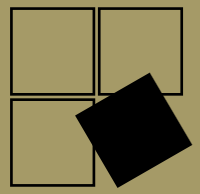
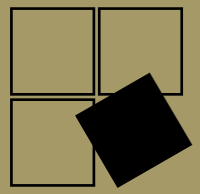
EL GRAN DESORDENADOR URBANO: LA ESPECULACION

Fernando cordero cueva

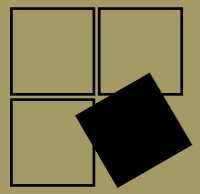


La Planificación Territorial en el Ecuador tiene sus primeras expresiones en el ámbito urbano. En el siglo pasado, en la década del cuarenta Gilberto Gatto Sobral y Jones Odriozzola, dos arquitectos uruguayos llegan al país con las teorías del urbanismo moderno y del funcionalismo propios de los congresos de arquitectura moderna (CIAM) y se convierten en los precursores de la planificación urbana al formular los denominados "Planes Reguladores" en algunas ciudades ecuatorianas: Quito, Cuenca, Loja, Latacunga, Ibarra, entre otras.

Desde esas primeras propuestas han pasado muchas décadas y hoy en Ecuador la Planificación Territorial figura como una competencia obligatoria y exclusiva de todos los gobiernos autónomos descentralizados en sus respectivas jurisdicciones: regiones, provincias, cantones, parroquias rurales. Las Leyes derivadas de la nueva Constitución han permitido caracterizar de mejor manera las nuevas herramientas del ordenamiento territorial y en lugar de los viejos Planes de Desarrollo Físico Cantonal y los Planes Reguladores de Desarrollo Urbano, se proponen "Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial"



Pese al salto cualitativo entre los contenidos de los "Planes Reguladores de Desarrollo Urbano" y los "Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial" planteamos la siguiente hipótesis. "No se han podido atender las necesidades de suelo urbano para solucionar el déficit habitacional, ni se ha evitado la reducción de densidades urbanas y el crecimiento "a saltos" de las ciudades. Tampoco se han garantizado las reservas de suelo bien localizadas para los equipamientos de uso colectivo establecidos en los Planes de Desarrollo para atender necesidades insatisfechas de: salud, educación, áreas verdes y espacios deportivos, seguridad ciudadana, administración pública, movilidad. La expansión urbana superó siempre las denominadas áreas urbanizables establecidas en los planes urbanísticos e y ocupó áreas no urbanizables por limitaciones topográficas y geotécnicas, propensión a la inundación o por ser parte del patrimonio natural o cultural del Ecuador. Estas ocupaciones se han producido tanto "de hecho" cuanto por decisiones clientelares del poder político. Los ejecutores de esta "anti-planificación" encontraron siempre "explicación" y "Justificación" en la supuesta escasez de terrenos a precios accesibles para la mayoría de ciudadanos, que dominantemente son insolventes para pagar los "altos costos de urbanización" (léase especulación urbana).

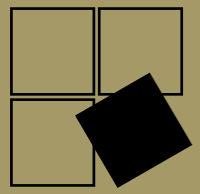


LOS MULTIPLES EFECTOS DEL DES-ORDENAMIENTO URBANISTICO (1/2)

- ✓ En todas las ciudades ecuatorianas podemos encontrar todos o algunos de los siguientes problemas:
- ✓ Deficientes asignaciones de suelo para equipamientos de salud, educación, seguridad ciudadana.
- ✓ Escuelas y Colegios mal localizados geográficamente en relación a viviendas de sus alumnos.
- ✓ Gran cantidad de terrenos vacantes y contradictoriamente una casi permanente escasez de suelo para la mayoría de la población carente de vivienda
- ✓ Carencia de áreas verdes y espacios deportivos
- ✓ Inadecuadas condiciones geométricas en sistema vial urbano
- ✓ Crecimiento disperso con grandes espacios intersticiales entre áreas consolidadas.

