

La Recuperación de Plusvalía en el Ecuador

Land Value Capture in Ecuador

Instrumentos relevantes, impactos y experiencias
Relevant instruments, impacts and experiences

10 de noviembre de 202

Arq. Cristina Gomezjurado
cris.Gomezjurado@gmail.com
www.linkedin.com/in/cristinagomezjurado



La Captura de Plusvalía en el Ecuador

Contribución Especial por Mejoras

- Normativa nacional de cobro municipal : Valor real de la inversión pública dividida entre predios beneficiados.
National regulation charged by municipalities: Real cost of the public investment divided between beneficiary plots
- Recaudación / Income 2019: 103,712,286 USD (0.095% PIB)
- El promedio nacional / National average 2019: 6.01 USD /habitante
Quito y Guayaquil: 7.92 USD /habitante
El caso Cuenca es paradigmático: En el año 2010 se recolectó 200 USD / habitante

Betterment Contributions

- Más de 80 municipalidades (de 221) han usado la **línea de crédito subsidiada** creada por el Banco del Estado en 2010, que **incorpora asistencia técnica**.
More that 80 municipalities (out of 221) have use a subsidized credit line created by the National Development Bank, which includes technical assistance.
- **Instrumento eficiente y ampliamente aplicado, pero todavía está subutilizado.** 11,4% del gasto de inversión se recuperan (2012)
Efficient and widely applied instrument. But still underutilized. 11,4% of investments are captured (2012).
- **Instrumento sencillo que no requiere cálculo complejos, pero tampoco permite financiamiento previo.**
Simple and straightforward instrument that does not imply complex calculations, but does not allow prior funding

Concesión Onerosa de Derechos

Sale of Development Rights

- Quito desde 2012: 2 pisos adicionales por sobre la norma vigente.
In Quito since 2012: 2 additional floors over the current regulation
- Al inicio 4 casos de aplicación: ZUAES, PUAE, proyectos prioritarios de gran escala y proyectos que incorporen tecnologías “respetuosas del medio ambiente”.
It started with 4 application cases: Special Zones, Special projects, Priority large projects, and buildings with eco-friendly technologies.
- Objetivo: densificar áreas consolidadas que cuentan con servicios completos, desincentivando así el crecimiento expansivo de la mancha urbana.
Objective: to densify consolidated urban areas that are fully served, discouraging urban sprawl.

Concesión Onerosa de Derechos

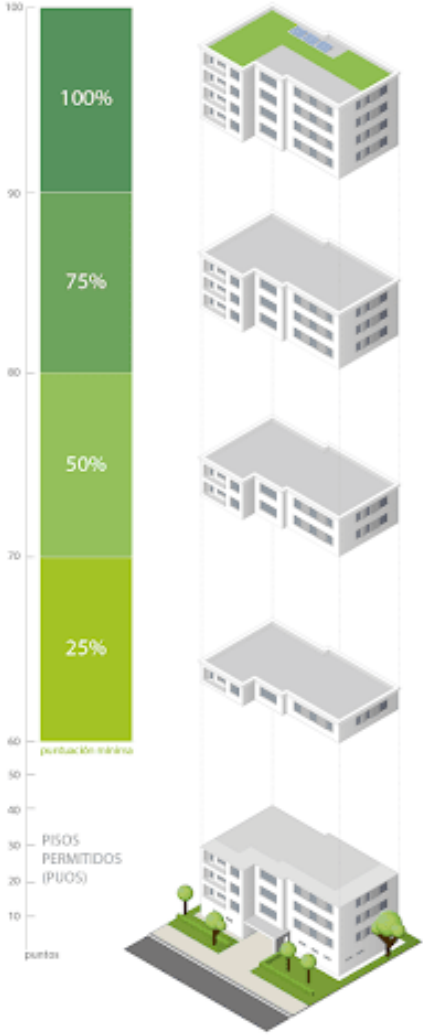
Sale of Development Rights

- Evolucionó hacia un único caso de aplicación: Criterios ambientales en la construcción (eco-eficiencia), con un mecanismo complejo de puntos que permitió hasta duplicar edificabilidad.

