



**VNiVERSiDAD
D SALAMANCA**



UNIVERSIDAD DE SALAMANCA (USAL)

En colaboración con el

INSTITUTO GLOBAL DE ALTOS ESTUDIOS EN CIENCIAS SOCIALES (IGLOBAL)

**Estudio de la Contribución en Plusvalía Generada por la Ejecución de una
Obra Pública Vial**

Tesis para optar por el título de

MÁSTER EN DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL SOSTENIBLE

Proponente

Kenedys Rodríguez Pichardo

Asesor

Dr. Domingo Contreras

6 de Junio de 2013

Santo Domingo, República Dominicana

INDICE

Orden de desarrollo	No.
<u>Introducción</u>	03
<u>1. Capítulo 1. Aspectos Teóricos y Metodológico General</u>	04
1.1- <u>Antecedentes.</u>	04
1.2- <u>Planteamiento del problema</u>	05
1.3- <u>Objetivos:</u>	06
1.3.1- <u>General</u>	06
1.3.2- <u>Específico</u>	07
1.4- <u>Justificación</u>	07
1.5- <u>Marco teórico</u>	07
1.6- <u>Hipótesis</u>	08
1.7- <u>Metodología</u>	09
<u>2 Capitulo 2. Estudio de la contribución en plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial.</u>	10
<u>2.1- Breve descripción de la Evolución o Creación de una vía o acceso de movilidad territorial (El Desarrollo urbano y territorial sostenible)</u>	10
<u>2.2 Marco legal de las inversiones públicas viales</u>	11
<u>2.3- Evaluación Social en obras públicas viales</u>	12
<u>2.4- Etapas del retorno de la inversión de un proyecto vial</u>	13
<u>2.5- Técnicas de cálculo de plusvalías reales y futuras en propiedades en R. D</u>	15
<u>2.6- El régimen contributivo de la República Dominicana en el marco de la inversión pública</u>	18
<u>2.7- Riesgos e incertidumbres de la inversión no planificada</u>	29
<u>2.8- El impacto de las obras Viales en Los planes de ordenamiento territorial en R. Dom.</u>	30
<u>2.9- Uso de los Ingresos generado por las Plusvalías</u>	30
<u>2.10- El impuesto predial, la plusvalía y el catastro municipal</u>	31
<u>2.11- Las contribuciones negociables</u>	35
<u>2.12- El auxilio judicial, para ejecuciones estratégicas de proyectos viales</u>	35
<u>2.13- los delitos tributarios en R. Dom. En materia urbanísticas</u>	36
<u>2.14- La imposición como instrumento redistributivo.</u>	38
<u>2.15- Ejecución, transparencia y seguimiento de las obras públicas viales</u>	39
<u>2.16- Países referentes en la contribución por plusvalías</u>	40
<u>2.17 El plan estratégico nacional y los ingresos por plusvalías en inversión</u>	44

<u>pública vial</u>	
<u>2.18- Debilidades, Fortaleza en la implementación de la redistribución de la plusvalía.</u>	45
<u>3- Capitulo 3</u>	48
<u>3.1- Resultado de la Investigación</u>	48
<u>4- Conclusiones.</u>	48
<u>5- Referencias bibliográficas</u>	49
<u>6- Anexos.</u>	50

INTRODUCCION

La investigación que nos proponemos desarrollar estará fundamentada en un estudio de la contribución en plusvalía generado por la ejecución de una obra pública vial, como parte de un equilibrado sistema de inversión pública con equidad e igualdad en cada localidad de la República Dominicana. En estos tiempos que el progreso de los pueblos está directamente vinculado por su desarrollo local en infraestructuras físicas y económicas, visualizando la más amplia gama de puntos de vistas, partiendo desde nuestro marco jurídico hasta las comparaciones de otros referentes latinoamericanos.

Estudiaremos la evolución como proceso de transformación del valor de una propiedad por la intervención del gasto público planificado y el gasto publico inducido. Incorporando de esta forma una serie de propuestas dirigidas a la optimización de la calidad y la cantidad, eficiencia y eficacia de la inversión pública en infraestructuras viales al servicio de la ciudadanía. En lo referente a lo propicio para el interés en el tema, cabe destacar los cambios significativos de los últimos tiempos entre gobernantes y gobernados.

Partiendo de la amplia serie de métodos de participación soportado por la constitución y las leyes la república, dando un ejercicio propicio, en donde su beneficio debe mejorar puntualmente el sistema de reparto de la inversión pública.

