



**ESPE**  
UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS  
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y LA  
CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA Y DEL MEDIO  
AMBIENTE**

**TRABAJO DE TITULACIÓN, PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE INGENIERO GEÓGRAFO Y DEL MEDIO  
AMBIENTE**

**TEMA:**

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

**AUTOR: ACOSTA CEVALLOS, ISRAEL VICENTE**

**DIRECTOR: ING. PÉREZ SALAZAR, PABLO ROBERTO**

**SANGOLQUÍ**

**2016**

## CERTIFICADO



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y DE LA  
CONSTRUCCIÓN  
CARRERA DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA Y DEL MEDIO AMBIENTE**

### CERTIFICACIÓN

Certifico que el trabajo de titulación, “Comportamiento de las plusvalías en el cantón Rumiñahui, en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada” realizado por el señor Israel Vicente Acosta Cevallos, ha sido revisado en su totalidad y analizado por el software anti-plagio, el mismo cumple con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE, por lo tanto me permito acreditarlo y autorizar al Señor Israel Vicente Acosta Cevallos para que lo sustente públicamente.

Sangolquí, 06 de Junio del 2016

Ing. Pablo Roberto Pérez Salazar

**Director del Proyecto de Titulación**

## AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD



### DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y DE LA CONSTRUCCIÓN

### CARRERA DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA Y DEL MEDIO AMBIENTE

#### AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD

Yo, Israel Vicente Acosta Cevallos, con cédula de identidad N° 171776938-2, declaro que este trabajo de titulación “Comportamiento de las plusvalías en el cantón Rumiñahui, en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada” ha sido desarrollado considerando los métodos de investigación existentes, así como también se ha respetado los derechos intelectuales de terceros considerándose en las citas bibliográficas.

Consecuentemente declaro que este trabajo es de mi autoría, en virtud de ello me declaro responsable del contenido, veracidad y alcance de la investigación mencionada.

Sangolquí, 06 de Junio del 2016

---

Israel Vicente Acosta Cevallos

C.C. 171776938-2

## AUTORIZACIÓN



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y DE LA  
CONSTRUCCIÓN  
CARRERA DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA Y DEL MEDIO AMBIENTE**

### AUTORIZACIÓN

Yo, Israel Vicente Acosta Cevallos, autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas-ESPE publicar en la biblioteca virtual de la Institución el presente trabajo de titulación “Comportamiento de las plusvalías en el cantón Rumiñahui, en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada” cuyo contenido, ideas y criterios son de mi autoría y responsabilidad.

Sangolquí, 06 de Junio del 2016

---

Israel Vicente Acosta Cevallos

C.C. 171776938-2

## DEDICATORIA

A Dios por darme una gran familia, brindarme cada nuevo día un motivo para seguir adelante, llenarme de salud y trabajo, poner en mi camino personas que me alimentan el alma, por otorgarme la sabiduría y la paciencia necesaria para terminar lo que comencé.

A mi mami Amparito por ser mi luz al final del túnel, mi refugio, mi soporte, mi mejor amiga, mi motivo para ser mejor persona, mi profesora y mi modelo a seguir porque no hay mujer más noble que ella. Te amo Amparito.

A mi papi Vicente porque siempre me apoya en cada paso que doy, por darme ese empujón necesario para no retroceder en las decisiones que se toman en la vida.

A mi hermana Gabriela por estar siempre conmigo, para reír o para llorar, bajo el sol o en la lluvia, de día o de noche, lejos o cerca, eres mi orgullo.

Para Alejandra, mi amiga, mi compañera, mi fuerza, mi todo, por estar conmigo en los momentos que más te necesitaba y con cariño no dejar que me rindiera.

A mi familia, por darme la mano y levantarme las veces que me caí.

A mis amigas y amigos que a lo largo de mi vida estuvieron conmigo, en los tiempos de ocio o de estudio, en lo bueno o en lo malo, sé que puedo contar con ustedes.

A Clau, Isa, Juli, Mati, Nico, por su inocencia y por todo el cariño que tienen para mí.

A mis familiares que desde el cielo me ayudaron para seguir luchando.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por bendecirme cada segundo de mi vida, por permitirme terminar mis estudios y a valorar el tiempo.

Al Ingeniero Pablo Pérez, docente de la Universidad de las Fuerzas Armadas – ESPE, tutor de mi proyecto de titulación, sin el cual no hubiera podido terminar mis estudios, gracias por impartir su conocimiento y dedicar su tiempo para el desarrollo del presente trabajo.

A la Ingeniera Alejandra Espín, del Departamento de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, por su ayuda y apoyo en la elaboración de mi proyecto de titulación.

A Ungoso por estar a mi lado en las noches de desvelo, por enseñarme el valor de la amistad y fidelidad.

## ÍNDICE GENERAL

CERTIFICADO .....	i
AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD .....	ii
AUTORIZACIÓN .....	iii
DEDICATORIA .....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
RESUMEN .....	ix
ABSTRACT.....	x
CAPÍTULO 1.....	1
INTRODUCCIÓN .....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Definición del problema .....	1
1.3. Justificación .....	2
1.4. Descripción de Área de Estudio .....	3
1.5. Objetivos:.....	5
1.5.1. Objetivo General.....	5
1.5.2. Objetivos Específicos.....	5
1.6. Metas .....	5
CAPÍTULO 2.....	6
MARCO TEÓRICO.....	6
2.1. Marco conceptual.....	6
2.1.1. Contribución .....	6
2.1.2. Obligación tributaria .....	6
2.1.3. Gravamen.....	6
2.1.4. Base imponible .....	6
2.1.5. Impuesto .....	6
2.1.6. Tributo .....	7
2.2. Importancia del catastro .....	7
2.3. Plusvalía .....	8
2.3.1. Plusvalía a nivel Internacional .....	9
2.3.1.1. Colombia.....	9
2.3.1.2. Venezuela.....	9
2.3.1.3. España.....	10
2.3.2. Plusvalía a nivel nacional.....	10

2.3.2.1. Cantón Ambato .....	10
2.3.2.2. Cantón Loja .....	12
2.3.2.3. Cantón Rumiñahui.....	14
2.4. Recuperación de plusvalía de la parroquia urbana San Pedro de Taboada .....	15
2.4.1. Contribución por mejoras.....	15
2.4.2. Impuestos.....	17
CAPÍTULO 3.....	18
RECOPIACIÓN Y PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN .....	18
3.1. Información Base .....	18
3.2. Edición y estructuración de la información .....	20
3.3. Trabajo en campo.....	22
CAPÍTULO 4.....	25
RESULTADOS .....	25
4.1. Proyectos y obras generadoras de plusvalía en la zona urbana de San Pedro de Taboada .....	25
4.2. Cálculo de la plusvalía .....	29
4.3. Determinar la metodología más adecuada para la recuperación de la plusvalía en la zona urbana.....	41
4.3.1. Impuestos.....	41
4.3.2. Contribución por mejoras.....	42
CAPÍTULO 5.....	45
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	45
Conclusiones .....	45
Recomendaciones .....	47
BIBLIOGRAFÍA .....	48

### Índice de Figuras

<b>Figura 1:</b> Área de estudio de la Parroquia San Pedro de Taboada (Anexo 1: Mapa 1).....	4
<b>Figura 2:</b> Cálculo de plusvalía .....	8
<b>Figura 3:</b> Ortofoto de San Pedro de Taboada, año 2012.....	18
<b>Figura 4:</b> Base de datos alfanumérica del catastro 2010.....	19
<b>Figura 5:</b> Base de datos alfanumérica del catastro 2015.....	19
<b>Figura 6:</b> Base de datos alfanumérica de los predios, transacción compra - venta .....	20

<b>Figura 7:</b> Plano barrial 2015 a) Información entregada por el GADMUR, b) Información homogeneizada por barrios (Anexo 1: Mapa 2). .....	21
<b>Figura 8:</b> Navegador Magellan 600.....	22
<b>Figura 9:</b> Ejemplo de la estructura de la base de datos de proyectos generadores de plusvalía (Anexo 2: Estructura de la base de datos) .....	25
<b>Figura 10:</b> Proyectos generadores de plusvalía en San Pedro de Taboada (Anexo1: Mapa 3) .....	26
<b>Figura 11:</b> Gráfica de distribución en porcentaje del monto de las obras públicas en San Pedro de Taboada.....	27
<b>Figura 12:</b> Obras públicas en San Pedro de Taboada (Anexo1: Mapa 4) .....	28
<b>Figura 13:</b> Plusvalía generada en los casos especiales por los años de venta .....	33
<b>Figura 14:</b> Plusvalía generada en los casos especiales de valor de adquisición \$0,00 .....	35
<b>Figura 15:</b> Plusvalía generada en los casos especiales de años igual a 0 .....	37
<b>Figura 16:</b> Plusvalía generada en los casos directos .....	39
<b>Figura 17:</b> Comportamiento de la plusvalía entre los años 2010 – 2015 en la parroquia San Pedro de Taboada .....	40
<b>Figura 18:</b> Recuperación de la plusvalía urbana en la parroquia de San Pedro de Taboada.....	40
<b>Figura 19:</b> Propuesta a la recuperación de la plusvalía al 8% en la parroquia San Pedro de Taboada .....	42
<b>Figura 20:</b> Área de influencia de proyectos generadores de plusvalía – zona norte de San Pedro de Taboada.....	43
<b>Figura 21:</b> Área de influencia de proyectos generadores de plusvalía – zona sur de San Pedro de Taboada.....	44

## Índice de Tablas

<b>Tabla 1</b> Ordenanzas para el cobro de tributos de contribución por mejoras .....	16
<b>Tabla 2</b> Porcentaje al impuesto a la plusvalía, cantón Loja, Ambato y Rumiñahui .....	17
<b>Tabla 3</b> Puntos tomados en campo de proyectos e infraestructura pública generados en la parroquia .....	22
<b>Tabla 4</b> Registro de obras realizadas en la parroquia San Pedro de Taboada. ....	23

## **RESUMEN**

El cantón Rumiñahui desde el año 2001 hasta el año 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 el cual en el año 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. El presente trabajo tiene como objetivo calcular el valor de la plusvalía en el período 2010 – 2015 relacionando la influencia con los proyectos generadores de plusvalía y determinar la metodología más adecuada para su recuperación. Obteniendo así un valor de plusvalía en el 2010 de \$ 1 788.280,85, período en el que se registró el mayor porcentaje de aprobación de los proyectos inmobiliarios concluyendo que dichos proyectos son los que poseen mayor influencia en el valor del suelo, porque elevan el estatus del barrio generando que más familias vivan en la zona y esto a su vez se ve reflejado en obras como el mejoramiento en la accesibilidad, servicios básicos y equipamientos de salud y educación.

### **Palabras Clave**

- PREDIOS
- PLUSVALÍA
- PROYECTOS
- STATUS
- RECUPERACIÓN

## ABSTRACT

The Rumiñahui's canton from 2001 to 2010 registered a population increase of 19.970 habitants, with projection for the year 2025 of 131.900 habitants according to INEC, changing the use that there were maintained the lands of the parishes belonging to this canton as San Pedro de Taboada who in 2000 his habitants were maintained the above mentioned lands with cultures of corn as activity for his supply, activities that changed the central zone of the parish with the planning of sets and urbanizations increasing the value of the soil. The present work has as aim calculate the value of appreciation in the period 2010 - 2015 relating the influence to the generating projects of appreciation and to determine the methodology most adapted for his recovery. Obtaining this way a value of appreciation in 2010 of \$ 1'788.280,85, period in which there was registered the major percentage of approval of the real-estate projects concluding that the above mentioned projects are those that possess major influence in the value of the soil, because they raise the status of the neighborhood generating that more families live in the zone and this in turn meets reflected in works as the improvement in the accessibility, basic services and equipments of health and education.

### **Key words**

- LANDS
- APPRECIATION
- PROJECTS
- STATUS
- RECOVER

## **CAPÍTULO 1**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **1.1. Antecedentes**

El uso del suelo de San Pedro de Taboada en los años 2000 era agrícola, este uso del suelo fue cambiando a medida que incrementó la densidad poblacional, y la demanda de viviendas en la zona de Sangolquí pasó a las diferentes parroquias, en base a esto los proyectos inmobiliarios fueron ocupando los predios que eran utilizados como zona agrícola disminuyendo así las áreas verdes de la Parroquia (PDOT GADMUR, 2012). El cantón Rumiñahui desde el censo del año 2001 hasta el año 2010 registró un aumento poblacional de 19.970 habitantes, y para el año 2025 tendrá una población de 131.900 habitantes según las proyecciones realizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2010). En años anteriores al 2005 no existía infraestructura comercial que influyera en el valor de los inmuebles y en su plusvalía, pero a partir del 2005 se registran obras públicas que hicieron que los terrenos que antes eran considerados no valiosos, al igual que los terrenos que se vendieron para los proyectos inmobiliarios, ganaran valor monetario. En la actualidad la ciudad de Sangolquí, Capelo y San Pedro de Taboada han crecido positivamente por su clima, la infraestructura pública, y los centros comerciales como son el San Luis Shopping y el River Mall que influyen de una manera positiva al valor de la plusvalía, ya que todo el sector inmobiliario se basa en la ubicación adecuada para realizar una inversión.

