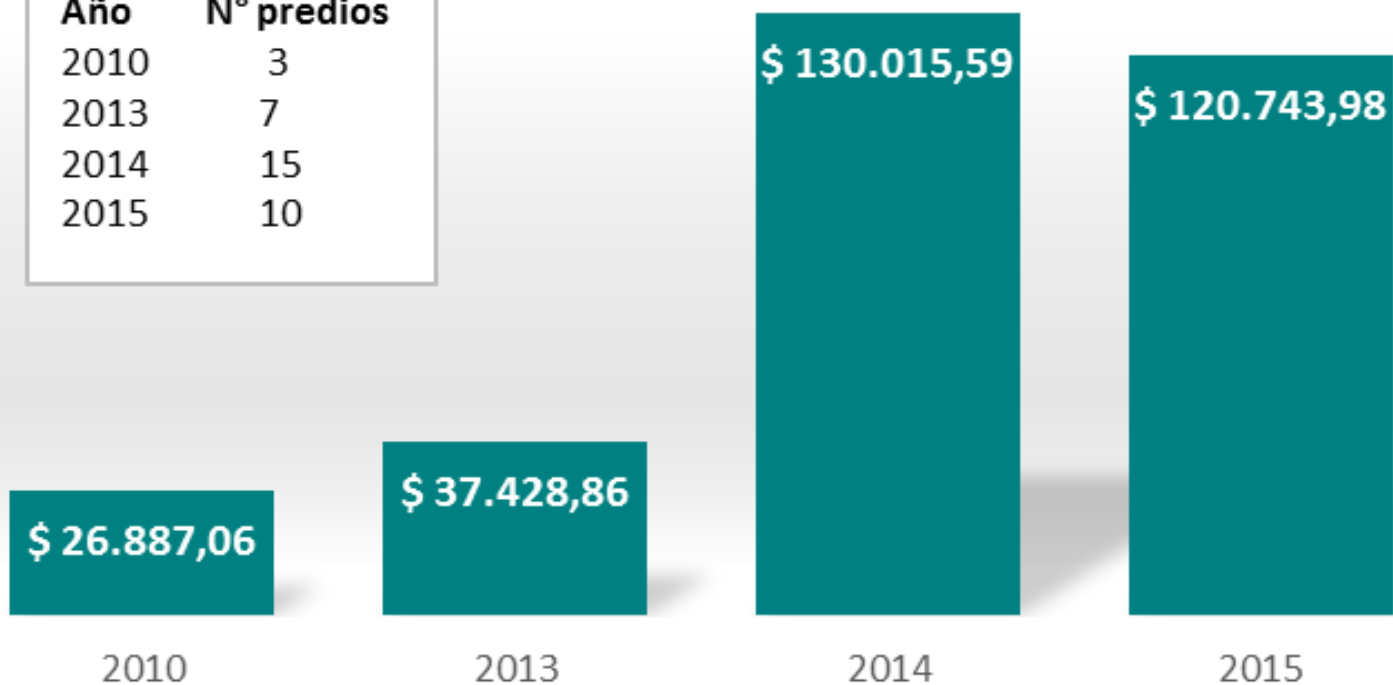
Especiales años 0

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
110510046000	Terreno	terreno	31/03/2010	24/06/2010	5000,0	5000,0	11985,0	6985,00

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
110510047000	Casa	casa	31/03/2010	13/07/2010	6500,0	6500,0	19959,7	13459,6

Plusvalía - años cero

Año	N° predios
2010	3
2013	7
2014	15
2015	10



Cálculo directo de plusvalía

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
110710505000	casa	Casa	09/03/2009	12/12/2011	70000,0	37828,7	37828,7	-28954

Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
120406110000	terreno	terreno	15/07/2008	04/02/2010	24000,0	12000,0	24000,0	0