Destacaremos las transformaciones de la República Dominicana como el proceso evolutivo de las disposiciones legalmente establecidas y técnicamente

fortalecidas, desde las oportunidades de desarrollo con la puesta en marcha de la Ley de la Estrategia Nacional de desarrollo (END), República Dominicana 2010-2030, la ley 176-07 del distrito nacional y los municipios, en coordinación con las disposiciones planteadas para el fortalecimiento inter disciplinado y sociablemente equilibrado que genere nuevas conciliaciones entre el gobierno local y sus gobernados en el ejercicio de pleno desarrollo, bajo una programación común de inversión estratégica participativa .

La visualización general del estudio de la contribución en plusvalía generado por la ejecución de una obra pública vial, se puede categorizar como un instrumento de planificación del uso del suelo, de amplio beneficio colectivo, en donde todos los actores son ejes nodales de un sistema general de oportunidades, con las proyecciones particulares locales y nacionales económicamente sostenibles. Bajo la modalidad de contribución por las plusvalías generadas por la ejecución de una obra pública vial.

Abordaremos un estudio de carácter propositivo de la forma más amplia posible, generando así una tesina referente al interés local y nacional de la República Dominicana. Partiendo desde los antecedentes, marco teórico, hipótesis hasta lograr las recomendaciones y conclusiones de este estudio de la contribución por plusvalía generado por la ejecución de una obra pública vial.

1- Capítulo 1, Aspectos Teóricos y Metodológico General

1.1- Antecedentes.

Álvaro Camacho Montoya en su libro “La plusvalía: un nuevo tributo inmobiliario” publicado en el año (2003), presenta un estudio de la plusvalía desde la óptica tributaria. Hace énfasis en tópicos como los aspectos jurídicos de la plusvalía, la actual plusvalía y su evolución, la modificación del uso del suelo con lo que se obtiene un eficiente uso del mismo, los planes de ordenamiento territorial, los elementos que deben formar parte de del avalúo que determina el mayor valor o beneficio del inmueble. El impuesto predial y la plusvalía se destacan como puntos básicos del referido texto.

Mientras que Osvaldo H. Soler, J. Ricardo Frohlich, y Jorge A. Andrade en “Derecho tributario: teoría general” editado en el año (1993), hacen una estudio donde

tienen como temática central la tributación, y se refieren a ella desde los más diversos ámbitos en los cuales puede incidir.

La Constitución de la República Dominicana promulgada en el año 2010, como documento que norma la vida de la nación en todos sus ámbitos en los artículos 243, 245 y siguientes, estableciendo que el régimen tributario está basado en los principios de legalidad, justicia, igualdad y equidad para que cada ciudadano y ciudadana pueda cumplir con el mantenimiento de las cargas públicas.

La Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, promulgada y puesta en vigor en el 2007. Describe de modo preciso las atribuciones de los gobiernos locales en sus diversas formas, según sus artículos 291 y 292.

La Ley de Estrategia Nacional de Desarrollo (END) República Dominicana 2010-2030. Entrada en vigor en el 2010. Tiene como propósito establecer y llevar a cabo todo lo relacionado al desarrollo de la nación, tomando como base de sustentación las leyes que rigen los organismos rectores que intervienen en las actividades esenciales de la nación. Traza la ruta hacia dónde y cómo debe dirigir la República Dominicana su desarrollo.

La Fundación DEMUCA junto a otras instituciones internacionales y nacionales como: Federación de Municipios, Corporación de Municipalidades de la República del Salvador (COMURES), Unión de Gobiernos locales, Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación Española, editó en el año 2009 la “Guía para la Conducción de procesos de Ordenamiento Territorial Municipal”. Este documento se presenta como un instrumento de consulta donde los gobiernos locales de Centroamérica y El Caribe puedan encontrar fundamentos para reordenar su territorio. Se tratan temáticas que transitan desde las fases del proceso de gestión del ordenamiento territorial, hasta la implementación, monitoreo y evaluación del ordenamiento territorial municipal.

1.2 Planteamiento del problema

A través del tiempo el Estado dominicano ejecuta las obras públicas viales sin tomar en cuenta el incremento del valor que pueden tomar las propiedades del entorno intervenido dando al traste con la posibilidad de incrementar los ingresos en la

administración general y local. Generando un desequilibrio a favor de algunos propietarios en detrimento de los recursos públicos y de la sociedad como un todo.

La revalorización inmobiliaria, son los cambios de valores que sufren inmuebles como consecuencia de la intervención pública o privada como técnica de reingeniería de valores a las propiedades impactada con dicha intervención.