#### **1.2. Definición del problema**

La plusvalía se define como el incremento del valor de un terreno o inmueble a través del tiempo. Aunque varía de acuerdo a diversos aspectos como las obras realizadas, por infraestructura comercial y de servicios, etc., siempre va a conservar cierta permanencia. (Sandoval M., 2013).

En la actualidad en la parroquia San Pedro de Taboada existen varios proyectos inmobiliarios, los cuales van a ser influenciados por diferentes factores produciendo

que la plusvalía varíe, además de ser una de las parroquias que ha crecido en los últimos 5 años.

En los últimos tres años se ha registrado un incremento de trámites para la aprobación de nuevos planos, además el valor del suelo ha aumentado su valor en más del 50% el m<sup>2</sup> desde que el municipio ha realizado obras notables como adoquinado, alcantarillado, etc. (GADMUR, 2015), los proyectos que están en construcción van a tener cierto impacto positivo en su valor, las personas tomarán en cuenta que el sector es una zona segura debido a la reactivación del volcán Cotopaxi, ya que es un factor natural que se lo debe tomar en cuenta en el cantón Rumiñahui, y San Pedro de Taboada es una de las parroquias que no se encuentra dentro de la zona de riesgo por lahares, es por ello que se pretende analizar el comportamiento de la plusvalía y el mecanismo de recuperación de la misma sobre el terreno en el sector desde el año 2010, ya que estos incrementos del valor de la tierra son atribuibles a los esfuerzos de la comunidad y son de utilidad para la recaudación pública.

### **1.3. Justificación**

La plusvalía se ha desarrollado como un instrumento de gestión urbanística en la que la administración pública participa en la generación de valor sobre el suelo urbano susceptible de establecerse como bien de intercambio (Ramírez, C., 2010).

Dentro del mercado inmobiliario existe la demanda por compra, venta y renta de un inmueble, además de poseer el presupuesto o financiamiento para asumir el costo de la vivienda también es importante tener en cuenta otros valores que se pueden sumar al final de la adquisición y que dependen de la jurisdicción del cantón en el que se encuentre (El Universo, 2011). Para determinar los valores reales de una propiedad es necesario conocer su avalúo para determinar el valor de la plusvalía sin generar pérdidas tanto al municipio como a los dueños de los bienes inmuebles, ya que esta, sube o baja dependiendo la época, la ubicación y las obras que se estén realizado en ese momento, es por ello que existen personas que analizan estos factores para adquirir o vender un terreno o un bien inmueble sin que se generen pérdidas económicas para ellos. Por tal motivo se pretende analizar la variación de la plusvalía entre los años 2010 - 2015 para determinar la repercusión económica en la

parroquia urbana de San Pedro de Taboada debido a la infraestructura comercial, obras y a desastres naturales que se generan en los sectores aledaños y poder realizar una recuperación de la plusvalía según la ubicación de los inmuebles, ya que el mercado de bienes raíces, en la actualidad mueve a muchos otros mercados alternos dando trabajo y contribuyendo al desarrollo de los pueblos, la construcción se ha modernizado y el uso de materiales innovadores hacen que este sector se desarrolle de mejor manera. El estudio además está enfocado en determinar si el cobro del impuesto a la plusvalía según las normas vigentes, se encuentran en lo estipulado en la legislación propia de cada municipio, ya que si bien es verdad que estos recursos sirven para realizar obras, los corredores inmobiliarios mantienen que los montos en ciertas viviendas son excesivos.

#### **1.4. Descripción de Área de Estudio**

El Cantón Rumiñahui, ubicado al sureste de la provincia de Pichincha, a veinte minutos del cantón Quito, se caracteriza por un clima agradable y su temperatura promedio es de 17 °C. Su extensión es de 134.15 Km<sup>2</sup>. Consta de 3 parroquias urbanas y 2 rurales, está a una altura promedio de 2500 msnm. (GADMUR, 2013).

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. (Figura 1).

San Pedro de Taboada posee una extensión de 5.11 Km<sup>2</sup>, con una población de 16.187 habitantes, su fundación fue el 31 de mayo de 1938 con la cantonización de Rumiñahui, en la que se estableció a Sangolquí como su cabecera cantonal y a San Rafael, San Pedro de Taboada, Cotogchoa y Rumipamba como parroquias (PDOT, 2012).

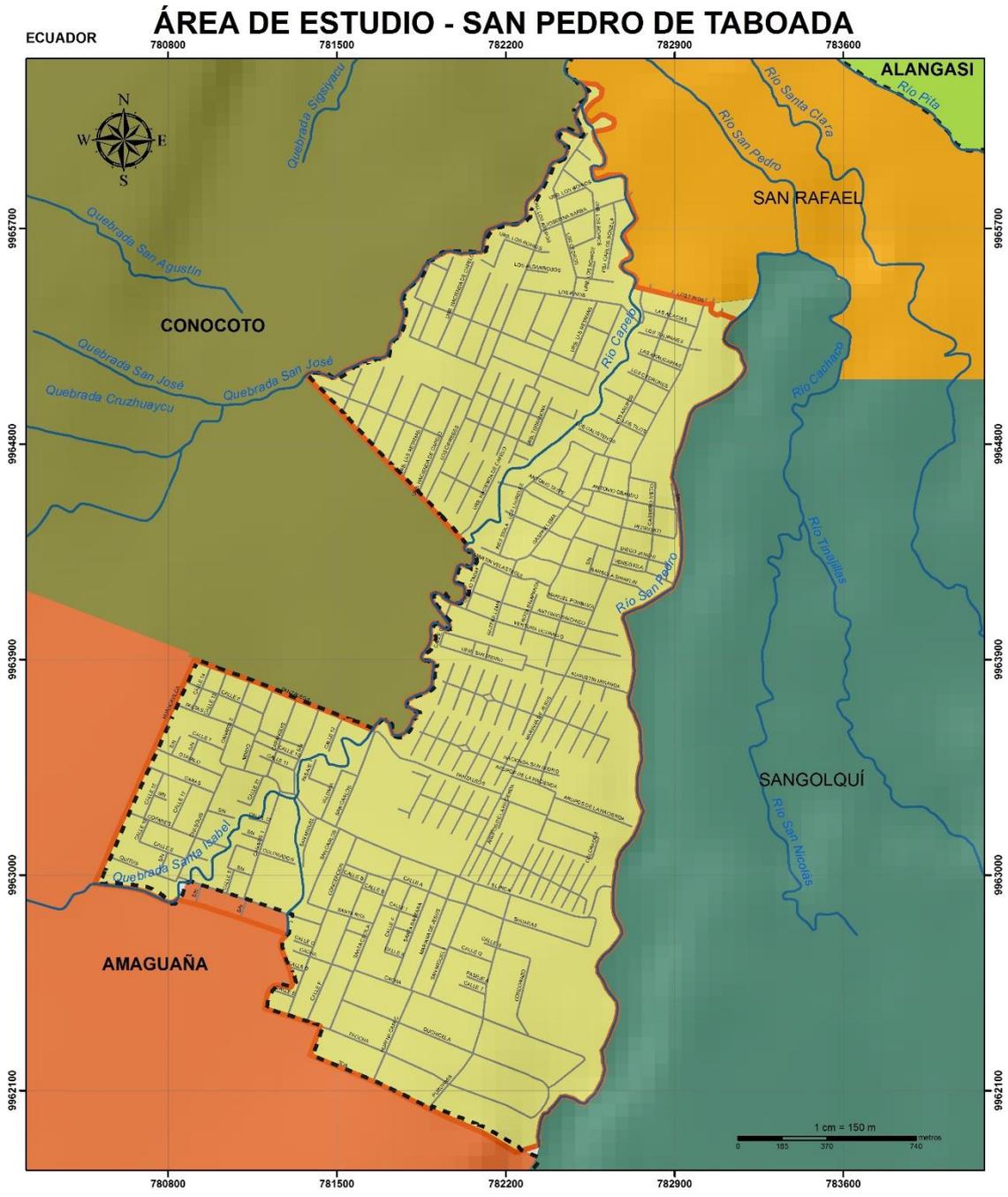


Figura 1: Área de estudio de la Parroquia San Pedro de Taboada (Anexo 1: Mapa 1)

## **1.5. Objetivos:**

### **1.5.1. Objetivo General**

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

### **1.5.2. 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.

## **1.6. Metas**

- Un mapa de obras generadoras de plusvalía.
- Una matriz de cálculo de la plusvalía del período 2010 - 2015.
- Una memoria técnica de la metodología empleada para el cálculo de la recuperación de la plusvalía.

## **CAPÍTULO 2**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Marco conceptual**

##### **2.1.1. Contribución**

Son los ingresos que percibe el Estado mediante aportaciones de acuerdo a la ley, según su manejo cotidiano también se les considera como impuestos o tributos (López, L. G., 2000).

##### **2.1.2. Obligación tributaria**

Trujillo (2010) menciona: “La obligación tributaria, es el vínculo jurídico entre el Estado, como acreedor tributario y el deudor tributario responsable o contribuyente, establecido por la ley, que tiene por objeto el cumplimiento de la prestación tributaria”, el cual no se puede evadir, ya que es un hecho obligatorio.

##### **2.1.3. Gravamen**

Es una obligación, impuesto o tributo que se aplica a un inmueble, se conoce como tipo de gravamen a la tasa que se aplica a la base imponible y que supone la cuota tributaria. Esta tasa puede ser fija o variable y se expresa a través de un porcentaje (Valero, H., 2007).

##### **2.1.4. Base imponible**

Es el valor de un bien al que se le aplica un impuesto según lo determina la ley, En el análisis siempre será importante tener en cuenta los aspectos relacionados con el "valor". (Calero, M. L., 1996)

##### **2.1.5. Impuesto**

Son una parte sustancial de los ingresos públicos, son tributos exigidos por el Estado, con su cumplimiento obligatorio que a largo plazo se devolverá a través de educación, salud, seguridad, etc., así se satisface las necesidades de la población (Cabezas, M.E., 2010).

### 2.1.6. Tributo

Es una obligación legalmente impuesta al ciudadano, por la que se exige a éste la realización del pago de una suma de dinero a un ente público, como contribución al sostenimiento de los gastos públicos (González, D., 2010).

## 2.2. Importancia del catastro

El catastro constituye una base de datos principal de los bienes inmuebles, siendo una herramienta fundamental para la planificación urbanística, ejecución de obras públicas, el desarrollo socioeconómico, la protección del Medio Ambiente y sobre todo el avalúo del territorio para el cálculo de las contribuciones como el impuesto inmobiliario y el cálculo de plusvalía (Peña, X.,2012).

Los dirigentes políticos europeos fueron los que vieron la necesidad de disponer de documentos que garantizaran la propiedad privada y su distribución sobre el terreno, desde un principio la Topografía sirvió para la generación de los catastros y éstos a su vez, se emplearon para una de sus actividades prioritarias: constituir el hecho imponible de un impuesto que ha variado de nombre y de concepción, pero que no deja de ser un gravamen sobre la tierra (Alcázar, M., 2000). Para lo cual se debe tomar en cuenta ciertas definiciones importantes antes de realizar un catastro:

- **Predio:** Es un inmueble perteneciente a una persona natural.
- **Lote:** Unidad territorial que conforma un polígono rodeado por diferentes predios, vías, etc., que no se encuentra registrado ante los municipios.
- **Avalúo:** Es el valor monetario de una propiedad según lo estimado por el perito valuador correspondiente a, o pertinente a funciones relacionadas, por ejemplo, la práctica de valorar, servicios de avalúos (Asociación Internacional de Peritos Valuadores, 2013).

### 2.3. Plusvalía

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. Por tanto, se denomina también plusvalía al beneficio obtenido por la enajenación de un activo que se realiza a un precio superior al de adquisición. Se calcula mediante la resta del valor del bien que fue vendido menos el valor que se registró en la última compra (Enciclopedia de la Economía, 2009).

Para el Ecuador la normativa vigente que se utiliza para el cálculo de plusvalía es el 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.

Calculando el valor de plusvalía por la diferencia del valor de venta de la propiedad (valor fijado por el dueño) menos el valor de adquisición (valor de compra del bien más las inversiones y gastos de adquisición realizados en el mismo, se asimila al avalúo catastral) menos el 5% de las deducciones por los años transcurridos (Figura 2), sin que en ningún caso se cobrará el impuesto a propiedades transcurridos veinte años, Art. 559.