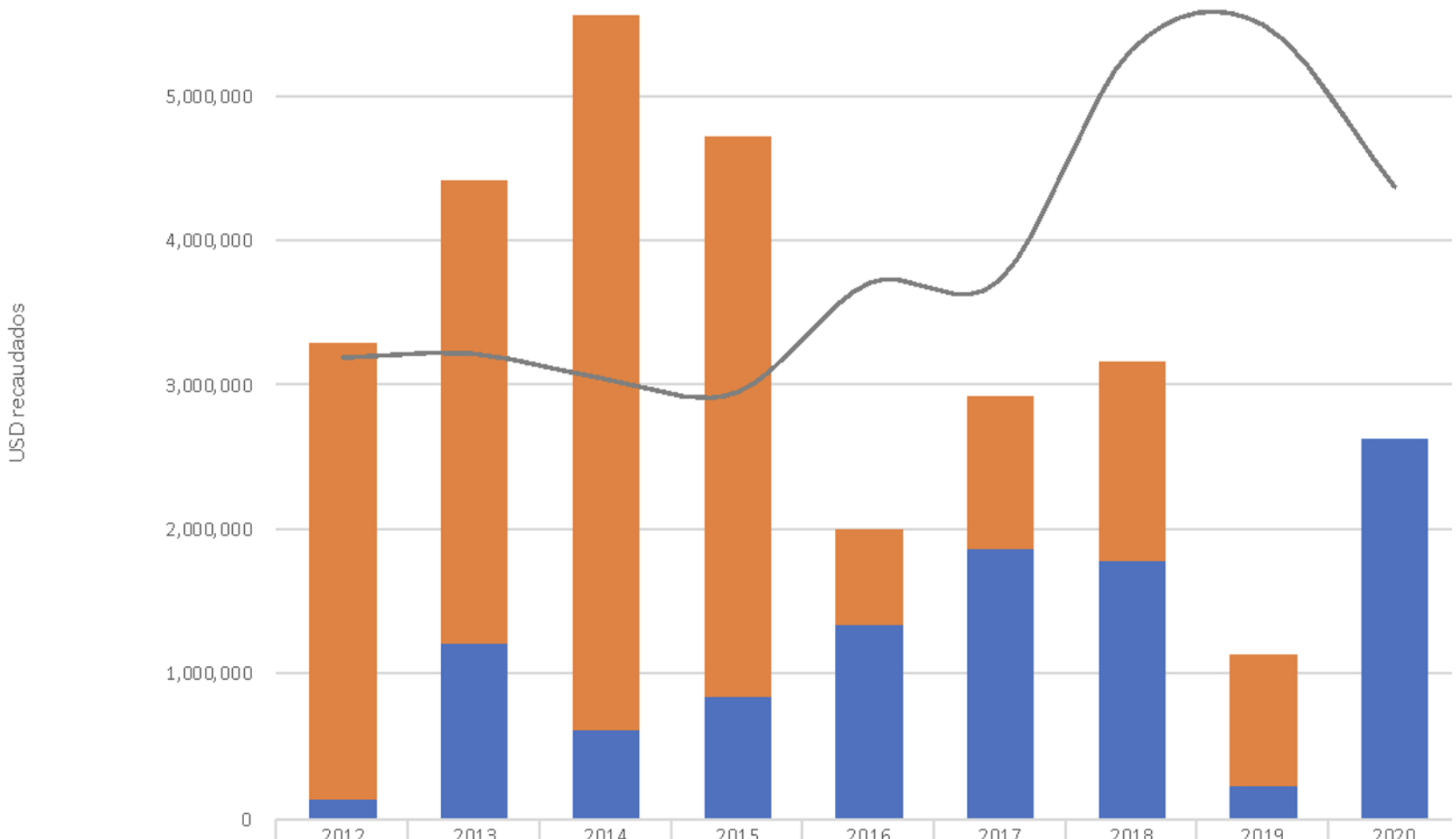
It evolved to a single application case: Eco-friendly criteria in buildings, based on a complex point system that allowed to double the building capacity of a plot.

- La fórmula calcula la incidencia del valor del suelo en la edificabilidad vigente. Mientras más edificabilidad tiene un predio de partida, más barato es adquirirla.

The formula calculates the incidence of land value on the current building capacity. The bigger the building capacity of a plot, the cheaper it is to acquire more.