LOS MULTIPLES EFECTOS DEL DES-ORDENAMIENTO URBANISTICO (2/2)

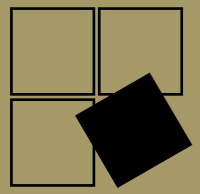
- ✓ Bajas densidades de ocupación.
- ✓ Crecimiento arbitrario de precios del suelo por apropiación privada obras y servicios públicos incorporados como mejoras en el territorio y apropiación rentas diferenciales derivados de los nuevos valores de uso que surgen con la aglomeración urbana.
- ✓ Ocupación indebida de terrenos no urbanizables.
- ✓ Deficientes sistemas de transporte público y una hipertrofia en el crecimiento de vehículos particulares.
- ✓ Apropiación privada de márgenes de ríos y lagunas y, playas de mar.
- ✓ Irrespeto privado al patrimonio natural y cultural en nombre de las necesidades insatisfechas de la población.



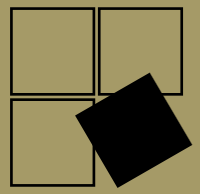
También hay que señalar que muy poco han servido las herramientas fiscales para "frenar" este des-ordenamiento y de manera particular para evitar la exclusión y segregación de familias de menores ingresos o para mejorar las características y dotaciones de espacio público. Los llamados procesos de apropiación de plusvalías si bien han sido útiles para transferir una parte de las rentas urbanas a las economías municipales muy poco han logrado en la democratización del acceso a la ciudad o en la búsqueda del ordenamiento urbanístico planteado en los procesos de planificación.

En torno a la dotación de espacios público, por ejemplo, en Ecuador desde 1966 hasta 2004 estuvo vigente una disposición legal que permitía a los gobiernos municipales disponer gratuitamente de hasta el 50% del suelo urbanizable sometido a procesos de fraccionamiento o apto para ser fraccionado. De pronto en ese año en el viejo poder legislativo ecuatoriano en nombre de los pobres y de sus dificultades para adquirir tierra urbana se redujo dicho porcentaje al 30%. La nueva legislatura aun no logra un consenso para regresar a ese anterior porcentaje y por ahora ha incrementado al 35% las cesión gratuita de suelo urbano.

Para poder llegar a las evidencias que explican el rol del precio del suelo urbano y de manera particular el sobre precio que se asigna a los terrenos urbanos mediante procesos arbitrarios y aparentemente “incontrolables” de especulación urbana derivada de las múltiples rentas que se provocan en el “mercado” de suelo urbano haremos una revisión de los conceptos generales que subyacen en la generación de este sobreprecio.



“Desde la perspectiva económica el hecho de que la tierra, tanto la rural como la urbana, tenga un precio constituye una paradoja.” Así lo señala Samuel Jaramillo. Desarrolla esta afirmación estableciendo que cada mercancía requiere el esfuerzo de sus productores y que justamente lo que se compara y se contrasta en el mercado es precisamente la cantidad que cada una de ellas representa de este trabajo general. También nos aclara que ese trabajo incorporado en el lenguaje de la tradición clásica en economía se denomina Valor. Ese valor se expresa en un precio y termina nuevamente preguntándose ¿Cómo puede tener la tierra un precio si no tiene valor?”



En este erróneo proceso de crecimiento demográfico y expansión territorial de nuestras ciudades, dichos problemas, si bien tienen causas particulares en cada ciudad, presentan un denominador común: **el rol desordenador del precio del suelo urbano** impuesto por el "mercado" inmobiliario.

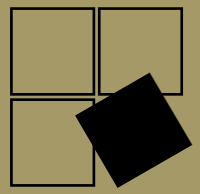
También hay que señalar que muy poco han servido las herramientas fiscales para “frenar” este des-ordenamiento y de manera particular para evitar la exclusión y segregación de familias de menores ingresos o para mejorar las características y dotaciones de espacio público. Los llamados procesos de apropiación de plusvalías si bien han sido útiles para transferir una parte de las rentas urbanas a las economías municipales muy poco han logrado en la democratización del acceso a la ciudad o en la búsqueda del ordenamiento urbanístico planteado en los procesos de planificación.