Figura 2: Cálculo de plusvalía  
Fuente: SRI, 2015

La infraestructura realizada por el sector público que genera plusvalía es considerada en la valorización del catastro, Art. 561.

### **2.3.1. Plusvalía a nivel Internacional**

#### **2.3.1.1. Colombia**

La plusvalía en Bogotá - Colombia, al vender un predio en el cual solamente se podían construir 2 pisos de altura y como resultado de la expedición de la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ), ese mismo predio puede construir ahora 5 pisos, entonces adquiere un valor adicional por las nuevas posibilidades. En Bogotá la participación de la plusvalía sólo se la aplica a las personas que poseen un terreno, es decir que los distritos solo participarán en el porcentaje del incremento en los precios del suelo producido por acciones de la colectividad en un 50% a partir del 2006.

En Colombia, el concepto de plusvalía se relaciona por lo general con un único instrumento para capturar mayores valores de suelo, a saber, con la denominada participación en plusvalía que creó la ley 388/97, actualmente se encuentra la norma 352/08.

Según el Decreto Distrital 352/08, los hechos generadores para Bogotá D.C., es el cambio de uso del suelo y expansión urbana, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, índice de ocupación o al índice de construcción, o ambos a la vez, cuando se ejecuten obras públicas consideradas macroproyectos que estén incluidas en el PDOT (Secretaría de Planeación de Bogotá, 2015).

El cálculo del Efecto Plusvalía en Colombia se lo realiza mediante dos avalúos; uno con la situación anterior (ley 388) y otro con la nueva norma (352). Se calcula la diferencia entre los dos.

#### **2.3.1.2. Venezuela**

En Venezuela según la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, la contribución especial sobre plusvalía sólo podrá crearse cuando el aumento del valor del inmueble sea igual o superior al veinticinco por ciento (25%) de su valor antes del cambio de uso o de intensidad de aprovechamiento, y no podrá exceder de quince por ciento (15%) del monto total de la plusvalía que experimente el inmueble.

### **2.3.1.3. España**

Para España prácticamente todos los pisos, locales y demás inmuebles urbanos se revalorizan año tras año de manera constante. El impuesto se pone de manifiesto cuando se transmite por cualquier título (venta, herencia, donación, etc.) su propiedad o cualquier derecho real sobre el mismo. El tipo de gravamen del impuesto es fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 %.

### **2.3.2. Plusvalía a nivel nacional**

En Ecuador se generó la nueva Propuesta de Ley que es la reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Se mencionan las inversiones del sector público que deben ser parcialmente asumidas por los propietarios de bienes inmuebles, pues se benefician del valor adicional que alcanzan estos bienes al ser transados. El impuesto se aplicará a partir de la segunda venta del terreno, todo lo recaudado será para los municipios y no para el Estado central.

#### **2.3.2.1. Cantón Ambato**

Según la Ordenanza que regula el cobro del impuesto a las utilidades y plusvalía en la transferencia de bienes inmuebles urbanos en el cantón Ambato, (2012) en el Art. 5 se menciona:

Art. 5.- Base imponible y deducciones. - La base imponible del impuesto es la utilidad y/o plusvalía que se genere con ocasión de la producción del hecho generador. La base imponible se aplicará al avalúo del inmueble con el que se transfiere el dominio, debiéndose considerar el mayor valor del inmueble que resulte en los siguientes casos:

1. El avalúo registrado en el sistema catastral del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, a la fecha de transferencia de dominio.
2. El avalúo que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

En el caso de que el mayor valor corresponda a construcciones edificadas con posterioridad a la última adquisición del predio, se seguirá el siguiente procedimiento:

- Los interesados presentarán el presupuesto de obra realizado por un profesional ingeniero civil o arquitecto, tomando en consideración lo siguiente:
  - Costos directos de la ejecución de la obra presentada por el contribuyente, los cuales no excederán del ochenta por ciento (80%) del precio de la venta, información previa, verificada y avalizada por la Dirección de Avalúos y Catastros.
  - Costos indirectos de la ejecución de la obra presentada, los cuales no excederán del veinte por ciento (20%) del precio de la venta, mismos que pueden ser verificados por la instancia competente de la Municipalidad.
  - Se aplicará para el cálculo de la base imponible las siguientes deducciones:
    - a) Hasta el diez (10%) del valor de la cuantía constante en las escrituras, el valor de las obras privadas realizadas por el sujeto pasivo, y el valor que por contribución especial por mejoras directas el sujeto pasivo haya pagado a la Municipalidad, obteniendo la utilidad neta.
    - b) El cinco por ciento (5%) por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta.
    - c) La desvalorización de la moneda según la información que para el efecto emita el Banco Central.

En ningún caso el impuesto a la utilidad, podrá cobrarse una vez que han transcurrido 20 años a partir de la última adquisición.

Art. 6.- Tarifa. - Sobre la base imponible determinada según el artículo 5 de esta ordenanza se aplicará las siguientes tarifas:

- a) El diez por ciento (10%) de la base imponible luego de las deducciones, en las segundas transferencias de las compras ventas, a partir del 1 de enero del 2006;

b) Para el caso de las primeras transferencias de dominio que se realicen hasta el 31 de diciembre del 2005, se aplicará el cero punto cinco por ciento (0.5%) de la base imponible luego de las deducciones; y,

c) La tarifa en casos de transferencia de dominio a título gratuito será el uno por ciento (1%) que se aplicará a la base imponible luego de las deducciones.

### **2.3.2.2. Cantón Loja**

Según la Ordenanza que regula el pago del impuesto a la utilidad y las plusvalías en las transferencias de predios en el cantón Loja (2013), en la determinación de la Base Imponible (Art. 5) se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

FC = Fecha de Compraventa (fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad)

W = Valor de Venta o Avalúo Comercial

VA = Valor de Adquisición (valor de la escritura)

VCM = Valor de Contribución de Mejoras (obra pública)

VON = Valor Obra Nueva (el 100% del Avalúo comercial de la construcción que consta inscrito en el catastral municipal)

AT = Años Transcurridos, (5% por cada año transcurrido contado desde su adquisición)

DM = Desvalorización Monetaria (Según Informe del Banco Central)

BI = Base Imponible

VP = Valor a pagar

Art. 6.- Rebajas y Deducciones. - Para el caso del cobro del impuesto a la Utilidad, obtenido entre la diferencia establecida entre el precio de compra de acuerdo al avalúo realizado por la Municipalidad o valor contractual; y, el de venta sobre la utilidad bruta, son aplicables las siguientes rebajas y deducciones, establecidas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

a) Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras inherentes al predio, comprobadas mediante la presentación de comprobantes fehacientes (títulos de crédito o certificado otorgado por la Dirección Financiera).

Luego de la aplicación de las citadas deducciones, queda determinada la utilidad líquida, sobre la misma son aplicables las siguientes deducciones;

- b) El 100% del valor por obra nueva que se haya incorporado al inmueble desde la fecha de su adquisición (fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad) hasta la de su venta, demostradas por el propietario mediante los respectivos documentos, tan pronto como se hubieren realizado tales mejoras y que por tanto ya consten registradas en el Catastro de Predios Urbanos;
- c) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año transcurrido, contados a partir del momento de la adquisición hasta la venta del inmueble; y,
- d) El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

Art.7.- Fórmula de Cálculo. - La fórmula de pago, respecto del cálculo de la Base Imponible considerando las rebajas y reducciones será la siguiente:

1. Precio de venta - precio de adquisición = UTILIDAD BRUTA (\$).
2. Utilidad bruta - el 100% del valor de obra nueva - contribuciones especiales de mejoras = UTILIDAD NETA (\$).
3. Utilidad neta - (5%\*años\*Utilidad neta \$) = \$
4. UTILIDAD ANTES DE LA DESVALORIZACIÓN.
5. Utilidad antes de la desvalorización - desvalorización monetaria = (igual) BASE IMPONIBLE.
6. Base Imponible x el 5 % = VALOR A PAGAR

Art. 8.- Tarifa.- La tarifa de cobro del impuesto a la utilidad se establece en función de los siguientes casos:

1. Caso Nro. 1.- La tarifa general del impuesto a la utilidad es el cinco por ciento (5%) que se aplicará a la base imponible.

2. Caso Nro. 2.- Para el caso de las transferencias de nuevas construcciones, se calculará el valor de utilidad únicamente del terreno.

Art. 9.- Exenciones.- Están exentos del pago de este impuesto.-

1. Los propietarios de predios urbanos que los vendieren una vez transcurridos veinte (20) años en adelante, desde la adquisición de dichos predios.

### **2.3.2.3. Cantón Rumiñahui**

Según la Ordenanza que regula la determinación, gestión y cobro sobre el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, art. 5, la determinación de la base imponible se la realiza en base al COOTAD:

- a. Precio de la venta.- será el que resulte mayor al comparar el valor de venta con el que consta en el avalúo municipal.
- b. Costo de adquisición
- c. Diferencia bruta.- es el resultado de la resta del precio de venta y el costo de adquisición ( $c = a - b$ ).
- d. Utilidad bruta.- es el resultado de la diferencia bruta menos la contribución especial de mejoras.
- e. Cinco por ciento de los años transcurridos.- se deduce el porcentaje del 5% por cada año calendario transcurrido a partir del año de la adquisición y la desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.
- f. Utilidades.- Es el valor líquido que resulta de restar la utilidad bruta menos el 5% por cada año transcurrido.

Proceso del cálculo de la plusvalía

En el caso de que no aplique el cálculo de utilidad o por objeto y hecho generador se determine un aumento en la plusvalía, el mismo se cobrará sobre la base de los terrenos o bienes transferidos, en cuyo caso la base imponible será igual al valor total del avalúo actual menos el valor total del avalúo en la última fecha que se

mantenga registro de alguna transferencia o adquisición; o el primer movimiento o transacción que se tenga registrada desde la fecha de inscripción de la escritura.

En este sentido se establece que la plusvalía se calculará sólo en caso de transferencias en la que el objeto sea un terreno o bien sin utilidad y será adicionada al valor determinado como utilidad si aplica el caso.

Adicionalmente, corresponderá a la Dirección Financiera Municipal fijar el valor del costo administrativo que se requiera en este proceso.

#### **2.4. Recuperación de plusvalía de la parroquia urbana San Pedro de Taboada**

La recuperación de plusvalías de suelo urbano se refiere al proceso por el cual el sector público obtiene la totalidad o una parte de los incrementos del valor del suelo atribuidos a los “esfuerzos de la comunidad” más que a la acción individual de los propietarios, para lo cual se ha implementado vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) para recaudar parte del valor del suelo (Furtado, F., Acosta, C. 2012). Existen diversos instrumentos que permiten la captura de plusvalías, entre ellos tenemos las normativas fiscales y regulatorias que han demostrado ser soluciones para cada una de las ciudades.

Desde el 2010 el actual Gobierno generó el impuesto a la plusvalía, este porcentaje se cambió de 0,5% a 10% en las ganancias generadas por la venta de una casa, ya sea nueva o usada.

##### **2.4.1. Contribución por mejoras**

Es uno de los instrumentos de captación de plusvalías de mayor uso en los países latinoamericanos, su utilización como instrumento exclusivamente para la captación de plusvalías urbanas tiene una visión que reduce el rol como instrumento al financiamiento de obras públicas y en especial aquellas de carácter vial. Sin embargo, en Ecuador existen ordenanzas para la gestión y recaudación por contribución por mejoras (Tabla 1) ([GCBA], [MPyOP], [CoPUA], 2006).

Tabla 1  
Ordenanzas para el cobro de tributos de contribución por mejoras

<b>LOJA</b>	<b>AMBATO</b>	<b>RUMIÑAHUI</b>
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)
<p>a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase</p> <p>b) Repavimentación urbana</p> <p>c) Aceras y cercas</p> <p>d) Obras de alcantarillado</p> <p>e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable</p> <p>f) Deseccación de pantanos y relleno de quebradas</p> <p>g) Plazas, parques y jardines</p>		
<b>VÍAS</b>		
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	
<b>ACERAS Y BORDILLOS</b>		
El costo se distribuirá a los propietarios según	El costo se distribuirá a los propietarios	El costo se distribuirá a los propietarios según el frente

**Continúa**



el frente	según el frente	
<b>AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO</b>		
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
<b>PARQUES, PLAZAS Y JARDINES</b>		
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	

#### 2.4.2. Impuestos

Los impuestos a las propiedades inmobiliarias y al valor de la tierra en particular son de alguna manera formas de captar plusvalías, está determinado por los incrementos acumulados de la misma originados en las plusvalías (Tabla 2) ([GCBA], [MPyOP], [CoPUA], 2006).