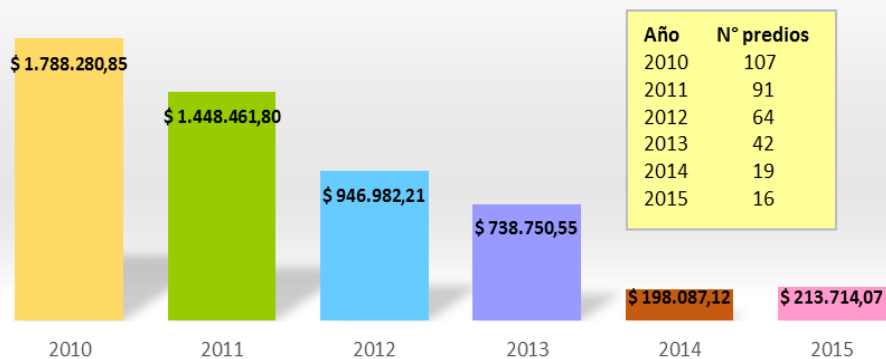
Clave catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Fecha adquisición (primera)	Fecha venta (segunda)	Monto adquisición (\$)	Monto venta (\$)	Avalúo total (\$) 2010	Plusvalía (\$)
110704049000	casa	casa	05/10/2006	07/12/2009	35500,0	27115,0	58560,9	19602