En torno a la dotación de espacios público, por ejemplo, en Ecuador desde 1966 hasta 2004 estuvo vigente una disposición legal que permitía a los gobiernos municipales disponer gratuitamente de hasta el 50% del suelo urbanizable sometido a procesos de fraccionamiento o apto para ser fraccionado. De pronto en ese año en el viejo poder legislativo ecuatoriano en nombre de los pobres y de sus dificultades para adquirir tierra urbana se redujo dicho porcentaje al 30%. La nueva legislatura aun no logra un consenso para regresar a ese anterior porcentaje y por ahora ha incrementado al 35% las cesión gratuita de suelo urbano.

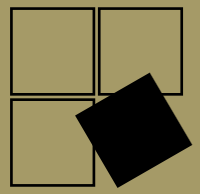
¿COMO SURGE EL PRECIO DE LA TIERRA?

"Desde la perspectiva económica el hecho de que la tierra, tanto la rural como la urbana, tenga un precio constituye una paradoja." Así lo señala Samuel Jaramillo. Desarrolla esta afirmación estableciendo que cada mercancía requiere el esfuerzo de sus productores y que justamente lo que se compara y se contrasta en el mercado es precisamente la cantidad que cada una de ellas representa de este trabajo general. También nos aclara que ese trabajo incorporado en el lenguaje de la tradición clásica en economía se denomina Valor. Ese valor se expresa en un precio y termina nuevamente preguntándose ¿Cómo puede tener la tierra un precio si no tiene valor

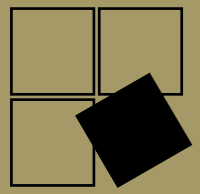
A diferencia de la tierra rural cuya potencialidad es la de sostener un ciclo vegetal a partir del cual se estructura la agricultura, en las ciudades este sentido es diferente y el valor general de uso consiste en actuar como “simple soporte pasivo” del “espacio urbano”. Para que este “espacio urbano” surja, la tierra debe ser adaptada y adecuada, es decir, debe ser **“construida”.** Por ello se producen las vías, los parques, las escuelas, los hospitales, los supermercados, edificios de gobierno, etc. Es decir el conjunto de redes y edificaciones.



Se pueden encontrar algunos paralelos entre la tierra urbana y rural e igualmente muchos contrastes, pero sobre todo existe una diferencia crucial entre estos dos tipos de tierras. En el caso agrícola el nexo **tierra-producto agrícola** se limita al lapso siembra-cosecha. En el de la construcción **el "espacio construido" es inmóvil con respecto a la tierra urbana** ya que se produce y consume en el mismo lugar y se extiende indefinidamente en el tiempo.

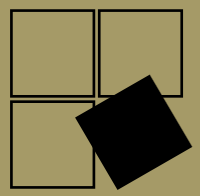


En el caso rural la tierra está ligada a la agricultura y las rentas surgen precisamente de esta articulación. En el caso urbano **la tierra actúa inicialmente como un simple soporte pasivo del espacio construido** pero en el tiempo, en virtud de esa inmovilidad, adopta un serie de "usos de suelo": vivienda, comercio, servicios y entre ellos se generan nuevos "valores de uso" que se "entrelazan" y generan nuevas rentas del suelo que son las que modulan y crean los precios de los terrenos urbanos.



EL PRECIO DEL SUELO, EL GRAN DES-ORDENADOR URBANÍSTICO

Viéndolo desde otro ángulo, cuando existe una **diferencia** entre el **precio** de un terreno urbano y el **valor** incorporado en forma de bienes y servicios, esa diferencia la podemos entender como un **"sobre precio"** de ese **valor** que no es otra cosa que la capitalización de las múltiples rentas del suelo.