Tabla 2

Porcentaje al impuesto a la plusvalía, cantón Loja, Ambato y Rumiñahui

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

## CAPÍTULO 3

### RECOPIACIÓN Y PREPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

#### 3.1. Información Base

La Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Rumiñahui (GADMUR) cuenta con el catastro anual del cantón a escala 1: 5.000, el cual fue depurado debido a la falta de información realizada en el registro de campo por parte del municipio.

La información proporcionada por el municipio para el estudio fue:

1. Ortofoto del año 2012 (Figura 3):
2. Delimitación del cantón por parroquias en formato .shp
3. Base de datos de vialidad e hidrografía en formato .shp

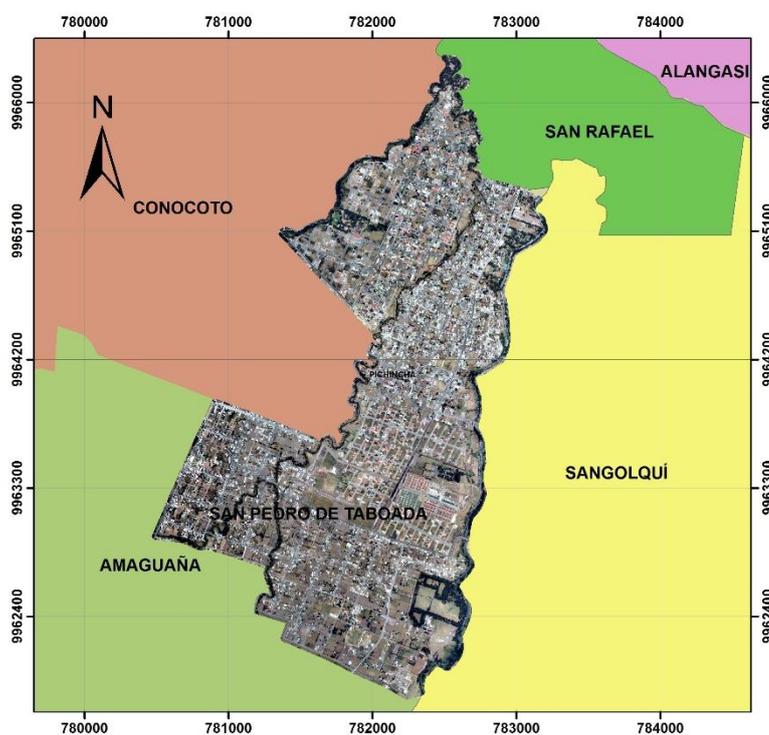


Figura 3: Ortofoto de San Pedro de Taboada, año 2012

## 4. Catastro del año 2010 en formato .xls (Figura 4).

CLAVE CATASTRAL	DESCRIPCIÓN	TERRENO AR 2010	CONSTRUCCION AR 2010	TERRENO AV 2010	CONSTRUCCION AV 2010	AVALUO TOTAL 2010	TRANSACCION COMERCIAL 2010
120301910000	casa, terreno	900,00	510,70	40500,00	153094,43	193594,43	180000,00
120104724000	casa, terreno	5020,00	670,60	175700,00	177513,76	353213,76	170000,00
110205313000	casa, terreno	4000,00	436,25	120000,00	72681,10	192681,10	152681,10
120100110000	casa, terreno	618,00	453,00	24720,00	130695,07	155415,07	152360,00
120101932000	casa, terreno	996,08	750,80	39843,20	108962,24	148805,44	149347,34
120103917000	casa, terreno	3295,00	208,55	131800,00	33167,82	164967,82	148801,98
120104704000	casa, terreno	1096,00	491,92	38360,00	123026,00	161386,00	148517,00
120400204000	casa, terreno	1032,35	394,00	46455,75	99074,31	145530,06	145852,00
120105612000	casa, terreno	1000,00	627,20	40000,00	100508,77	140508,77	136508,00
110705048000	casa, terreno	2208,03	728,00	33120,45	90873,80	123994,25	130000,00
110716001000	casa, terreno	7850,88	251,65	117763,20	52237,48	170000,68	129400,00

Figura 4: Base de datos alfanumérica del catastro 2010

## 5. Catastro del año 2015 en formato .shp (Figura 5).

FID	Shape *	OBJECTID_1	CC	DIRECCION	BARRIO	AR_TERRENO	AV_TERRENO	AR_CONSTRU	AV_CONSTRU	VALOR_BASE	Shape_L	Shape
4488	Polygon ZM	4569	REALIZAR INSP		COMUNA LOS PUENTES	0	0	0	0	250,9493	1907,12	
4487	Polygon ZM	4568	120406347000	C S/N LOTE 66	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	384	105774,78	50	98,40754	591,821
4486	Polygon ZM	4567	120406346000	C S/N LOTE 65	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	0	0	50	100,51445	805,396
4485	Polygon ZM	4566	120406345000	C S/N LOTE 64	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	407,62	132323,25	50	99,44057	592,246
4484	Polygon ZM	4565	120406344000	C S/N LOTE 63	URB MUTUALISTA PICHINC	599,2	32656,4	0	0	50	99,80037	599,680
4483	Polygon ZM	4564	120406343000	C S/N LOTE 62	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	460,4	118270,61	50	99,52591	595,282
4482	Polygon ZM	4563	120406342000	C S/N LOTE 61	URB MUTUALISTA PICHINC	572,4	31195,8	269	90627,79	50	96,48916	571,957
4481	Polygon ZM	4562	120406341000	C S/N LOTE 60	URB MUTUALISTA PICHINC	622,5	33926,25	350,36	93843,65	50	110,2351	643,420
4480	Polygon ZM	4561	120406340000	C S/N LOTE 45	URB MUTUALISTA PICHINC	608,07	33139,82	142,39	17764,97	50	101,5710	591,817
4479	Polygon ZM	4560	120406339000	C S/N LOTE 46	URB MUTUALISTA PICHINC	556,9	30351,05	113,23	14307,41	50	94,41815	545,233
4478	Polygon ZM	4559	120406338000	C S/N LOTE 47	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	63	7611,16	50	97,99773	579,485
4477	Polygon ZM	4558	120406337000	LOS OLMOS LOTE	URB MUTUALISTA PICHINC	580	31610	286	78715	50	97,66713	574,992
4476	Polygon ZM	4557	120406336000	LOS OLMOS LOTE	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	314,1	110752,85	50	96,39182	586,010
4475	Polygon ZM	4556	120406335000	LOS OLMOS LOTE 5	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	455,28	132983,31	50	97,98083	578,108
4474	Polygon ZM	4555	120406334000	F S/N Y C LOTE 51	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	0	0	50	96,99468	582,684
4473	Polygon ZM	4554	120406333000	B S/N Y F LOTE 35	URB MUTUALISTA PICHINC	600	32700	286	74175,16	50	96,79978	578,502
4472	Polygon ZM	4553	120406332000	B S/N LOTE 34	URB MUTUALISTA PICHINC	580	31610	45	4079,67	50	97,40272	573,966
4471	Polygon ZM	4552	120406331000	B S/N LOTE 33	URB MUTUALISTA PICHINC	580	31610	0	0	50	97,83378	578,124
4470	Polygon ZM	4551	120406330000	B S/N LOTE 32	URB MUTUALISTA PICHINC	580	31610	0	0	50	98,23270	584,843
4469	Polygon ZM	4550	120406329000	B S/N LOTE 31	URB MUTUALISTA PICHINC	585,5	31909,75	222	68722,76	50	93,79223	546,614

Figura 5: Base de datos alfanumérica del catastro 2015

- Registro de obras con el monto total y año del período 2005 – 2015 (Departamento de Fiscalización del GADMUR, 2015), trabajo en campo realizado conjuntamente con los archivos descargados de la página web del municipio (<http://www.ruminahui.gob.ec>).
- Base de datos de los predios con la transacción compra - venta, período 2010 - 2015, formato .xls (Figura 6).

Clave Catastral	Barrio	Calle	Forma Adquisición	Fecha Ingreso	Monto
020101011000	LA FLORIDA	LA FLORIDA - 807 PASAJE SIN NOMBRE -	Compra - Venta	23/05/2011	62.424,02
020201011000	URB MOLINOS DE VIENTO	LOS MOLINOS DE VIENTO - LOTE 124 -	Compra - Venta	08/07/2013	63.358,00
110100105000	SAN PEDRO DE TABOADA	A. OBANDO Y GASPAR LOTE 03	Compra - Venta	15/11/2012	25.333,00
110100114000	SAN PEDRO DE TABOADA	CACIQUE FACO SN LOTE 2	Compra - Venta	14/10/2015	63.378,00
110100115000	SAN PEDRO DE TABOADA	CACIQUE FACO SN LOTE 4	Compra - Venta	12/01/2012	7.625,00
110100121000	SAN PEDRO DE TABOADA	LOS LAURELES LOTE 3	Compra - Venta	12/05/2011	36.862,00
110100121000	SAN PEDRO DE TABOADA	LOS LAURELES LOTE 3	Compra - Venta Sin Registra	27/02/2014	36.862,00
110100123000	SAN PEDRO DE TABOADA	A. OBANDO Y G. LEMA LOTE 01	Compra - Venta	09/07/2013	8.132,74
110100125000	SAN PEDRO DE TABOADA	G. LEMA LOTE 03	Compra - Venta	08/07/2013	8.133,24
110100203000	SAN PEDRO DE TABOADA	MARIANA DE JESUS	Compra - Venta	30/05/2011	33.496,00
110100209000	SAN PEDRO DE TABOADA	MARIANA DE JESUS	Compra - Venta	13/02/2014	140,00
110100210000	SAN PEDRO DE TABOADA	M. DE JESUS Y A. OBANDO	Compra - Venta	08/11/2011	21.414,00
110100213001	SAN PEDRO DE TABOADA	ANTONIO OBANDO CASA 01	Compra - Venta	05/02/2010	23.842,00
110100213002	SAN PEDRO DE TABOADA	ANTONIO OBANDO CASA 02	Compra - Venta	05/02/2010	27.386,00
110100214000	SAN PEDRO DE TABOADA	A. OBANDO Y CACIQUE	Compra - Venta	25/04/2014	25.280,50
110100229000	SAN PEDRO	PROYECTO VIAL LOTE 01	Compra - Venta	02/02/2011	11.800,00

Figura 6: Base de datos alfanumérica de los predios, transacción compra - venta

### 3.2. Edición y estructuración de la información

La base alfanumérica del catastro 2015 entregado por el GADMUR presentó falta de información en varios campos de sus registros (Figura 7a), por lo que se realizó una homogeneización de barrios mediante la verificación en campo de los predios con problemas de información (Figura 7b), obteniendo un total de:

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.

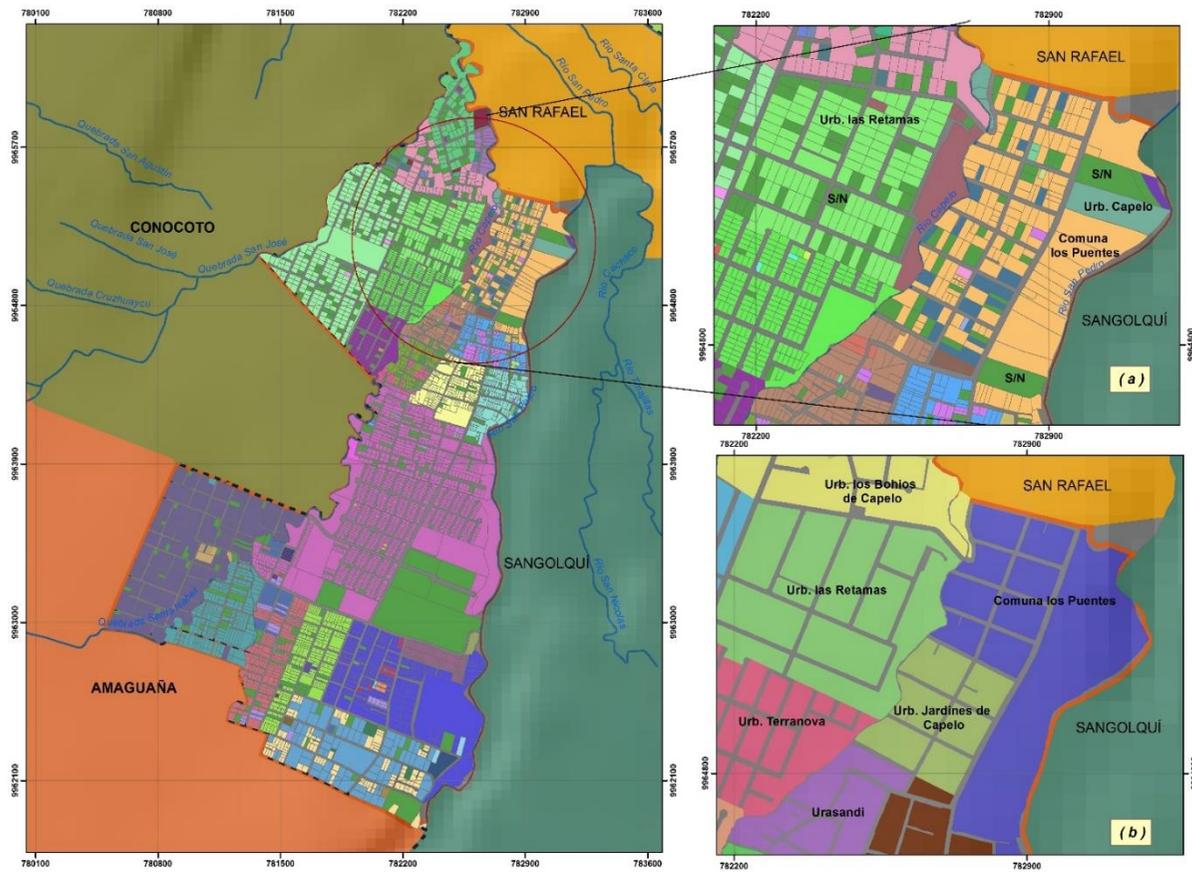


Figura 7: Plano barrial 2015 a) Información entregada por el GADMUR, b) Información homogeneizada por barrios (Anexo 1: Mapa 2).

