



ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

Guayaquil, octubre 24 de 2019
APIVE-105-2019

		ASAMBLEA NACIONAL	
		CASA LEGISLATIVA GUAYAS	
Fecha:	24 OCT 2019	13:00	hora:
Recibido Por:	JOAN JOSE JORDAN		
Firma:			

Ingeniero
Daniel Mendoza Arévalo

Presidente

Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control

Asamblea Nacional

Quito.-

De mis consideraciones:

Reciba Usted un cordial saludo de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador -APIVE-, entidad sin fines de lucro que aglutina a promotores de vivienda de todo el país que participan en todo segmento de demanda.

Sirva la presente para remitir a Usted, y por su digno intermedio a los demás miembros de la Comisión que acertadamente preside, el mensaje de preocupación que es compartido por la Asociación y sus miembros respecto a la gran responsabilidad que pesa sobre los Comisionados y Asambleaístas en general, en el marco del trámite económico urgente del **PROYECTO DE LEY ORGÁNICA PARA LA TRANSPARENCIA FISCAL, OPTIMIZACIÓN DEL GASTO TRIBUTARIO, FOMENTO A LA CREACIÓN DE EMPLEO, AFIANZAMIENTO DE LOS SISTEMAS MONETARIOS Y FINANCIERO, Y MANEJO RESPONSABLE DE LAS FINANZAS PÚBLICAS.**

En este orden de ideas y en la certeza de coincidir con el interés de la Comisión a su cargo, nos permitimos formular las siguientes peticiones:

1. Eliminar el artículo 15.3. del proyecto.- De la lectura del referido artículo es posible afirmar que el Proyecto crearía, de ser aprobado ese artículo, un nuevo impuesto, de entre el 25% y el 35% según los casos, a ser pagado por millones de personas en la venta de sus viviendas, terrenos, fincas, haciendas, oficinas o locales comerciales. **Este nuevo impuesto tiene implicaciones macroeconómicas que contradicen la declarada intención de reactivar la**

economía, a la vez que limita la capacidad de los ecuatorianos para capitalizar sus ahorros o invertir en su futuro. Al respecto desglosamos a continuación solamente un listado referencial de argumentos técnicos para su ponderación, la de los miembros de la Comisión y del pleno:

- a. Desde el punto de vista de la capacidad de los ecuatorianos para invertir o simplemente capitalizar sus ahorros del trabajo, gracias al INEC sabemos que el número de contribuyentes que tiene sus ahorros o inversiones en propiedades inmuebles es 30 veces superior al número de ecuatorianos que tiene inversiones en papeles de renta fija o de renta variable.
- b. ¿Que puede justificar entonces que el régimen fiscal penalice las escasas inversiones que logra hacer la mayoría de la población, en activos inmuebles, mientras mantiene incentivos para quienes tienen la posibilidad de participar del mercado estructurado de capitales a través de bolsas de valores y del sistema financiero -entendido como acciones, títulos, obligaciones, o pólizas, por citar ejemplos.
- c. Sin lugar a controversia, la construcción en general y la construcción inmobiliaria en particular son actividades que todos los gobiernos del mundo buscan fomentar con miras a incentivar el empleo, la industria y la calidad de vida que ellas permiten a la población. El Gobierno ecuatoriano en particular, con ayuda de la banca multilateral, ha destinado recursos para que innumerables hogares accedan a bienes inmuebles -de todo tipo, incluso con financiamiento de instituciones financieras públicas-, mediante créditos hipotecarios que se encuentran siendo pagados incluso en éstos momentos difíciles de la economía. **El sector no encuentra por ello sentido en que mientras se declara la intención de dinamizar este sector, que atraviesa varios períodos fiscales de ralentización, se grave fiscalmente su recuperación creando un nuevo impuesto para los ciudadanos que están dispuestos a apostar sus ahorros por el país.**
- d. El sector, coincidiendo con el ordenamiento jurídico vigente, aquel justamente que éste proyecto legislativo supondría cambiar, ~~no~~ puede



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

comulgar con una penalización a quienes capitalizan sus ahorros o directamente invierten en el mercado inmobiliario, indistintamente de si se trata de vivienda, comercio, oficina o terrenos i) en un momento económico de baja liquidez, ii) decrecimiento sostenido de la construcción, iii) crecimiento del déficit de vivienda, iii) mientras el mismo estado mantiene los incentivos vigentes en el ordenamiento jurídico para otro tipo de inversiones, como si se pretendiera distraer a otras industrias o destinos geográficos la liquidez que puede recibir el sector inmobiliario y la construcción.