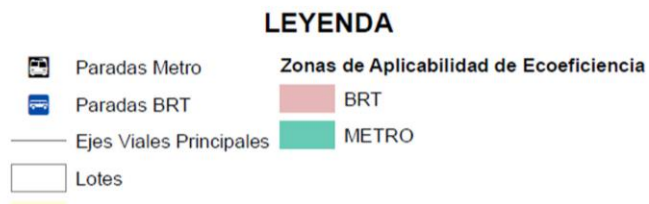
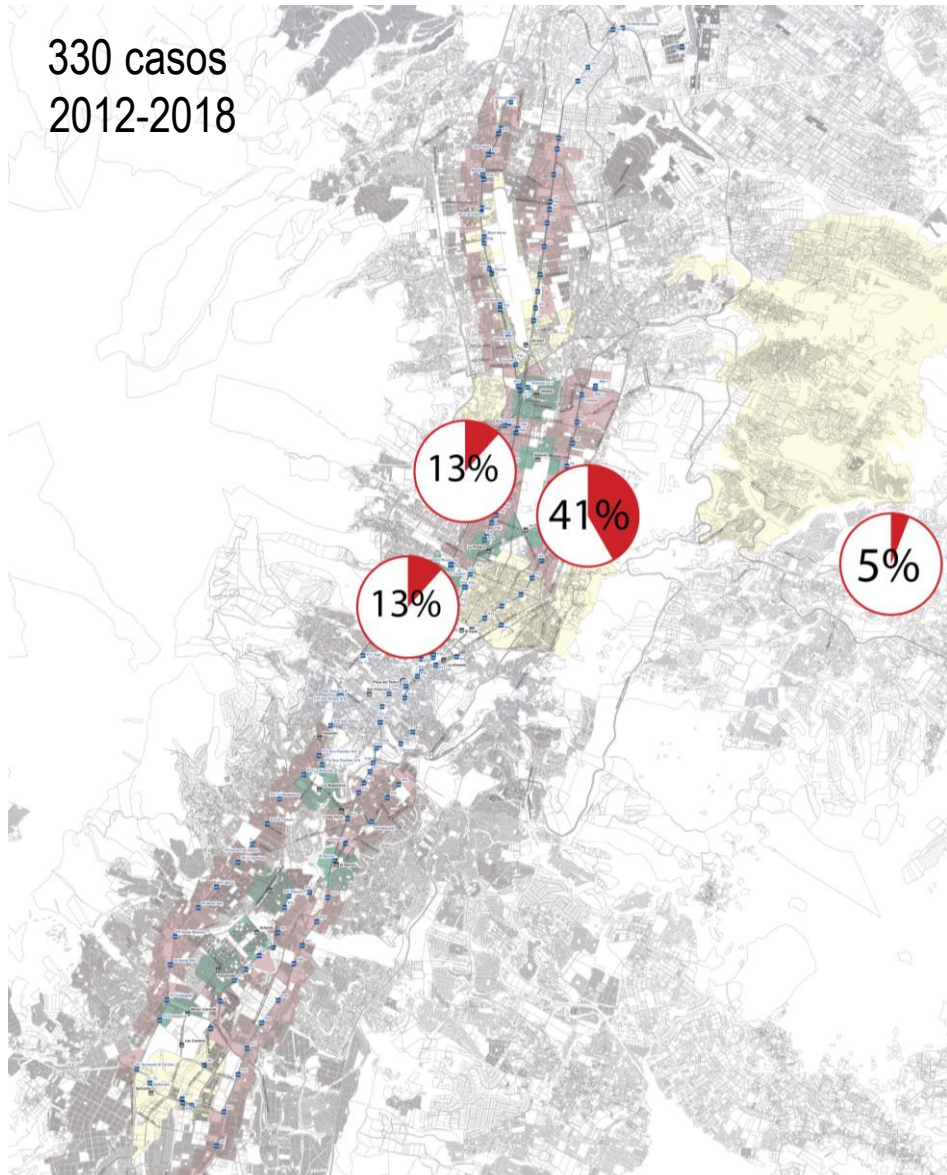


La Captura de Plusvalía en el Ecuador



1 617.3 millones USD
 Presupuesto / Budget
 Municipio de Quito (2020)

330 casos
2012-2018



La Captura de Plusvalía en el Ecuador

En un contexto de una administración pro-mercado:

- **Ausencia de políticas de suelo**
- No contempla tamaños del predio.
- Supuesta vinculación a la línea del metro, sin embargo se ven **Casos concentrados en pocos sectores.**
- **Se amplió la aplicación a los valles.**
- Pagos en especie en el mismo lugar, **poca redistribución.**

During a pro-market administration:

Lack of land policies
without considering plot sizes.
Alleged linkages with DOT and metro station,
Cases occurred in few areas
The possibility to purchase rights in the rural valleys was introduced
Payments in kind in the same area. Low redistribution

La Captura de Plusvalía en el Ecuador

Política pública / Public policy

- Avances en contexto de gobiernos progresista / Significant progress had occurred in context of progressive governments
 - La Ley de Suelo fue un proceso de 5 años hasta 2016. Se inspira, en instrumentos de Quito.
Land Law was a 5-year process. It took inspiration from instruments in Quito.
 - Ha habido un esfuerzo de varios años por consolidar procesos de planificación en el país.
There has been an effort for several years to consolidate planning processes in the country
-

Impactos / Impacts

- Los impactos financieros son relativamente bajos / Financial impacts are relatively low
 - La discusión sobre plusvalía (y herencia) debilitó en 2014-2016 al gobierno progresista
The discussion on land values (and inheritance) weakened the progressive government in 2014-2016
 - En Quito, la COD, abrió la puerta a “saltarse la norma” antes impensable. Fase prueba y error
In Quito, the Sale of Development rights opened the door to ad-hoc regulation changes. Trail and error phase
-

Implementación / Implementation

- **La herramienta no planifica.** Coordinar objetivos **urbanísticos, fiscales y redistributivos**
Tools do not plan. Urbanistic, financial and redistributive objective should be coordinated
- Industria inmobiliaria asimiló las capacidades de herramientas y mejoró sus negociaciones.
Developers understood the capacities of the tools and improved their negotiations
- Herramientas más complejas solo son posibles en pocas ciudades, con un mercado inmobiliario dinámico
More complex tools are only possible in a few cities with a dynamic real estate market.
- Es fundamental el posicionamiento en el discurso público y sistemas de monitoreo. TRANSPARENCIA!
Positioning of LVC in public discourse and monitoring systems are essential. TRANSPARENCY!

La Captura de Plusvalía en el Ecuador

Arq. Cristina Gomezjurado
cris.Gomezjurado@gmail.com
www.linkedin.com/in/cristinagomezjurado