### 3.3. Trabajo en campo

Para determinar el crecimiento urbanístico en la zona de San Pedro, se realizó la toma de puntos GPS en los conjuntos actuales ubicados en la Av. Mariana de Jesús, por lo que se utilizó el equipo Navegador marca Magellan Explorist 600 (Figura 8) con una precisión de 3m, el equipo es adecuado para el tipo de trabajo que se realizó ya que los puntos que se tomaron son de referencia para su ubicación en el mapa.



Figura 8: Navegador Magellan 600

En San Pedro de Taboada se registraron 23 predios que influyen en la participación de la plusvalía por efectos de la acción urbanística, los cuales han generado un incremento de valor en el suelo (Tabla 3).

Tabla 3

Puntos tomados en campo de proyectos e infraestructura pública generados en la parroquia

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
Alcázar de la Hacienda (terreno en venta)	782299	9963578
Ribera de la Hacienda	782239	9963470
Hacienda San Isidro	782239	9963470
Arupos de la Hacienda	782164	9963319
Prados de la Hacienda	782120	9963229

Continúa



Oasis de la Hacienda	782076	9963139
Panorama Gardens (Construcción)	782031	9963064
Colegio Manuela Cañizares	782800	9964876
Urb. Sin nombre	782825	9964906
Iglesia	782503	9964530
Parque	782469	9964028
Centro Infantil	782266	9964317
Colegio Santo Tomás de Aquino	782470	9964404
Urbanización	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

El registro de obras durante el período 2010 - 2015 se realizó mediante la depuración de los archivos facilitados por el GADMUR, obteniendo las obras solo del área de estudio, posteriormente se digitalizaron para determinar la afectación hacia el sector por las obras generadoras plusvalía (Tabla 4).

Tabla 4  
Registro de obras realizadas en la parroquia San Pedro de Taboada.

ID	AÑO	SECTOR	OBRA	MONTO	DISTANCIA (m)
1	2010	Barrio San Isidro, calle Ventura Ucuango	Adoquinado	\$ 39.024,91	272
2	2010	Barrio El Purún, Romualdo Llagua	Adoquinado	\$ 45.564,79	301
3	2010	Barrio La Joya, calle Barbola Siñaylin	Adoquinado	\$ 75.941,31	525
4	2011	Barrio Rumiloma, calle Caranquis	Alcantarillado	\$ 19.925,00	343
5	2011	Barrio San Isidro, pasaje Guano	Alcantarillado	\$ 5.451,01	59
6	2011	Barrio San Isidro, calle Mariana de Jesús (Ventura Ucuango - Agustín Miranda)	Alcantarillado	\$ 41.370,16	137

**Continúa**



7	2011	Barrio San Isidro, calle Rosa Sinapanta	Bordillos y aceras	\$ 18.751,00	224
8	2011	Barrio Rumiloma, calle Caras	Alcantarillado	\$ 25.185,00	303
9	2012	Barrio Rumiloma, calle Mindo	Adoquinado	\$ 62.464,00	355
10	2012	Barrio La Concepción y Santa Cecilia, calle Santa Rita	Adoquinado	\$ 29.660,00	287
11	2014	Barrio Urasandi y El Purún, calle Santiago Quindi (Gaspar Lema - Río Capelo)	Alcantarillado	\$ 19.800,00	258
12	2014	Barrio San Isidro y La Joya ,calle Martín Velasteguí (Cecilio Taday - Manuel Pomboza)	Alcantarillado	\$ 26.400,00	291
13	2014	Barrio La Joya, calle María Pijal (Diego Janchi - Barbola Siñaylin)	Alcantarillado	\$ 28.600,00	122
14	2014	Barrio Urasandi y El Purún, calle Santiago Quindi	Adoquinado	\$ 21.000,00	256
15	2014	Barrio La Joya, calle María Pijal	Adoquinado	\$ 28.000,00	122
16	2014	Barrio San Isidro, calle Panzaleo (Mariana de Jesús - Río Capelo)	Adoquinado	\$ 79.676,96	567
17	2015	Barrio Santa Cecilia y Santa Bárbara, Urb. Galo Pazmiño, calle Cacha (Santa Cecilia - Río San Pedro)	Alcantarillado	\$ 474.000,00	1010
18	2015	Barrio Central, calle Colorado	Alcantarillado	\$ 26.874,89	252
19	2008	Avenida Mariana de Jesús	Adoquinado	\$ 731.045,72	2610
20	2005	Barrio La Delicia, ampliación puente del Río San Pedro	Puente	\$ 355.093,93	--
21	2007	Barrio La Delicia, calle Ventura Ucuango	Bordillos y aceras	\$ 10.810,46	161
22	2008	Barrio La Delicia, calle Antonio Sinchico	Adoquinado	\$ 20.814,67	110
23	2011	Parque El Purún	Parques	\$ 133.951,70	--
24	2012	Barrio San Isidro, parque San Isidro	Parques	\$ 182.190,38	--
25	2013	Puente sobre el Río Capelo	Puente	\$ 370.198,45	--
26	2015	Construcción del puente (calle Colorados y Cofanes)	Puente	\$ 200.000,00	--

## CAPÍTULO 4

### RESULTADOS

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

La estructura de la base de datos de los proyectos y obras generadoras de plusvalía en San Pedro de Taboada se la realizó en base al Catálogo Nacional de Objetos Geográficos elaborado por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES) en su versión 2.0 del año 2013 obteniendo los siguientes resultados: zona edificada, centro de culto religioso, instalación, institución educativa, unidad de salud, cancha, parque y puentes (Figura 9).

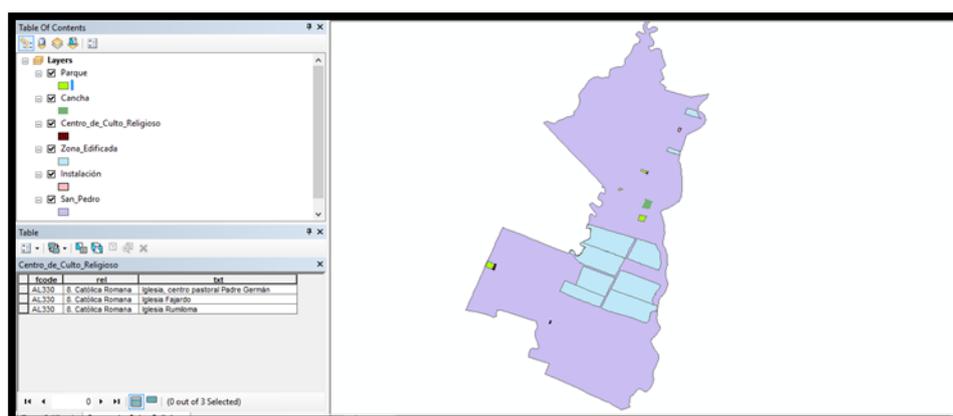


Figura 9: Ejemplo de la estructura de la base de datos de proyectos generadores de plusvalía (Anexo 2: Estructura de la base de datos)

Los proyectos generadores de plusvalía (Figura 10) han hecho que la parroquia genere mayor aprovechamiento del suelo por uno más rentable, el acelerado proceso de crecimiento poblacional del 2,87% a lo largo de 10 años (INEC, 2010), guarda una estrecha relación con el proceso de urbanización de toda esa zona. La infraestructura que se puede encontrar son centros educativos como el colegio Santo Tomás de Aquino, la escuela Vicente Aguirre o el colegio Manuela Cañizares entre otros, iglesias como la del Padre Germán o la de Rumiloma. Además de los conjuntos habitacionales y urbanizaciones que se han planificado, se han generado

locales comerciales que albergan papelerías, panaderías, restaurantes, etc. ubicándose en la parte céntrica, mientras que los conjuntos residenciales se encuentran en la parte norte y sur de la Avenida Mariana de Jesús.

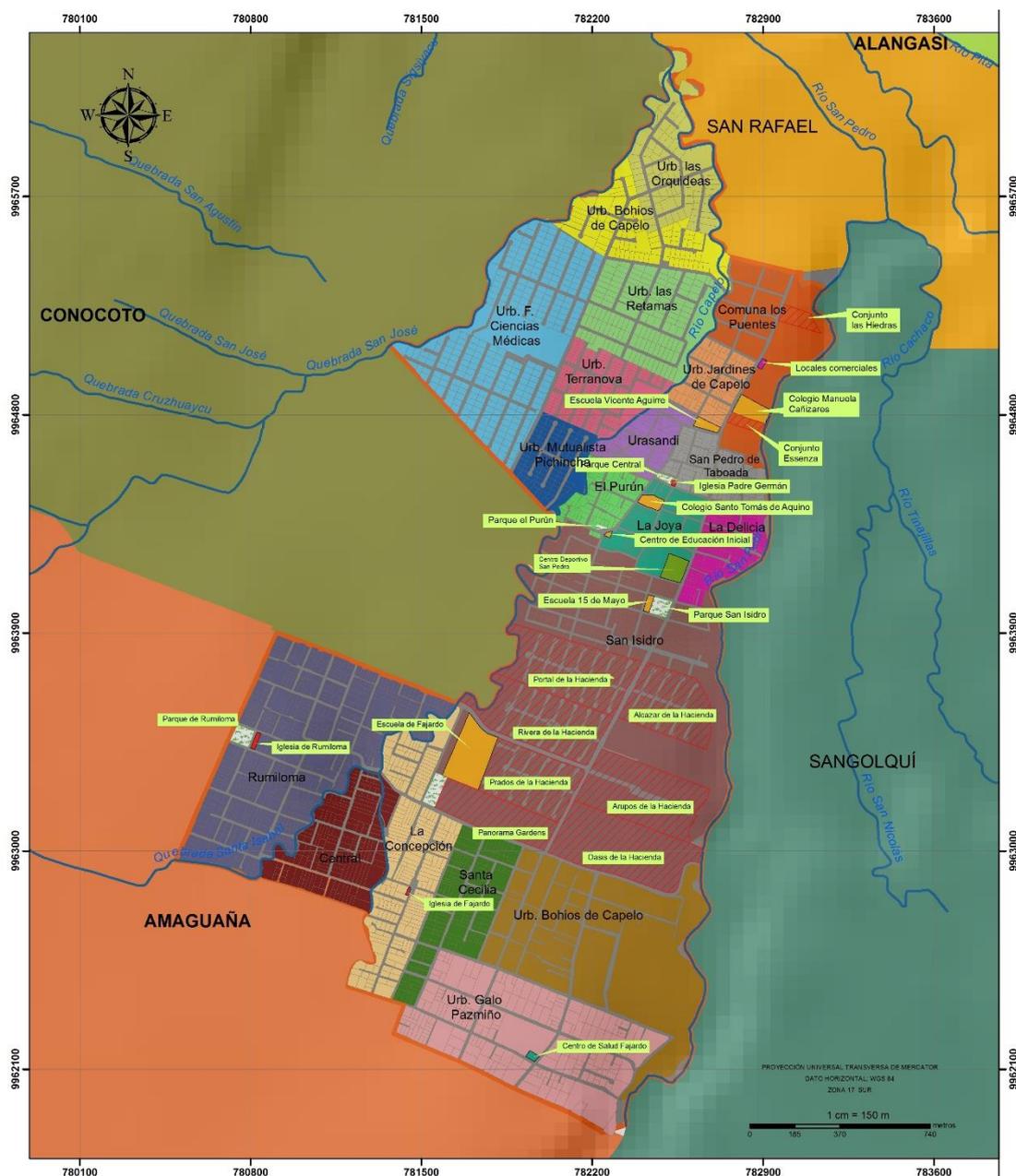


Figura 10: Proyectos generadores de plusvalía en San Pedro de Taboada (Anexo1: Mapa 3)

En cuanto a las obras de mayor importancia en San Pedro de Taboada tenemos el arreglo de parques, adoquinado de vías, aceras y bordillos, implementación de alcantarillado, creación y ampliación de puentes, que han sido de gran influencia en el crecimiento poblacional de la parroquia porque brinda comodidades a los habitantes del sector, para dicho crecimiento comercial y habitacional de la parroquia se han destinado 3'071.794,34 de dólares en el período 2005 – 2015, de los cuales el 37% corresponde a adoquinado, el 30% construcción y ampliación de puentes, el 22% alcantarillado, el 10% arreglo de parques y el 1% a bordillos y aceras (Figura 11).