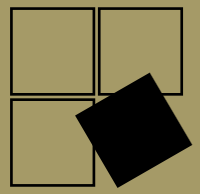
EL PRECIO DEL SUELO, EL GRAN DES-ORDENADOR URBANÍSTICO

También es común observar que terrenos, **con igual valor incorporado** se ofertan y venden en precios diferentes. En la economía actual podemos advertir que la tierra urbana adquiere unos "valores de uso" que no dependen del trabajo humano o del valor incorporado en forma de bienes o servicios. "Un Pent-house que no tendrá quien le quite visibilidad", "La vecindad con gente de la misma clase", "Un terreno con vista al mar", son frecuentes "excusas" para incrementos arbitrarios en el precio del suelo y el mercado hace el resto. Ese resto es el equivalente a "validar" el sobreprecio en base a expresiones que se repiten cotidianamente **"ese es el precio hoy" … "como esta es una zona de alta plusvalía, en un año valdrá mucho más… aproveche…".**

También aparece la especulación urbana en los llamados terrenos vacantes es decir aquellos que siendo aptos para recibir edificaciones se los excluye intencionalmente del mercado inmobiliario para **especular con su futuro valor**.
En Ecuador ha ocurrido con mucha frecuencia un fenómeno que lo conocemos como “crecimiento a saltos” consistente en crear desarrollos urbanísticos -casi siempre programas habitacionales del Estado- o -localización de equipamientos de uso colectivo que demandan nuevos sistemas viales y dotación de servicios públicos-. Entre esos programas de vivienda o los grandes equipamientos de uso colectivo surgen “espacios intersticiales”.

Estos por efecto de la propiedad privada del suelo y los débiles mecanismos públicos de implantación de los planes urbanísticos, por regla general, quedan algunos años sin uso o son sometidos a lentos procesos de consolidación, en espera de la realización de obras y equipamientos públicos que incorporan valor al suelo que ha sido convertido forzadamente en urbano por un equivocado principio de continuidad obligatoria que supuestamente deben cumplir los asentamientos urbanos.

Se observa entonces un extraño y poco lógico crecimiento y densificación "de fuera hacia adentro" que solo se explica temporalmente como el aprovechamiento privado de un absurdo "modelo" de crecimiento continuo. Producida la saturación o una densificación compatible con el ¨mercado" inmobiliario vendrá un nuevo "salto" y se repetirá una y otra vez este erróneo proceso de expansión y crecimiento de nuestras ciudades.



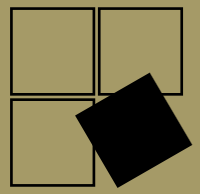
RENTA DEL SUELO O SOBREPRECIO CAPITALIZADO

En el Ecuador de hoy consideramos que con el desarrollo de los catastros municipales urbanos y la obligatoria bancarización de las transacciones económicas casi siempre será **posible** conocer el **precio de compra-venta de un terreno urbano** y el del **valor incorporado en forma de equipamientos e infraestructuras**

Se podrá entonces calcular la diferencia de precios entre el de compra-venta y el del valor incorporado y entenderlo como "renta capitalizada" o sobreprecio de dicho valor. En esas circunstancias hay que darle un tratamiento social y tributario a esa renta del suelo urbano con la finalidad de, por un lado incidir en la reducción del incremento del precio de la tierra y por otro de manera particular en combatir la especulación de la tierra urbana para garantizar el adecuado uso social de la misma y así cumplir los principios constitucionales.

COMO CALCULAR EL VALOR INCORPORADO EN UN SUELO URBANO.

El **Valor** incorporado al suelo urbano lo encontramos en forma directa cuando esta dotado de: agua potable, alcantarillado, electricidad, alumbrado público, recolección de residuos sólidos, vías, aceras, internet, gas por tubería, etc. En forma indirecta cuando se analiza su área urbanística de inclusión (Circuitos y Distritos) y en ellos existen parques, áreas deportivas, escuelas, colegios, centros de salud, hospitales, Centros Infantiles del Buen Vivir (CIBV), Unidades de Policía Comunitaria (UPC), Unidades de Vigilancia Comunitaria (UVC), Etc. Por lo general en Ecuador ni el Gobierno Nacional ni las Municipalidades han recuperado esos valores incorporados directa e indirectamente al suelo urbano, pero todos ellos se han transformado en rentas que sus dueños las han capitalizado en el precio impuesto al suelo en cada una de sus transacciones, que no se limitan a terrenos sin construcción sino que igualmente se trasladan a todos los bienes inmuebles.