Año	N° predios
2010	55
2011	44
2012	38
2013	23

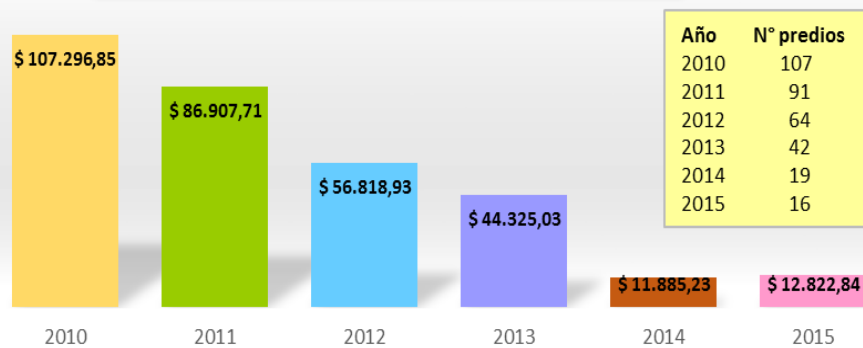
Plusvalía - Directo




Comportamiento de la Plusvalía 2010 - 2015




Recuperación de la Plusvalía (6%) 2010 - 2015

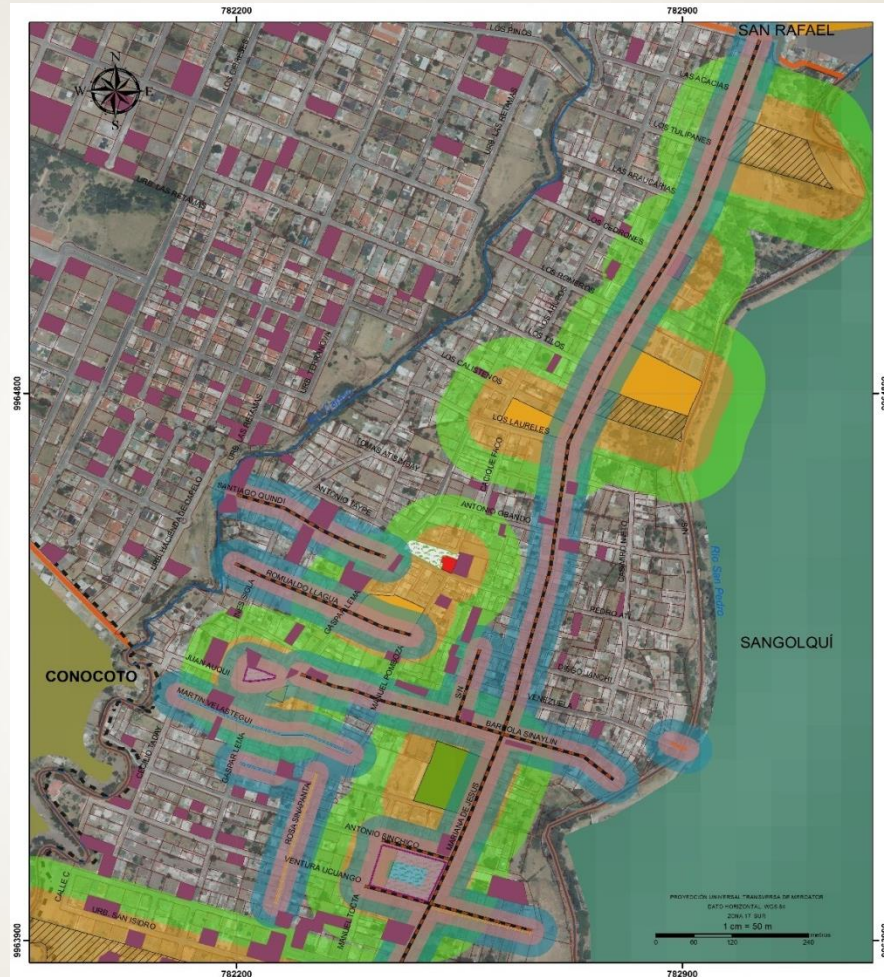


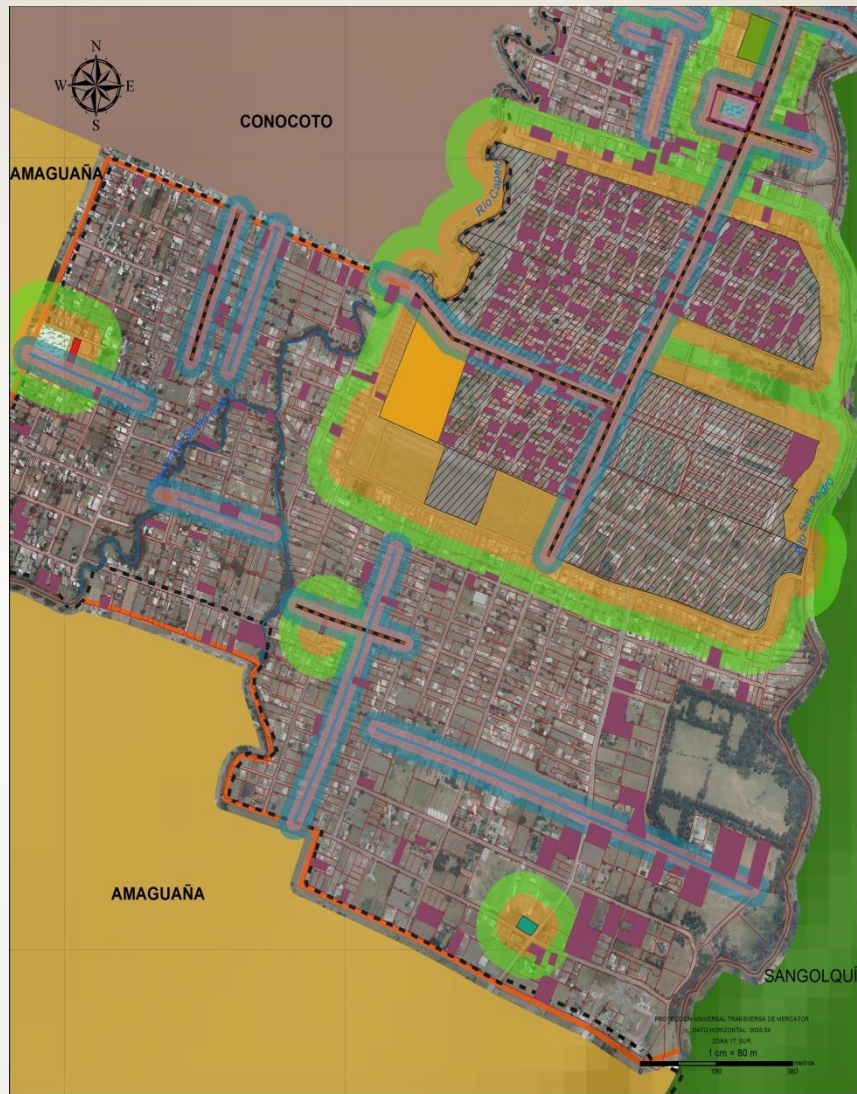


Determinar la metodología más adecuada para la recuperación de la plusvalía en la zona urbana



- Contribución por mejoras





Predios generadores de Plusvalía

- | | | | |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|---------|
| Institución Educativa | Zona Edificada | Adoquinado | Parques |
| Unidad de Salud | Centro de Culto Religioso | Alcantarillado | Puente |
| Instalación | Parque | Bordillos y aceras | |
| Cancha | | | |