Figura 11: Gráfica de distribución en porcentaje del monto de las obras públicas en San Pedro de Taboada

En la Figura 12 se aprecia que la mayor cantidad de obras realizadas por el GADMUR en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada se localizan en la zona central, ya que debido a su importancia histórica y porque aquí se concentra la mayor cantidad de la población la prioridad era de mejorar la calidad de vida de las personas, abasteciéndoles de servicios básicos. En los últimos 7 años la expansión habitacional creció de tal manera que es necesaria la ejecución de obras

inmediatamente hasta abarcar la totalidad de la superficie de la parroquia de San Pedro de Taboada.

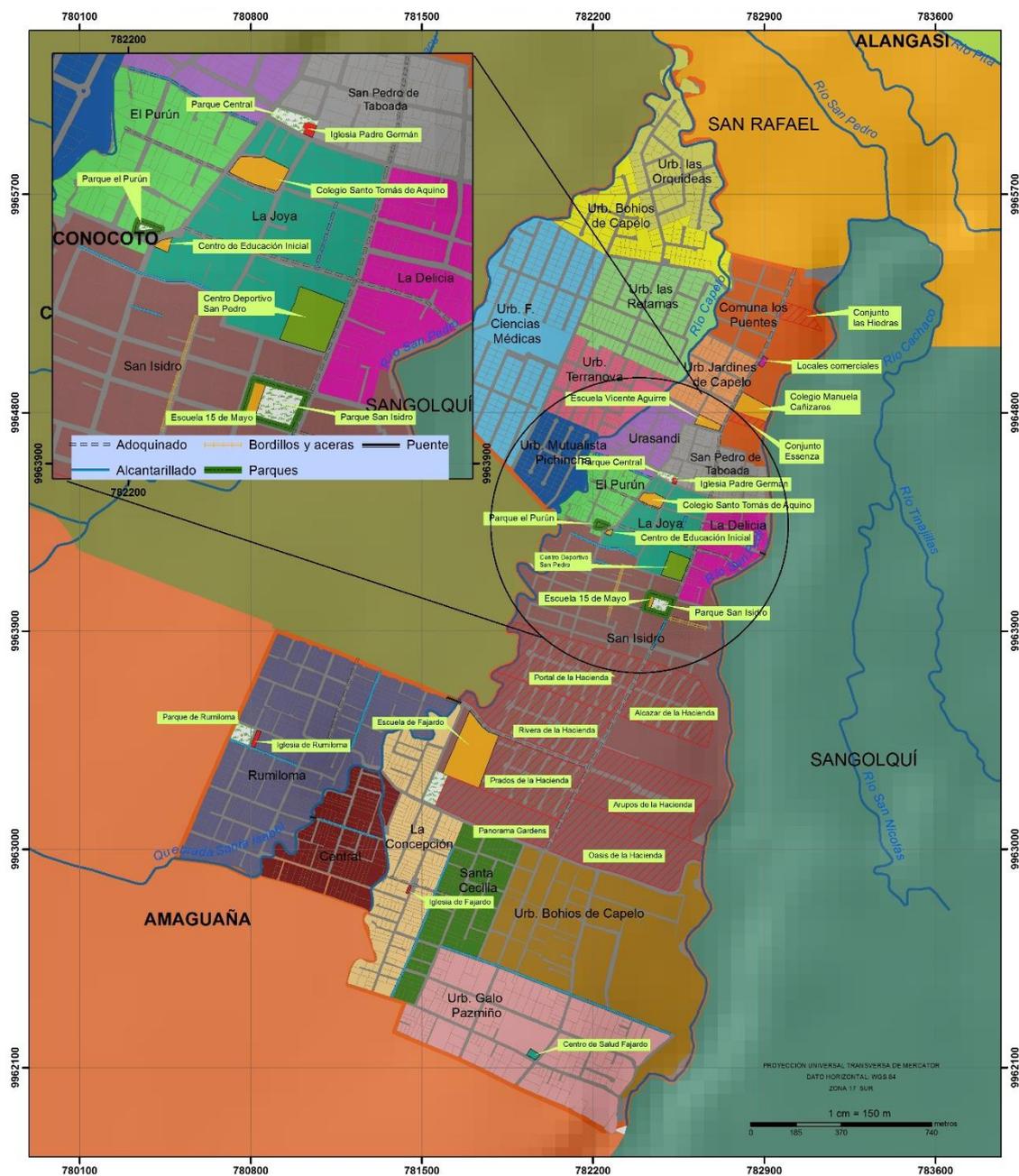


Figura 12: Obras públicas en San Pedro de Taboada (Anexo 1: Mapa 4)

## **4.2. Cálculo de la plusvalía**

Existen 6.014 claves catastrales en la parroquia urbana San Pedro de Taboada según el catastro realizado en el año 2010 por el Departamento de Avalúos y Catastros del GADMUR, para el año 2015 la información catastral proporcionada fue de 4.492 predios, de los cuales al momento de analizar, depurar, unificar y homogeneizar resultaron en 806 claves catastrales que son los predios estudiados para la determinación del comportamiento de las plusvalías en el cantón Rumiñahui, en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada.

De estos 806 predios existen 586 que entraron en estudio como casos especiales y 220 son los que su cálculo de plusvalía se la realizó de manera directa.

- **Especiales más de 20 años**

De acuerdo a la Ordenanza 020-2010, inscrita como Suplemento del Registro Oficial 352, 30-XII-2010, en el Art. 4.- Deducciones literal c) expresa: "El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta ordenanza pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición", por tal motivo los predios detallados en el cuadro siguiente (Anexo 3, Tabla 5) no se consideraron en el estudio del comportamiento de las plusvalías urbanas en la parroquia de San Pedro de Taboada, por tener más de 20 años de antigüedad y porque el valor de adquisición está en Sucres, la antigua moneda comercial de la República del Ecuador.

Adicionalmente, existen predios que en el año 2010 constaban como terrenos con construcciones, pero en el año 2015 ya no son ni terrenos ni construcciones.

También hay predios que han perdido o ganado metros de terreno entre los años 2010 - 2015.

## Ejemplos:

Clave Catastral	Descripción 2010	Descripción 2015	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 2010	Área terreno (m <sup>2</sup> ) 2015	Área construcción (m <sup>2</sup> ) 2010	Área construcción (m <sup>2</sup> ) 2015
120200206000	casa		1092,14	0	47	0



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



- **Especiales precio en Sucres**

En este caso los predios no se analizaron ya que los valores de adquisición se encuentran en Sucres, la antigua moneda del Ecuador, y al momento de realizar el cambio correspondiente (1 Dólar = 25.000 Sucres) los valores de adquisición no son representativos para el estudio del cálculo de la plusvalía (Anexo 3, Tabla 6).

**Ejemplos:**

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



- **Especiales años de venta**

En este caso, los años de adquisición son superiores a los años de venta, por lo que al momento de realizar el análisis respectivo resultan años negativos, asumiendo que es un error de digitación como manifiesta el GADMUR se procede con el estudio de la plusvalía en estos predios (Anexo 3, Tabla 7).

**Ejemplos:**

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





Figura 13: Plusvalía generada en los casos especiales por los años de venta

Para este caso en el que los años de venta eran inferiores a los años de adquisición y una vez corregida la información, la recuperación de la plusvalía para el año 2014 fue de \$4.084,29 por la venta de 4 propiedades y para el año 2015 fue \$5.578,21 gracias a los 6 predios que se vendieron.

- **Especiales valor adquisición \$0,00**

Los predios siguientes tienen como monto de adquisición \$0,00, esto quiere decir que no se registraron los montos de adquisición o hubo un error en la digitación, en cualquiera de los casos se procedió a realizar el análisis para el cálculo de la plusvalía, pero los resultados no se ajustan a la realidad (Anexo 3, Tabla 8).

## Ejemplos:

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



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



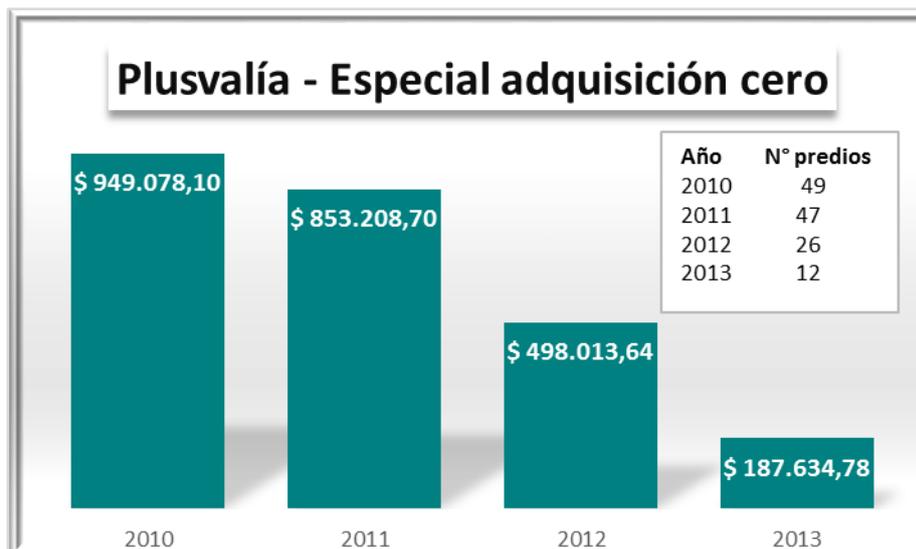


Figura 14: Plusvalía generada en los casos especiales de valor de adquisición \$0,00

El total de la plusvalía recuperada para el caso en que los 134 predios que se vendieron entre los años 2010 – 2013 y que fueron adquiridos a un precio de \$0,00 fue de \$149.276,11.

- **Especiales años 0**

Los siguientes predios se vendieron sólo con meses de diferencia de haber sido adquiridos y a valores similares a los de adquisición o a los registrados en el avalúo catastral, por lo que en muchos de los predios no se genera plusvalía (Anexo 3, Tabla 9).

**Ejemplos:**

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



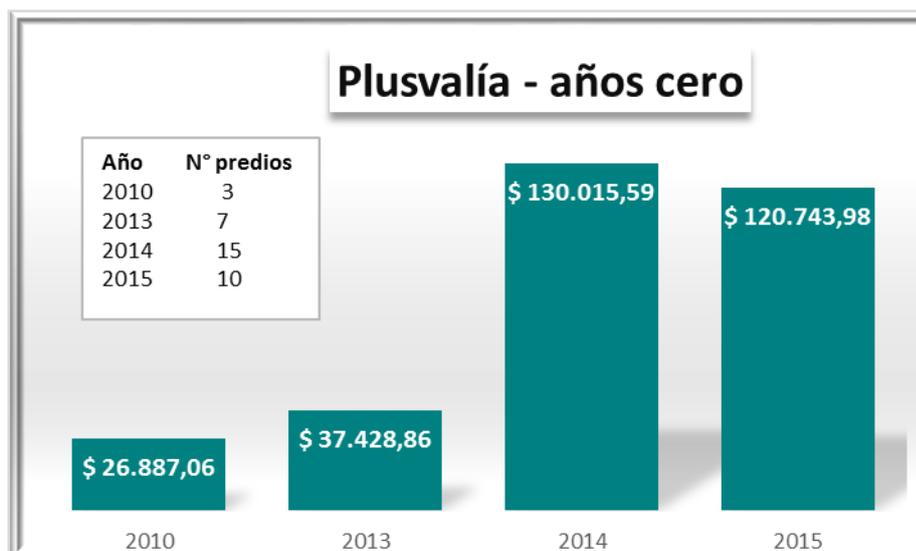


Figura 15: Plusvalía generada en los casos especiales de años igual a 0

En este caso las propiedades se vendieron inmediatamente después de haberlas adquirido, por lo que el precio de venta es igual al de compra, pero basándose en el valor del avalúo catastral del municipio, la recuperación de la plusvalía entre los años 2010 y 2015 fue de \$18.904,53; considerando que en los años 2011 y 2012 no se registraron ventas de predios bajo esta modalidad.