La no revalorización de las propiedades vinculadas espacialmente a los proyectos viales desarrollados a través del tiempo por el Estado ha sido el resultado de una visión limitada por quienes han tenido la responsabilidad de modificar esa práctica. Esto se ha manifestado de modo constante en el tiempo, se podría catalogar de cultura aprendida por los que están llamados a implementar políticas adecuadas al desarrollo que el país requiere. A lo referido hay que agregar la no focalización de la administración local en tópicos como el estudiado, los que pueden incidir positivamente en su desenvolvimiento cotidiano. Esto se puede contactar en las localidades donde se ha desarrollado proyectos viales que han modificado el espacio de los mismos.

El financiamiento urbano como recuperación de los incrementos son muy favorables a la generación de recursos públicos, formando un ciclo de inversión y retorno en dinámicas compactibles a los planes y programas de desarrollos de cada municipio, ajustando soluciones con recursos económicos propios, participativos y transparentes.

1.3.1 Objetivo general

- Analizar la figura de la contribución de plusvalías por obra pública y su posible implementación en la República Dominicana.
- Demostrando la posibilidad de que los hacedores de las políticas de obras públicas viales pueden cambiar la modalidad en la ejecución de las mismas con relación a la revalorización de las propiedades del entorno intervenido.

1.3.2 Objetivos específicos

- Aportar elementos para el análisis de esta figura en la realidad de la República Dominicana y con ello Contribuir a que las administraciones locales participen en el cambio e implementación de políticas que contribuyan a su desarrollo.

- Establecer que el espacio físico intervenido al momento de desarrollar una obra de infraestructura vial puede incidir en el incremento del valor de las propiedades que circunda la vía intervenida.
- Explicar de qué modo se puede producir un incremento equitativo de recursos como resultado de una revalorización de las propiedades adyacentes al levantamiento de una infraestructura vial pública

1.4 Justificación

La plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial al revalorizarse las propiedades del entorno es un tópico de interés para la administración local. Un cambio en la política del Estado con relación a su intervención en el territorio de una comunidad específica, amerita de un proceso de estudio que lleve a los actores que intervienen en el proceso a tomar conciencia con relación al tópico referido y a implementar políticas que en esa vertiente contribuyan a replantear modos de accionar que no se compadecen con la realidad que la cotidianidad plantea, sobre todo lo que corresponde a lo local.

Esta pesquisa contribuye a iniciar un debate constructivo en la realidad dominicana que permita mejorar las condiciones de vida de lo local y su relación con su entorno urbano y dentro de este: lo social y lo económico.

Considerando que la inversión económica es relativamente proporcional al comportamiento político, social y ético. Que las políticas públicas deben de fortalecer cada vez más la ética, socialmente equilibrada y democráticamente referida.

Que las autoridades más socialmente abiertos y técnicamente adecuados a los nuevos tiempos, en eficacia y eficiencia de la administración pública en lo económico, directamente vinculado al pensamiento, acción y ejecución de los proyectos concebidos bajo esta nueva modalidad.

1.5 Marco Teórico

Plusvalía es el incremento en el valor inmobiliario que se deriva de causas ajenas al control de sus propietarios, y que significa una Ganancia de Capital. Ejemplo de ello puede ser el aumento de Valor de un terreno o edificio debido al mejoramiento de caminos o calles adyacentes.

La plusvalía que pueda presentar una propiedad en una aérea geográfica determinada tiene, para la administración local, la posibilidad de manifestarse en beneficios, ya que como expresa (Álvaro, 2003 p.2) las participaciones en la plusvalía

de inmuebles pueden ser vistas como “herramientas para recuperar por la población el incremento en el valor de la tierra asociado con acciones públicas, aumento que de otra manera sería capturado por entidades privadas”

Las implicaciones que presenta un tópico como la revaloración de propiedades y sus implicaciones de tributación se debe abordar con las precauciones que la problemática implica, una de estas se circunscribe al principio de justicia que debe primar. (Soler, Frohlich, Andrade, 1993 p.74), refieren en el estudio sobre Derecho Tributario que “este es uno de los postulados más antiguos que se han desarrollado junto con el avance de la teoría de la Hacienda Pública”

La administración local debe procurar, en el tiempo, mejorar sus ingresos y con ello emprender el trabajo cotidiano de gerencial la vida de la comunidad en lo que se refiere a los aspectos de servicios públicos. De aquí se desprende la imperiosa necesidad de gerencial un proceso que implica modificar el suelo y con ello el reordenamiento del territorio lo que requiere de las herramientas técnicas que así lo permitan. En ese sentido la Fundación (DEMUCA, 2009 p. 14) refiere con relación al rol de la autoridad municipal que “más allá de las responsabilidades u obligaciones que las leyes asignan a la administración municipal en la función del ordenamiento territorial, es oportuno que se tengan en cuenta los roles del ente municipal como actor de principalía en el proceso”