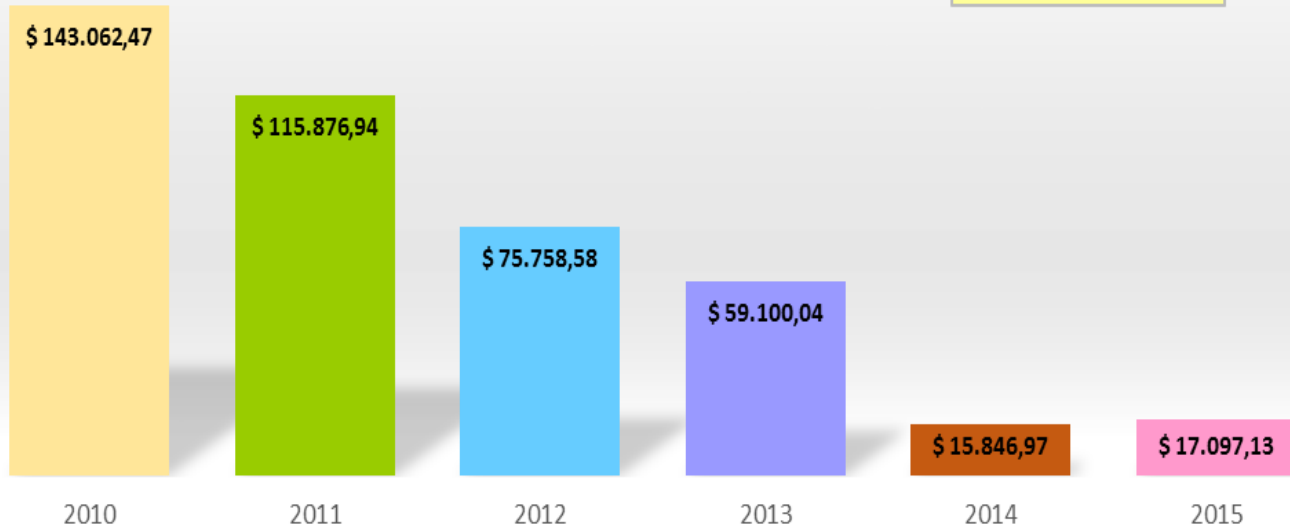
Área de influencia

- | | | |
|------------------|---------------------------|---|
| Proyectos | Por obras públicas | Predios vendidos período 2010 - 2015 |
| 50 m | 20 m | |
| 100 m | 40 m | |

- **Impuestos**

Recuperación de la Plusvalía (8%) 2010 - 2015

Año	N° predios
2010	107
2011	91
2012	64
2013	42
2014	19
2015	16



Conclusiones

- Se determinó al 100% el comportamiento de las plusvalías en el cantón Rumiñahui, en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada.
- La base de datos de los proyectos generadores de plusvalía en la zona urbana de San Pedro de Taboada se completó en un 80% con la información proporcionada por el GADMUR, el 20% restante se lo completó con levantamiento de información en campo de los parámetros de instituciones educativas y unidades de salud.
- La cartografía catastral de la zona de influencia de los proyectos generadores de plusvalía que fue entregada por el municipio no poseía información clara por lo que se realizó una actualización mediante trabajo en campo completando así la base de datos en su totalidad, porque los propietarios de los predios facilitaron la información requerida para completar dicha actualización.
- Para el cálculo de la recuperación de la plusvalía fue necesario analizar caso por caso los predios vendidos durante el período 2010 – 2015, para evitar generar información errónea, completando el 100% en el caso que se podía calcular directamente la plusvalía porque se contaba con toda la información.
- La metodología más adecuada para la recuperación de la plusvalía en el cantón Rumiñahui a través de impuestos es el incremento del 6% al 8% de la base imponible.
- Se determinó que los proyectos generadores de plusvalía que poseen mayor influencia en el sector son los conjuntos habitacionales y las urbanizaciones, porque al tener mayor número de contribuyentes es posible tener una mayor recuperación de plusvalía en San Pedro de Taboada.
- El año 2010 es el que tiene mayor influencia en la compra – venta de predios, ya que es en este año donde se empiezan a generar los proyectos de vivienda y también se enfatiza en la ejecución de obras en la parroquia de San Pedro de Taboada.

G R A C I A S