- **Cálculo directo de plusvalía**

Los siguientes predios cumplen con todos los parámetros de estudio para el cálculo de plusvalía urbana en la parroquia de San Pedro de Taboada en el cantón Rumiñahui (Anexo 3, Tabla 10).

## Ejemplos:

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

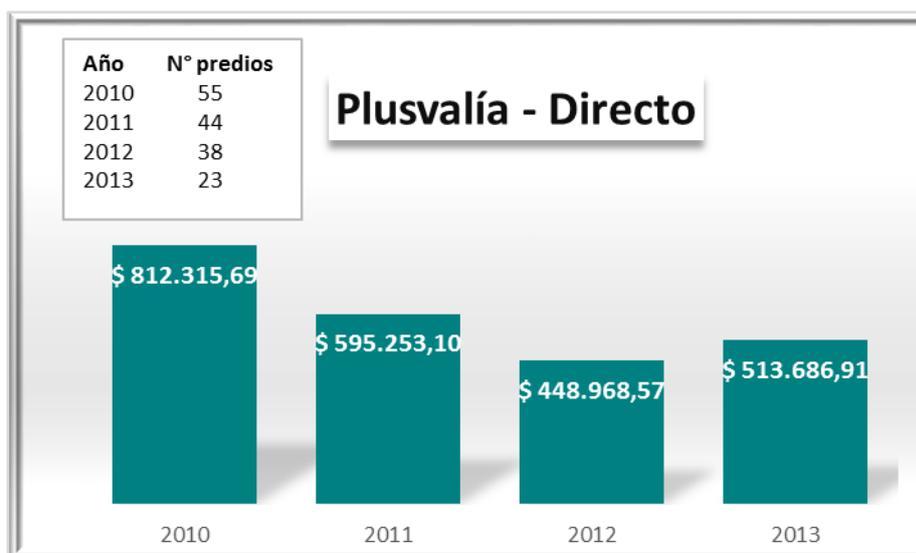


Figura 16: Plusvalía generada en los casos directos

Entre los años 2010 y 2013 las 160 propiedades que se vendieron sumaron \$2'370.224,27; lo que significa una recuperación de la plusvalía de \$142.213,46.

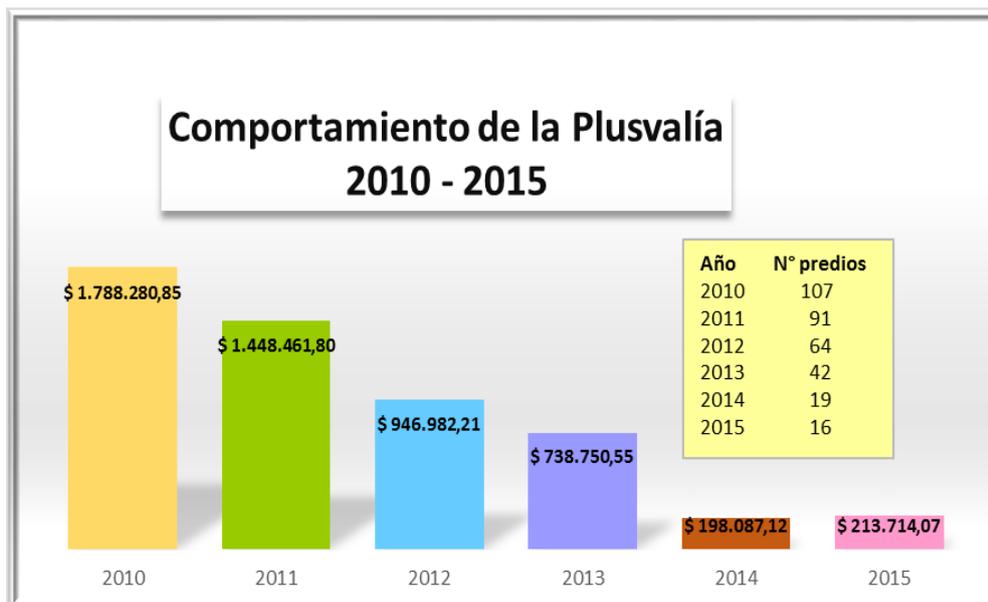


Figura 17: Comportamiento de la plusvalía entre los años 2010 – 2015 en la parroquia San Pedro de Taboada

A medida que pasan los años los predios se venden cada vez menos, ya que son más las personas que buscan propiedades en el sector por su seguridad, tanto social como en riesgos naturales, y San Pedro de Taboada es una zona donde la actividad eruptiva del Volcán Cotopaxi no se ve afectada.

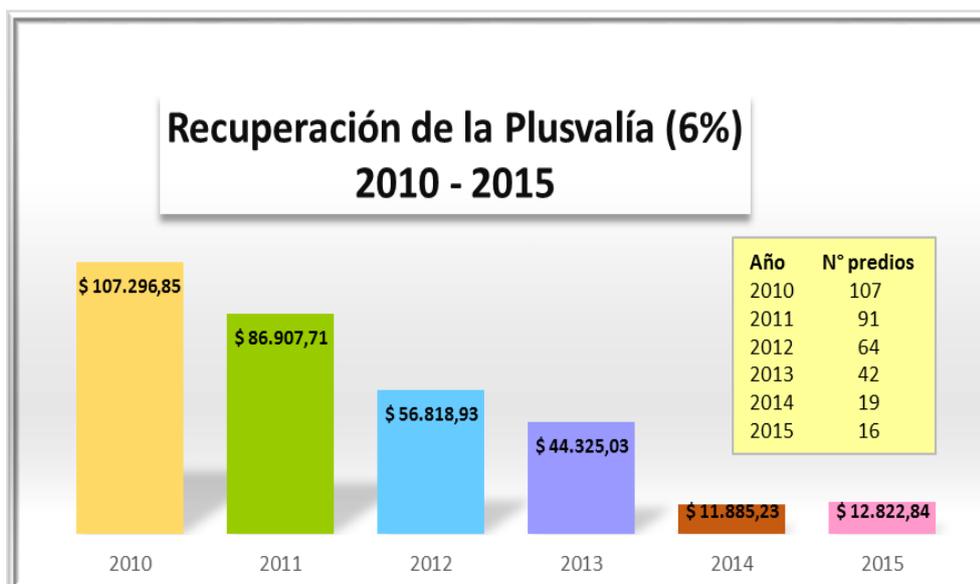


Figura 18: Recuperación de la plusvalía urbana en la parroquia de San Pedro de Taboada

### **4.3. Determinar la metodología más adecuada para la recuperación de la plusvalía en la zona urbana**

Para determinar la recuperación de la plusvalía se analizó el instrumento fiscal que son los impuestos, mencionados en el COOTAD y en la nueva propuesta de Ley comparando con las regulaciones de los GAD's de Loja y Ambato, la contribución por mejoras en el caso de Ecuador se estaría cobrando nuevamente un valor que se paga en el momento que se realiza la obra, por lo que generaría conflictos entre los municipios y los propietarios de los bienes inmuebles.

#### **4.3.1. Impuestos**

Para el caso de la recuperación de la plusvalía por impuestos se debería incrementar en 2 puntos porcentuales (2%) el cobro de la plusvalía, actualmente en el cantón Rumiñahui es del 6%, al aumentarse al 8% estaría cumpliendo con lo estipulado en el COOTAD que el tope máximo en la actualidad es del 10%.

Este aumento facilitaría la generación de obras en el cantón, sin que represente en un impacto negativo en la parte socio-económica de la población, así como también representa un fondo de salvamento en un momento determinado de crisis o emergencia, ya que al subir al 10% como lo determina la normativa vigente estaría llegando al límite, sin que en la posteridad pueda incrementar más el cobro a la recuperación de plusvalía.

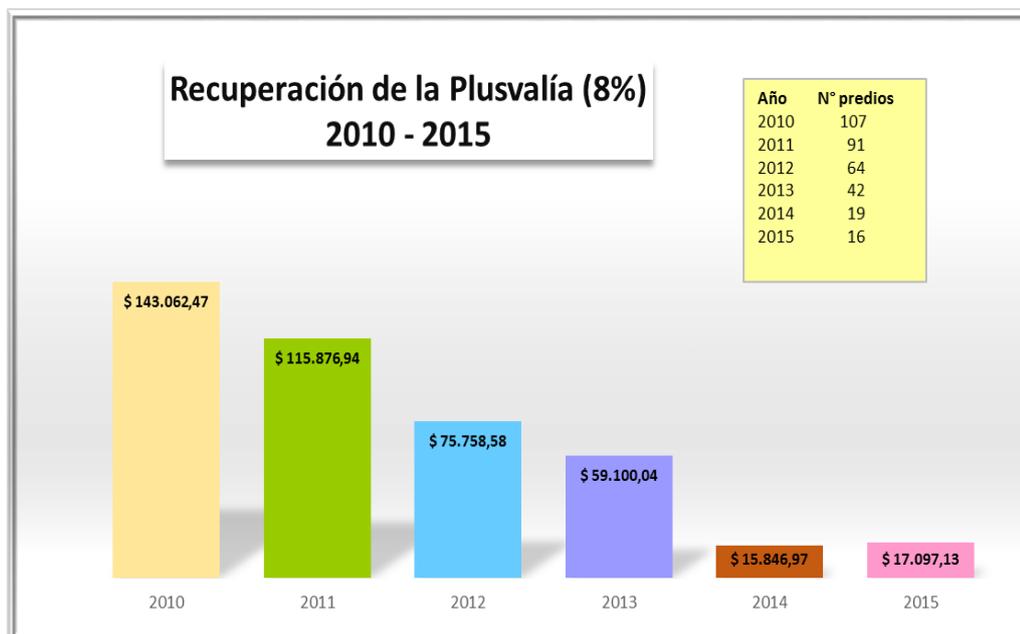


Figura 19: Propuesta a la recuperación de la plusvalía al 8% en la parroquia San Pedro de Taboada

#### 4.3.2. Contribución por mejoras

Como fuentes generadoras de plusvalías tenemos a las mejoras urbanas introducidas en la ciudad incrementando así el valor del suelo, entre ellas en San Pedro de Taboada tenemos las inversiones en obras públicas como estructura vial, mejoramiento del alcantarillado, agua potable, equipamiento de educación, salud, cultura, áreas verdes, etc., mejorando así la situación de los predios en relación a los medios de comunicación y al mercado viéndose beneficiados los lotes aledaños a estos hechos generadores de plusvalía.

Se realizó dos tipos de áreas de influencias, la primera por la parte socio-económica (instituciones educativas, unidad de salud, instalaciones, canchas, zona edificada, centro de culto religioso, parques) y la segunda por las obras públicas (arreglo de la infraestructura vial, arreglo de parques y puentes, alcantarillado, aceras y bordillos). Para el primer grupo (socio-económico) se realizó un área de 50 m. como área de influencia directa y 100 m. como área de influencia indirecta. Para el segundo grupo (obras públicas) tenemos un área de 20 m. como área de influencia directa y 40 m. como área de influencia indirecta.