- e. Hay que recordar que incluso, a diferencia de la ganancia generada por una inversión en valores de renta fija, variable u otro tipo de activo o incluso actividad priorizada por la política fiscal, exentas todas de impuesto a la renta¹, **la ganancia que puede ofrecer una inversión inmueble ya paga un impuesto a la plusvalía del 10%, según lo dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, además de impuestos prediales, contribuciones de mejoras y otras tasas que tampoco deben asumir las inversiones desmaterializadas.**
- f. El proyecto legislativo bajo análisis subirá la tarifa de impuesto para este tipo de inversiones, a la hora de su realización, del 10% actual de impuesto a la plusvalía, al nivel de la tarifa de impuesto a la renta que le corresponda a la persona propietaria que transfiera el bien. Esto significa, por la magnitud de los valores que caracterizan las transferencias de bienes inmuebles respecto a la generación ordinaria de ingresos sobre los que se calculan las tarifas de impuesto a la renta, **que ciudadanos que ordinariamente se encuentran en los rangos tarifarios más bajos de impuesto, con el solo hecho de transferir un bien inmueble, pasarán a tributar como lo hacen las personas que**

¹ Al menos 12 sectores entre los que no se encuentra la construcción inmobiliaria reciben del régimen fiscal el incentivo de una rentabilidad libre de impuesto a la renta, desde la entrada en vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hace casi una década. N.B. Sin duda, como es obvio, todas las exenciones referidas someramente conllevan sus condiciones de prevalencia.



ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

tienen grandes ingresos, esto es, en rangos tarifarios del 25% al 35%, toda vez que el ingreso derivado de la transferencia no contará con egresos deducibles que lo permitan contraprestar.

- g. **¿Qué sentido puede tener entonces retener fiscalmente una parte incremental de la liquidez que las personas logran obtener en la venta de sus bienes inmuebles, cuando su destino principal es reinvertir en nuevos y mejores inmuebles para sus hogares o negocios?**
- h. Por último, si bien existen voces que defienden que la propuesta legislativa supone mantener exento del pago de impuesto a la renta el ingreso por la transferencia única, cada cinco años, de bienes inmuebles destinados a vivienda de personas naturales, como si aquello subsanara el impacto de un nuevo impuesto en todas las demás transacciones inmuebles y en el patrimonio de los hogares, negocios, empresas, negocios agropecuarios, propiedad indígena y comunitaria, como del sector construcción que ve retenida y devaluada su producción, vale destacar que:
 - i. Los bienes en general, como los bienes inmuebles en particular, derivan su atractivo del valor de uso y del valor de realización que se puede obtener de ellos. Por eso cualquier merma en el valor de realización de los bienes inmuebles, como lo representaría éste novel gravamen, devalúa y por ende disuade ante el público el atractivo de los inmuebles como forma de invertir, ahorrar, construir patrimonio o apalancar el futuro de un negocio.
 - ii. Existe un muy importante número de inversionistas en el sector inmobiliario que firman compra ventas de inmuebles con la intención justamente de capitalizar su inversión con la plusvalía a producirse durante la conclusión de un proyecto, esto es en un ciclo de menos de 5 años. **¿Cómo pretende la política fiscal sustituir esos recursos que el mismo sector privado provee a la construcción, a fin de evitar que se perjudiquen proyectos, se ralentice la economía o se destruya empleo?** Los otrora



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

inversionistas dejarán de dirigir su liquidez al sector construcción y a incrementar la oferta de bienes inmuebles y de impuestos prediales a ser recaudados por los municipios, indistintamente de si se trata de vivienda, comercio u otro. Esos recursos, al ser distraídos por esta reforma legislativa, frenará adicionalmente la reactivación del sector.

- iii. Tristemente, quien resulte heredero de una oficina, un comercio o un terreno, además del impuesto a la renta que deberá pagar para recibir la herencia, calculada sobre una novel base imponible introducida por este mismo proyecto, cuando decida vender, deberá pagar nuevamente dicho impuesto como consecuencia del artículo que éstas líneas pretenden glosar.
- iv. También hay inconsistencias logísticas. Valga destacar que el único criterio incuestionable para determinar el carácter residencial (vivienda en los términos del proyecto) de un inmueble es, en la actualidad, el uso de suelo dispuesto en el catastro municipal, criterio que los cabildos modifican unilateralmente según lo dicta su planificación territorial. Esto significa que una persona puede habitar un inmueble y decidir venderlo, indistintamente de si esto es antes o después de los 5 años que el proyecto legislativo bajo análisis propone como punto temporal de corte, para descubrir que el municipio ha cambiado el uso de suelo y que el bien ahora es comercial y por ende debe pagar un impuesto que fue no le hubiera correspondido de mantener su uso residencial original.
- v. Por último, para tangibilizar con mayor facilidad por qué varias personas en el debate público han asemejado este proyecto de articulado a una nueva versión de la malhadada Ley de Plusvalía que el pueblo ecuatoriano rechazó hace apenas tres años en Consulta Popular, baste con elaborar ejemplos del efecto fiscal neto sobre el precio de venta de los bienes inmuebles sobre los que se realice el ejercicio, para encontrar que en no menos de la

mitad de los casos este impuesto resulta, por su carácter antojadizo y además por su efecto acumulativo, similar al derogado como consecuencia de la última Consulta Popular.