COMO CALCULAR EL VALOR INCORPORADO EN UN SUELO URBANO.

Si a esto le convertimos en una ecuación, el **Valor** incorporado al suelo urbano por los principales rubros es igual a :

VALOR INCORPORADO AL SUELO (Vsu)

Vsu = [Pvias + Pa + Palc + Pelec. + Pap. + Pequip-circuito + Pequip-distrito]

En la que:

Vsu: Valor incorporado al suelo urbano en forma directa e indirecta.
Pvias: Precio del Sistema Vial necesario para el uso urbano del terreno.
Pa: Precio de incorporación de infraestructura necesaria para servicio de agua potable.
Palc.: Precio de incorporación de infraestructura necesaria para servicio de alcantarillado.
Pelec.: Precio de incorporación de infraestructura necesaria para servicio de electricidad.
Pap.: Precio de incorporación de infraestructura necesaria para servicio de alumbrado público.
Pequip-circuito.: Precio de incorporación de infraestructura y equipamientos a nivel de circuito.
Pequip-distrito.: Precio de incorporación de infraestructura y equipamientos a nivel de distrito.

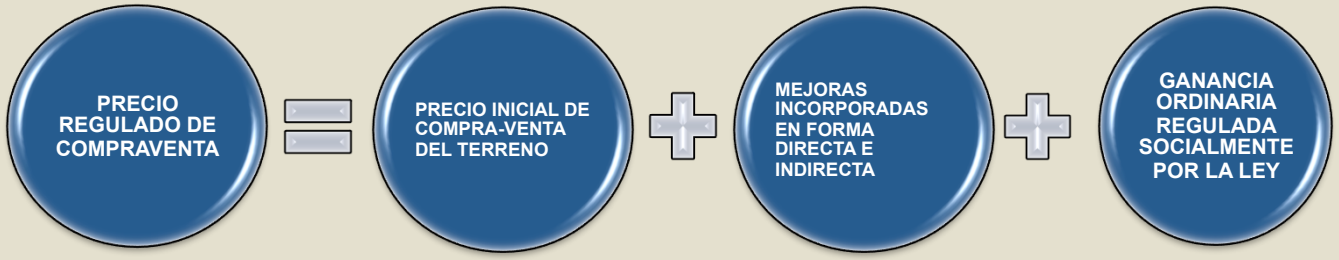
Todos estos precios pueden ser calculados con muy altos grados de aproximación y crearse con ellos indicadores en **dólares/m²** .

COMO SURGE EL PRECIO FINAL DE UN TERRENO URBANO AL QUE SE LE RECONOCE UN GANANCIA ORDINARIA.

Llamamos **"precio real de compra-venta"** de un terreno al monto asignado a un inmueble en una transacción inmobiliaria, bien sea por metro cuadrado o por monto global fijado para un inmueble de superficie conocida.
En ese "precio real" hay que diferenciar el **precio original de compra-venta del terreno**, el **valor** incorporado directa e indirectamente a él en forma de mejoras y la **ganancia ordinaria regulada** socialmente por el Estado ecuatoriano para garantizar la prohibición constitucional de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado y **una renta del suelo** capitalizada en forma de **"ganancia extraordinaria**"

COMO SURGE EL PRECIO FINAL DE UN TERRENO URBANO AL QUE SE LE RECONOCE UN GANANCIA ORDINARIA.

Tendríamos entonces por un lado un **"Precio regulado de Compra-Venta"** equivalente al precio de compra-venta del terreno urbano mas el precio de las mejoras reales incorporadas al suelo **en forma directa e indirecta** mas la **ganancia ordinaria** sobre la suma invertida originalmente por su dueño**,** en el momento de compra.



COMO SURGE EL PRECIO FINAL DE UN TERRENO URBANO AL QUE SE LE RECONOCE UN GANANCIA ORDINARIA.