1.6 Hipótesis

La ejecución de obras públicas viales bajo una nueva política tendente a redistribuir la revalorización las propiedades que circundan las mismas, contribuye a que las administraciones locales puedan mejorar la captación de recursos, y sobre todo a que las inversiones que se desarrollen se ejecuten dentro los niveles de equidad e igualdad que demandan las circunstancias con relación al desarrollo local. Se considera viable su implementación en la Republica Dominicana.

1.7 Metodología

Tipo de investigación.

Se emplea la investigación aplicada. Los conocimientos que se obtienen en el transcurso de la exploración serán empleados en la búsqueda de solución al problema planteado.

Es Explicativa; el establecimiento de una relación causa-efecto ayudará a presentar la información de modo fácil. Logrando de este modo mostrar la pesquisa con el rigor requerido.

Se usan formas lógicas tratando así de que las problemáticas científicas puedan ser verificadas mediante las hipótesis y otros instrumentos que contribuyen a tales fines.

La investigación abordará el marco legal de las inversiones públicas en la República Dominicana, así como la evaluación social de las mismas, tanto en el ámbito específicamente local tomando como parámetro conceptualizaciones de experiencias en otras latitudes de la geografía mundial, específicamente de América Latina. En ésta investigación se describirán los procesos a la contribución por plusvalía según las siguientes variables e indicadores:

Variables	Indicadores
Deficiencia en el uso de las prerrogativas que le brinda la ley a los gobiernos locales en la recuperación de la inversión en obras públicas viales	▪ Una obstrucción en la óptica correcta en lo que se refiere a los asuntos de inversión gastos públicos.
Inadecuado reparto de los beneficios en el suelo.	▪ Desarrollo de obras de infraestructura que no equilibran el derecho común de beneficio general, sino sectorial.
Una inadecuada operatividad de la estructura administrativa que pueda gerencial la aplicación de las normas de transparentes de contribución	▪ Violación a las normas de uso de suelo establecer responsabilidad al infractor. (referido a los compromisos tributarios derivados de la

	ejecución de una obra pública vial)
Carencia de empoderamiento de los actores locales en el proceso de desarrollo de espacios públicos adecuados al territorio.	▪ Nivel de educación en el proceso de desarrollo local.

Se analizará la problemática existente con relación a aplicación de la legislación dominicana en lo referente a las prerrogativas que establece la legislación dominicana en el ámbito constitucional, inmobiliario, medio ambiental, y municipal.

A través del conocimiento que se obtenga acerca de la problemática estudiada, se analizarán las particularidades de las consecuencias que generan, cada acción con relación a la reacción social , política y económica.

Se ha utilizado la observación como técnica que permitirá la obtención de las informaciones específicas que puedan contribuir al razonamiento de un fenómeno determinado.

La ficha bibliográfica será el instrumento que permitirá registrar los datos, las observaciones que se han producido en el proceso investigativo.

Capítulo 2

Obras pública vial y sus impactos

2.1 Actuación pública que genera plusvalía, y obra pública de Construcción de vías que genera plusvalía

2.1.1 Impactos de las obras públicas viales: sociales, económicos

2.1.1.A Sociales

La Evolución o Creación, de una vía o acceso de movilidad urbana, podría perfectamente en si misma un tema de amplio debate e investigación, para el tema que nos concierne, *Estudio de la contribución por la plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial*, planteamos que el origen de un camino territorial, es el mismo origen que el de la creación o evolución de los animales sobre la tierra, dado que, es muy probable que los primeros animales de montañas, praderas, de costas etc. Tenían las mismas necesidades que tenemos hoy, buscar el sustento para preservar la vida,

vemos que en el origen quizás algunos animales de costas buscaban, el pasto verde de la pradera, y los de las praderas, montañas, etc. Buscaban el agua de las costas. E aquí que surgen los primeros trazos de un sendero, que hoy llamamos carretera.

Si observamos porqué se desplazaban esos primeros animales, es exactamente por lo mismo que lo hacemos hoy. Por lo que ya la inversión pública o combinada para los fines de construcción de vías públicas deben de redistribuir las plusvalías de los entornos beneficiados.

República Dominicana, antes de la promulgación de la ley 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, así lo permite, y lo demostraremos durante el desarrollo de esta tesis.