2. Reformar el artículo 15.1. del proyecto.- Al respecto, resulta importante considerar que la operatividad material de los vehículos de inversión que dicho artículo busca desarrollar, supone la oportunidad de atraer grandes inversiones de capital, sobre todo extranjeras, como ha sucedido en prácticamente todos los países del mundo. Al respecto, se sugiere que el máximo de concentración de capital propuesto por el Ejecutivo sea modificado y alcance al menos el 60% del accionariado so pena de que el pan se queme en la puerta del horno como sucedería al pretender que grandes inversionistas institucionales extranjeros lleguen al país con decenas y centenas de millones de dólares para invertir sin poder ostentar el control societario de los vehículos en los que inyectan sus recursos -lo que sería la consecuencia lógica del 49% de máxima participación accionarial propuesto en el proyecto. Se sugiere así sustituir el 49% por el 60%.
3. Derogar la **LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS** publicada en el Registro Oficial 732 del martes 26 de junio de 2012 Segundo Suplemento, o al menos las partes relativas al siguiente razonamiento.- Como no escapará al criterio de los legisladores a cargo del proyecto legislativo bajo análisis, junto a las propuestas del Ejecutivo que buscan facilitar la inversión y el flujo de liquidez en la economía, a través del sistema financiero, no puede faltar la derogatoria de una norma que produce desde hace 7 años efectos perniciosos en el acceso a vivienda. Al respecto, nos permitimos rogar a su autoridad consultar los criterios que a continuación se desglosan sobre esta petición a las autoridades económicas y a las instituciones financieras que comparecerán ante la Comisión en los próximos días dentro del tratamiento del Proyecto de Ley glosado en ésta misiva:
 - a. Desde la entrada en vigencia de la llamada "Ley de Hipotecas" en 2012, es claro que las instituciones financieras que prestan crédito hipotecario para hogares del país han debido modificar sus políticas de riesgo a fin de restringir el acceso a crédito a hogares que antes hubieran podido acceder a esos créditos.



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

- b. Esto deriva del hecho que como consecuencia de la Ley, cuando un crédito hipotecario no pueda ser pagado por su deudor, a una institución financiera, la devolución del bien inmueble a esta última saldará la deuda automáticamente, indistintamente del saldo del crédito al momento de la devolución o de los costos que pueda representar la cobranza realizada, el eventual remate bien y su resultado.
 - c. Como no escapa a criterio del observador, si bien este proceder legislado en 2012 luce como una protección para los usuarios del crédito hipotecario imposibilitados de cumplir con su obligación, por el motivo que fuere, en el fondo obliga a las instituciones financieras a ponderar y seleccionar con mayor rigurosidad a los sujetos de crédito a ser atendidos o los bienes a ser financiados, que en ausencia de la Ley.
 - d. Siendo que las instituciones financieras y la Superintendencia de Bancos someten los procesos de avalúo, crédito hipotecario, costos y tasas y muchos más, a criterios internacionales como aquellos dispuestos por Basilea y otros, cualquier restricción adicional producida por condiciones como las introducidas por la Ley de 2012, derivan en una restricción implícita del acceso a crédito hipotecario.
- 4. Introducir una disposición que propicie los reportes informativos ante la Superintendencia de Bancos sobre la demanda proyectada de crédito hipotecario para compra de vivienda que requerirá el sistema financiero para poder cobrar los créditos hipotecarios que haya otorgado para la construcción de los proyectos en los que se ubican dichas viviendas.
 - 5. Incentivar mediante condiciones premiadas de patrimonio técnico u otro, la subrogación de créditos hipotecarios de corto plazo (para construcción) con créditos hipotecarios de largo plazo por parte de las instituciones financieras.

Respecto a los enunciados y solicitudes anteriores, nos permitimos quedar a disposición de Usted a fin de ampliar o complementar la información provista, incluso y ojalá en una comparecencia para el efecto.

Seguros de contar con el privilegio de su distinguida atención a esta petición, amparada por supuesto en el numeral 23 del Artículo 66 de la Constitución de la República, nos



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR



**ASAMBLEA NACIONAL
CASA LEGISLATIVA GUAYAS**

Fecha: **24 OCT 2019**

Recibido Por: **JOAO JINAJA**

Firma: No. Trámite: **1300**

*SE RECIBE 13 SOBRES PARA
LOS MIEMBROS DE LA COMISION*

permitimos ratificar a Usted y a los demás miembros de la Comisión la expresión de nuestra más distinguida consideración y respeto.

Muy atentamente,

Jaime Antonio Rumbear Dueñas

Representante Legal

C.I. No. 0912071040

c.c.: **Ing. Franco Romero Loayza**, Vicepresidente Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Juan Carlos Yar Araujo, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Ana Belén Marín Aguirre, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Patricio Donoso Chiriboga, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Luis Pachala Poma, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Henry Kronfle Kozhaya, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Vicente Almeida Jalil, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Cesar Solorzano S., Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Esteban Melo Garzón, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Hermuy Calle Verzozzi, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. Lira Villalva Miranda, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓

Ing. María Larrátegui Fabara, Comisión de Régimen Económico y Tributario y su Regulación y Control ✓