Y por otro lado un **“Precio Real de Compra-Venta”** equivalente al **“Precio regulado de Compra-Venta”** mas una **ganancia extraordinaria** equivalente a las rentas urbanas capitalizadas**.**

COMO SURGE EL PRECIO FINAL DE UN TERRENO URBANO AL QUE SE LE RECONOCE UN GANANCIA ORDINARIA.

Si a esto le convertimos en una ecuación, el **Precio Real de Compra Venta** en el que esta presente una ganancia ordinaria y una ganancia extraordinaria (equivalente a las rentas capitalizadas) es igual a :

$$P_{RCV} = P_{rcv} + P_{\text{rentas capitalizadas}}$$

En la que:

P_{RCV} Precio real de compra-venta del suelo urbano.

Prcv**:** Precio regulado de compra-venta del suelo urbano.

$P_{\text{rentas capitalizadas:}}$ Precio correspondiente a las diferentes rentas capitalizadas

COMO INFERIR O CALCULAR LA RENTA DEL SUELO

Siempre que se conozca el **"Precio Real de Compra-Venta"** de un terreno urbano y los precios de sus diferentes valores incorporados directa e indirectamente en forma de equipamientos e infraestructuras a partir del precio de compra-venta inicial se podrá calcular el precio de las **Rentas Capitalizadas** de ese Suelo Urbano.

La Ecuación simplificada se expresaría así:

$$P_{\text{rentas capitalizadas}} = P_{RCV} - Prcv$$

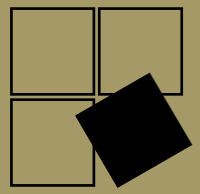
La renta en valor relativo o porcentaje se la obtendría comparando el valor de la renta capitalizada con el precio original del terreno.

$$\%_{\text{renta}} = (P_{\text{renta}}/Pi)*100$$

Que no es otra que la renta total que los "terratenientes" logran captar en forma de renta absoluta mas todas las rentas diferenciales.

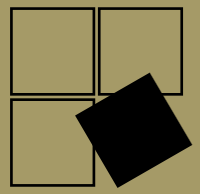
NUEVA HERRAMIENTA PARA APOYAR EL ORDENAMIENTO URBANISTICO

La clásica noción de los tributos entendidos como prestaciones económicas obligatorias que deben ser establecidas por ley sirven para cubrir gastos públicos y distribuir la riqueza social ha sido enriquecida no solo con la afirmación de que dicha exacción pecuniaria debe consultar el principio de *capacidad contributiva,* sustento sobre el cual se ha construido la teoría moderna del derecho tributario **sino sobre todo con la utilización del tributo para la consecución de fines no fiscales**, que justamente por ello se denominan tributos extra fiscales.



NUEVA HERRAMIENTA PARA APOYAR EL ORDENAMIENTO URBANISTICO

Como se advirtió en líneas anteriores nuestra Constitución le impone al Estado ecuatoriano la tarea de impedir el surgimiento de "prácticas especulativas sobre el uso del suelo" y por ello imaginamos que **un tributo extrafiscal** destinado e **evitar la especulación del suelo urbano** se convertirá en una nueva herramienta de la planificación territorial y particularmente del Ordenamiento Urbanístico. Este tributo extrafiscal tendría como hecho generador la ganancia extraordinaria en la compra-venta de terrenos urbanos, es decir esta destinado a evitar o disminuir el efecto desordenador del precio del suelo proveniente de procesos especulativos.
Su comportamiento lo simulamos en los ejemplos incorporados en el APENDICE Nº1



CASO 1: PRECIO REAL DE COMPRA VENTA CON GANANCIA EXTRAORDINARIA EQUIVALENTE AL DOBLE DEL PRECIO REGULADO

RUBROS DEL TERRENO URBANO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
VALOR DE COMPRA VENTA ORGINAL DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	50
VALOR INCORPORADO AL SUELO EN FORMA DE MEJORAS	$ USD/m^2	30
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE COMPRA ORIGINAL	AÑOS	10
REMUNERACION DEL CAPITAL INCOROPORADO (8% ANUAL)	$ USD/m^2	40
PRECIO REGULADO DE COMPRA VENTA	$ USD/m^2	90
PRECIOE REGULADO DE COMPRA VENTA + CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	120
PRECIO REAL DE COMPRA VENTA DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	300
RENTA EXTRAORDINARIA CAPITALIZADA POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	180
% ESTIMADO DE RENTA TOTAL	%	360,0%