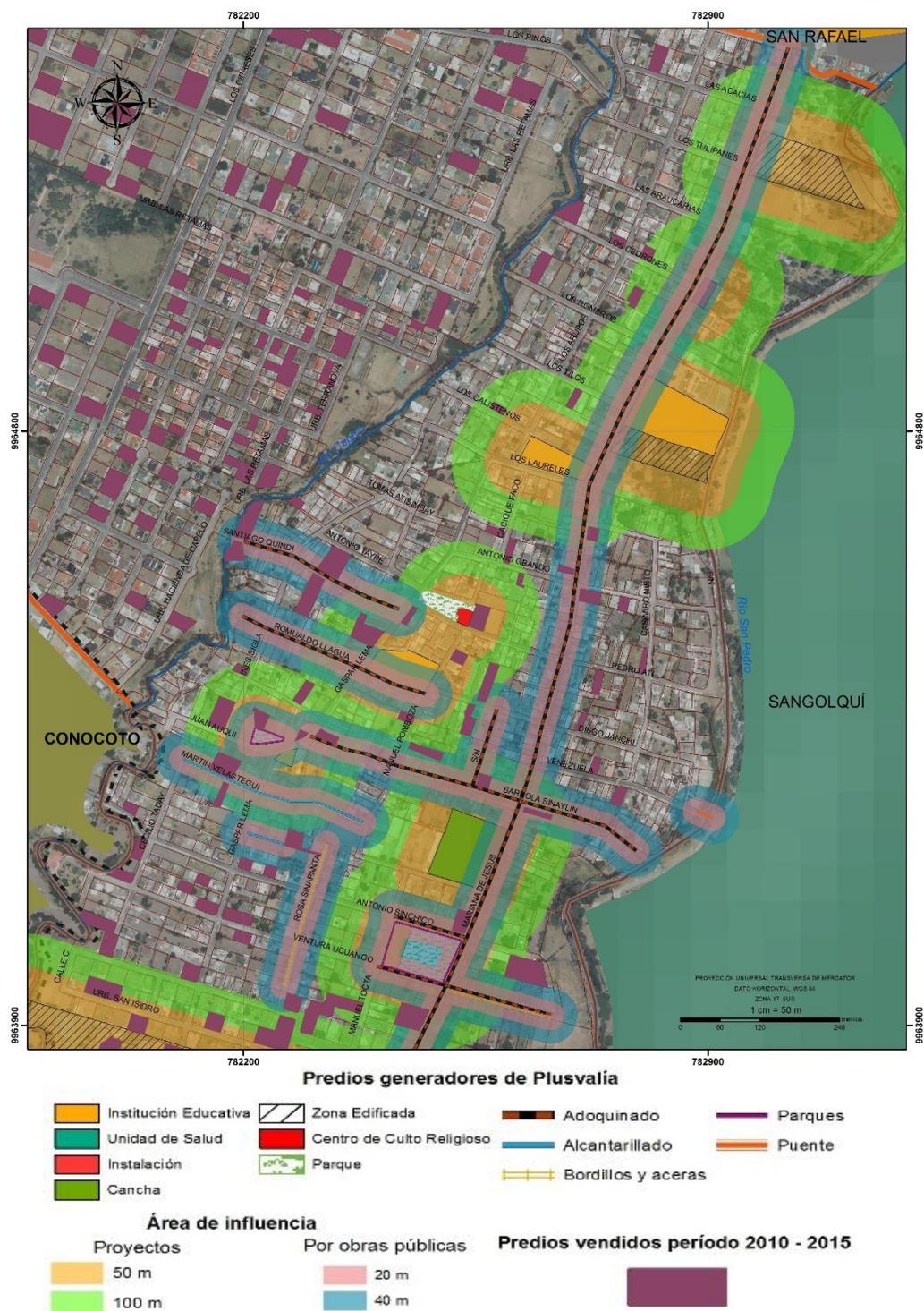


Figura 20: Área de influencia de proyectos generadores de plusvalía – zona norte de San Pedro de Taboada

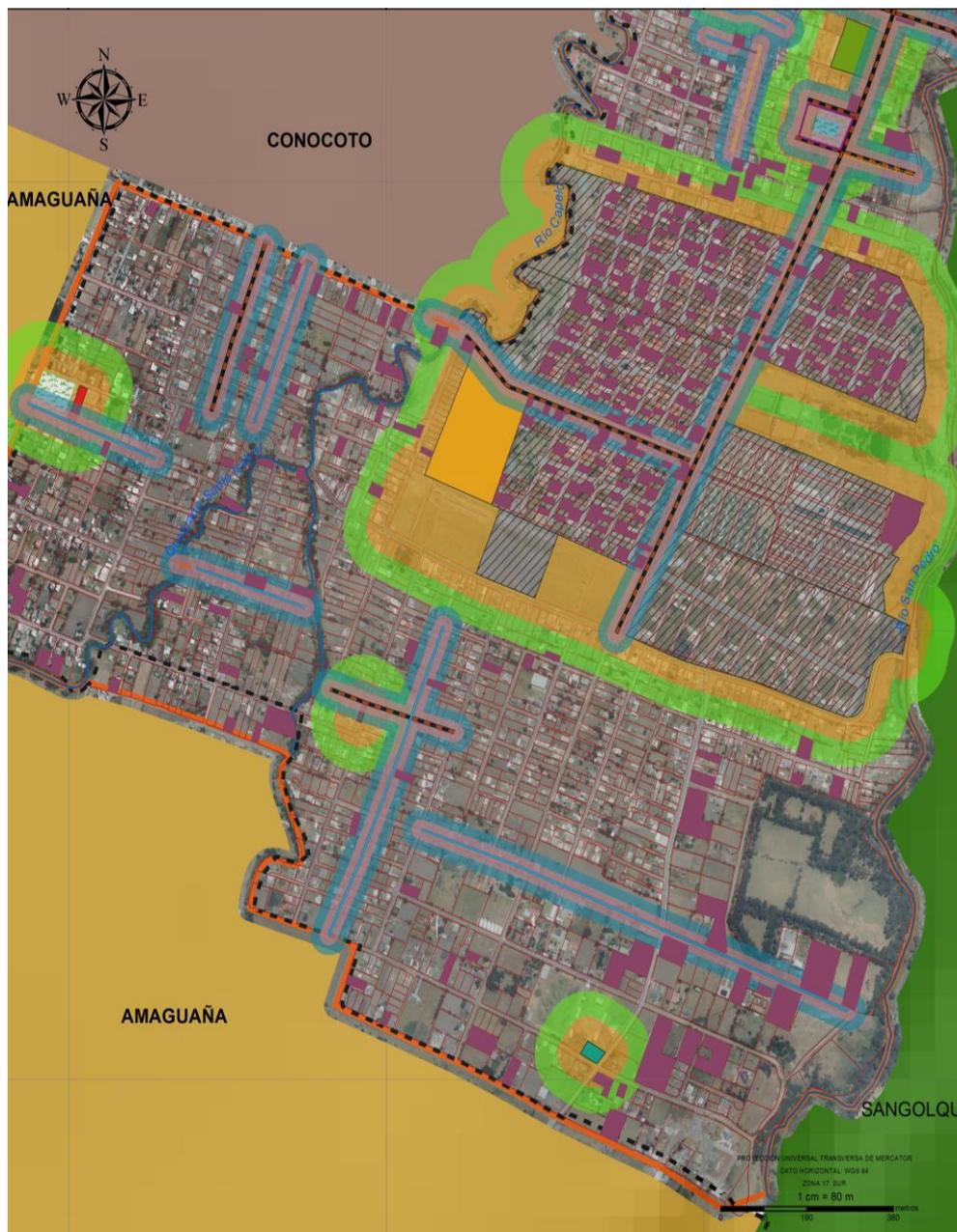


Figura 21: Área de influencia de proyectos generadores de plusvalía – zona sur de San Pedro de Taboada

## CAPÍTULO 5

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 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.

## **Recomendaciones**

- La información catastral anterior al año 2015 debe ser digitalizada y georreferenciada, ya que al tenerla en archivos llenados manualmente limita el análisis para determinar zonas que necesitan atención por parte del municipio.
- Se debe tener más precaución al momento de digitar los valores y las fechas de las transacciones comerciales de los predios, porque se puede interpretar de manera equivocada la información proporcionada.
- Brindar mayor información respecto a las obras realizadas en la parroquia urbana de San Pedro de Taboada, así como también lo referente a unidades de salud y educación.
- Continuar con las obras que se han realizado durante estos años en la parroquia, hasta cubrir en su totalidad a los barrios donde no existe intervención, ya que la mayor cantidad de obras se encuentran focalizadas en el centro de San Pedro de Taboada.
- Corregir la información errónea que se tiene en los archivos para facilitar el cálculo de los impuestos.
- Crear un sistema en el que se pueda tener una base de datos más entendible y de fácil manejo tanto para técnicos como para la población en general.
- Incentivar a los propietarios a lotizar o construir en sus predios, para tener mayor número de unidades aportadoras de plusvalía.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alcázar, M. G. (2000). El Catastro y su evolución hasta el siglo XVI. Escuela Politécnica Superior de la Universidad de Jaén, España.
- Asociación Internacional de Peritos Valuadores. (2013). Glosario de avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades (2da. ed): Kansas. [http://www.iaao.org/media/Pubs/IAAO\\_GLOSSARY\\_Spanish.pdf](http://www.iaao.org/media/Pubs/IAAO_GLOSSARY_Spanish.pdf)
- Cabezas, M.E. (2010). Análisis de los efectos económicos en los impuestos en el Ecuador. Tesis de Diplomado. Universidad Técnica Particular de Loja, Ecuador. <http://dspace.utpl.edu.ec/bitstream/123456789/4852/1/Efectos%20Economicos%20de%20los%20Impuestos%20en%20el%20Ecuador.pdf>
- Calero, M. L. (1996). La Base Imponible en el Derecho Tributario General. Revista de la Universidad Complutense de Madrid. Recuperado de <https://revistas.ucm.es/index.php/CESE/article/viewFile/CESE9696110067A/10590>
- COOTAD. (2011). Impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos. Recuperado de [http://www.captur.travel/web2011/informacion\\_juridica/documentos/tributario/impuestoSegunCOOTAD.pdf](http://www.captur.travel/web2011/informacion_juridica/documentos/tributario/impuestoSegunCOOTAD.pdf)
- El Comercio, (2015). Más casas y plusvalía en Rumiñahui. Recuperado de: <http://www.elcomercio.com/actualidad/quito/mas-casas-y-plusvalia-ruminahui.html>
- El Universo, (2011). Cálculo del impuesto a la plusvalía varía según criterio de cada cabildo. Recuperado de <http://www.eluniverso.com/2011/07/26/1/1356/calculo-impuesto-plusvalia-varia-segun-criterio-cada-cabildo.html>
- Enciclopedia de la economía. (2009). PLUSVALÍA. Recuperado de <http://www.economia48.com/spa/d/plusvalia/plusvalia.htm>

- Furtado, F., Acosta, C. (2012). Recuperación de plusvalías urbanas en Brasil, Colombia y otros países de América Latina: Legislación, instrumentos e implementación.
- Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Rumiñahui [GADMUR]. (2012). Plan de Ordenamiento Territorial.
- Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Rumiñahui [GADMUR], (2013). Datos del Cantón. Recuperado de <http://www.ruminahui.gob.ec/?q=canton-ruminahui/datos-geograficos>
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires [GCBA], Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas [MPyOP], Consejo del Plan Urbano Ambiental [CoPUA]. (2006). Programa Urbe Y Tributación Instrumentos Económicos Para La Gestión Del Suelo Conceptos, Antecedentes Y Propuestas.
- González, D. (2010). El Tributo. Universidad Jaume.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC]. (2010). Fascículo Provincial de Pichincha. Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/pichincha.pdf>
- López, L. G. (2000). Derechos de los Contribuyentes. Universidad Autónoma de México: México. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/57/tc.pdf>
- Metro cuadrado, (2015).Cuál es la diferencia entre el avalúo comercial y el avalúo catastral. Recuperado de <http://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-propiedad-horizontal/cual-es-la-diferencia-entre-el-avaluo-comercial-y-el-avaluo-catastral>
- Peña, X. A. (2012). Sistema de Información Geográfica aplicado al Catastro Predial del Cantón Paute, ECUADOR. Tesis de Maestría. Universidad San Francisco de Quito. Quito
- Ramírez, C, (2010). Análisis comparado de la gestión y captura de plusvalías de los sistemas catalán y colombiano: el caso de Barcelona y Bogotá. Tesis de Maestría. Universidad Politécnica de Cataluña, España.

- Sandoval, M. (2013). Cómo se determina la plusvalía de un inmueble. Editorial Metroscubicos. Recuperado de <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2013/04/17/como-se-determina-la-plusvalia-de-un-inmueble>
- Secretaría de Planeación de Bogotá. (2015). Economía Urbana. Recuperado de [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/Economia Urbana/Cargas](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/EconomiaUrbana/Cargas)
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo [SENPLADES]. (2013). Catálogo Nacional de Objetos Geográficos versión 2.0. Ecuador.
- SRI, (2015). Impuesto a las utilidades y plusvalía e impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. PROYECTO DE LEY. Recuperado de [http://www.ccg.org.ec/imp\\_plusvalias2015/Impuesto\\_plusvalia\\_presentacion.pdf](http://www.ccg.org.ec/imp_plusvalias2015/Impuesto_plusvalia_presentacion.pdf)
- SRI. (2015). Impuesto a las utilidades y plusvalía e impuesto a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. Ecuador.
- Trujillo, S. P. (2010). La Obligación tributaria, origen, determinación y extinción. Universidad de Buenaventura: Bogotá
- Valero, H. (2007). Generalidades del gravamen a los movimientos financieros (GMF) en Colombia. DIAN: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Colombia. Recuperado de [http://www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/GMF\\_WEB.pdf](http://www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/GMF_WEB.pdf)