RESUMEN GENERAL	UNIDAD DE MEDIDA	
PRECIO DE TERRENO ORIGINAL ACTUALIZADO	$ USD/m^2	90
TRIBUTO EXTRA FISCAL A LA GANANCIA EXTRAORDINARIA	$ USD/m^2	144,00
PRECIO REAL DE COMPRA-VENTA PARA EL VENDEDOR		156,00
GANACIA EXTRAORDINARIA PARA EL VENDEDOR	$ USD/m^2	36,00
RECUPERACION POR CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	30

RENTA EXTRAORDINARIA TRANSFERIDA A MUNICIPALIDAD COMO TRIBUTO EXTRAFISCAL

RENTA EXTRAORDINARIA PARA EL DUEÑO

CASO 2: PRECIO REAL DE COMPRA VENTA CON GANANCIA EXTRAORDINARIA EQUIVALENTE AL PRECIO REGULADO

RUBROS DEL TERRENO URBANO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
VALOR DE COMPRA VENTA ORGINAL DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	50
VALOR INCORPORADO AL SUELO EN FORMA DE MEJORAS	$ USD/m^2	30
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE COMPRA ORIGINAL	AÑOS	10
REMUNERACION DEL CAPITAL INCOROPORADO (8% ANUAL)	$ USD/m^2	40
PRECIO REGULADO DE COMPRA VENTA	$ USD/m^2	90
PRECIOE REGULADO DE COMPRA VENTA + CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	120
PRECIO REAL DE COMPRA VENTA DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	210
RENTA EXTRAORDINARIA CAPITALIZADA POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	90
% ESTIMADO DE RENTA TOTAL	%	180,0%

RESUMEN GENERAL	UNIDAD DE MEDIDA	
PRECIO DE TERRENO ORIGINAL ACTUALIZADO	$ USD/m^2	90
TRIBUTO EXTRA FISCAL A LA GANANCIA EXTRAORDINARIA	$ USD/m^2	72,00
PRECIO REAL DE COMPRA-VENTA PARA EL VENDEDOR		138,00
GANACIA EXTRAORDINARIA PARA EL VENDEDOR	$ USD/m^2	18,00
RECUPERACION POR CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	30

RENTA EXTRAORDINARIA TRANSFERIDA A MUNICIPALIDAD COMO TRIBUTO EXTRAFISCAL

RENTA EXTRAORDINARIA PARA EL DUEÑO

CASO 5: PRECIO REAL DE COMPRA VENTA CON GANANCIA EXTRAORDINARIA EQUIVALENTE A DECIMA PARTE DEL PRECIO REGULADO

RUBROS DEL TERRENO URBANO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
VALOR DE COMPRA VENTA ORGINAL DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	50
VALOR INCORPORADO AL SUELO EN FORMA DE MEJORAS	$ USD/m^2	30
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE COMPRA ORIGINAL	AÑOS	10
REMUNERACION DEL CAPITAL INCOROPORADO (8% ANUAL)	$ USD/m^2	40
PRECIO REGULADO DE COMPRA VENTA	$ USD/m^2	90
PRECIOE REGULADO DE COMPRA VENTA + CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	120
PRECIO REAL DE COMPRA VENTA DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	129
RENTA EXTRAORDINARIA CAPITALIZADA POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	9
% ESTIMADO DE RENTA TOTAL	%	18,0%
RESUMEN GENERAL	UNIDAD DE MEDIDA	
PRECIO DE TERRENO ORIGINAL ACTUALIZADO	$ USD/m^2	90
TRIBUTO EXTRA FISCAL A LA GANANCIA EXTRAORDINARIA	$ USD/m^2	7,20
PRECIO REAL DE COMPRA-VENTA PARA EL VENDEDOR		121,80
GANACIA EXTRAORDINARIA PARA EL VENDEDOR	$ USD/m^2	1,80
RECUPERACION POR CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	30

RENTA EXTRAORDINARIA TRANSFERIDA A MUNICIPALIDAD COMO TRIBUTO EXTRAFISCAL

RENTA EXTRAORDINARIA PARA EL DUEÑO

CASO 6: PRECIO REAL DE COMPRA VENTA SIN GANANCIA EXTRAORDINARIA

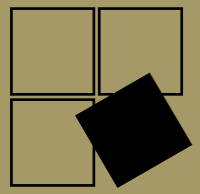
RUBROS DEL TERRENO URBANO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
VALOR DE COMPRA VENTA ORGINAL DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	50
VALOR INCORPORADO AL SUELO EN FORMA DE MEJORAS	$ USD/m^2	30
NUMERO DE AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE COMPRA ORIGINAL	AÑOS	10
REMUNERACION DEL CAPITAL INCOROPORADO (8% ANUAL)	$ USD/m^2	40
PRECIO REGULADO DE COMPRA VENTA	$ USD/m^2	90
PRECIOE REGULADO DE COMPRA VENTA + CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	120
PRECIO REAL DE COMPRA VENTA DEL TERRENO POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	120
RENTA EXTRAORDINARIA CAPITALIZADA POR METRO CUADRADO	$ USD/m^2	0
% ESTIMADO DE RENTA TOTAL	%	0,0%
RESUMEN GENERAL	**UNIDAD DE MEDIDA**	
PRECIO DE TERRENO ORIGINAL ACTUALIZADO	$ USD/m^2	90
TRIBUTO EXTRA FISCAL A LA GANANCIA EXTRAORDINARIA	$ USD/m^2	0,00
PRECIO REAL DE COMPRA-VENTA PARA EL VENDEDOR		120,00
GANACIA EXTRAORDINARIA PARA EL VENDEDOR	$ USD/m^2	0,00
RECUPERACION POR CONTRIBUCION DE MEJORAS	$ USD/m^2	30

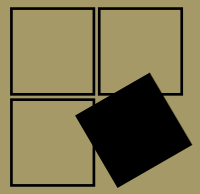
RENTA EXTRAORDINARIA TRANSFERIDA A MUNICIPALIDAD COMO TRIBUTO EXTRAFISCAL

RENTA EXTRAORDINARIA PARA EL DUEÑO

- ✓ Ese tributo extrafiscal tendría además efectos importantísimos en el ordenamiento territorial ya que posibilitará entre otros el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- ✓ - Eliminar el Impuesto a la Plusvalía que hoy se traslada al Precio real de venta de los terrenos urbanos.
- ✓ -Terminar con el ocultamiento de información en las compra-ventas de terrenos urbanos y con ello mejorar cualitativamente los catastros municipales y sus correspondientes avalúos.
- ✓ -Permitir la distribución de los beneficios y cargas del proceso urbanizador en forma proporcional y justa sobre todos los dueños de suelo urbano.
- ✓ -Garantizar a las Municipalidades ecuatorianas y por su intermedio a otras otros niveles de gobierno la recuperación como “Contribución de Mejoras” de los valores efectivamente incorporados en el territorio en forma de infraestructuras y equipamientos urbanos.



Ese tributo extrafiscal tendría además efectos importantísimos en el ordenamiento territorial ya que posibilitará entre otros el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- ✓ Incrementar las áreas verdes urbanas y garantizar los criterios de uso y ocupación del suelo planteados en los Planes de Ordenamiento Urbanístico.
- ✓ - Propiciar la creación de reservas de suelo urbano para el estricto cumplimiento de los planes de ordenación urbanística.
- ✓ - Garantizar a los ciudadanos y a los agentes inmobiliarios suelo a precios justos especialmente para vivienda y espacios productivos.
- ✓ -Reducir significativamente la especulación del suelo urbano y por ende su efecto des-ordenador.