2.2 Marco legal de las inversiones públicas viales

El Estado dominicano, tiene dos modalidades de inversión pública viales una por medio del gobierno central y otra por medio de los gobiernos locales. A través del gobierno nacional, tiene legalmente establecido el ministerio de obras públicas y comunicaciones (MOPC), creado inicialmente bajo el amparo militar de 1854, y posteriormente bajo las evoluciones internas en 1905 se aprueba el reglamento # 4605 de la dirección nacional de obras públicas, perteneciente al ministerio de fomento y obras públicas. La Ley 1474 del 22 de Febrero, Gaceta Oficial No. 5142 del 11 de Marzo 1938 apodera a la Secretaría de Estado de Obras Públicas de todo lo relativo a las vías de comunicación en el país. En 1959 se les denomina Secretaria de Estado de obras públicas y comunicaciones, en la década de los 90s, se separan las sus funciones en telecomunicaciones y correos, creando sus propios institutos. En febrero del 2010 bajo el decreto 56-10, todas la secretarias pasan a ser ministerios y pasa de SOPC a MOPC.

Por este ministerio desde 1945 hasta la fecha han pasado 34 ministros, desde militares, perfeccionales de la construcción y prósperos notables empresarios dominicanos.

A mediados de los años 90s, el gobierno central crea también la oficina supervisora, la oficina fiscalizadora y coordinadora de obras del Estado, la cual fue adscrita al poder ejecutivo. Lo que creó una desnaturalización de la esencia a la función por la cual fueron creadas, estas mismas en el 2000, se unificaron creando la oficina de ingenieros supervisores de obras del Estado (OISOE), pero bajo la inscripción del poder

ejecutivo. Muy similar a otras funciones ya establecidas por medio del ministerio de obras públicas y comunicaciones (MOPC), actualmente con un paralelismo innecesario en el desempeño de sus funciones.

Otros organismos del Estado como la OPRET oficina para el reordenamiento del transporte, creada bajo el Decreto emitido por el Poder Ejecutivo No.477-05, que crea la Oficina para el Reordenamiento del Transporte y la Unidad Ejecutora del Sistema Integrado de Transporte Rápido Masivo. Otra función que esta fuera de la integración del MOPC. Generando grandes inversiones públicas en materia vial.

También el Estado dominicano tiene referente en materia de concepciones para las soluciones viales, un caso que podemos citar es la construcción de la carretera Santo Domingo Samaná, entre otras.

En el contexto de la inversión pública, especialmente dentro de los capítulos de ingresos y egresos (gastos), el Estado dominicano partiendo del gobierno local actualmente con la ley 176-07, del Distrito Nacional y los ayuntamientos de los municipios y distritos municipales, según el capítulo 1, artículo 21, inciso c. Se establece que al menos el 40% de sus egresos deben de estar destinados al programa de inversión pública, no obstante, esta inversión es fluctuante, según sea la prioridad de demanda, o de beneficio, o en el mejor de los casos según sea la programación estratégica y de desarrollo de cada municipio.

2.3- Evaluación Social en obras públicas viales

La evaluación social de proyectos compara los beneficios y costos que una determinada inversión pueda tener para la comunidad de un país en su conjunto. No siempre un proyecto que es rentable para un particular es también rentable para la comunidad, y viceversa. Esta evaluación debe de estudiarse desde los beneficios directos hasta los beneficios indirectos en cada uno de los proyectos propuestos.

Los grandes avances en el desarrollo de modelos, técnicas de predicción y análisis, en el objetivo de sistematizar las informaciones que requieren los agentes económicos que participan en la toma de decisiones y en los modelos de simulación y riesgo, se ha incluido la salud, la iglesia, la educación, la defensa nacional y todos aquellos aspectos sociales que asignan correctamente los recursos que generalmente son escasos. “Tan importante como tener los recursos para hacer cosas, es poder asignarlos racionalmente” (Chain, 2011)

Una referencia sobre la demanda y la ejecución por el programa de inversión vial podríamos citar un caso del municipio de los Alcarrizos, en donde según levantamiento de estudio técnico entre el ayuntamiento de esa localidad y el Instituto Dominicano de desarrollo integral (IDDI), en donde la parte sur del municipio sobre la construcción de calles, según este estudio requiere una inversión de RD\$ 1,200,000.00 (mil doscientos millones de pesos) y muy similar en la parte norte, lo que significa que si solo con los recursos económicos del ayuntamiento fuera a hacerse y basados en los ingresos fijos que este tiene de RD\$ 23,000,000.00 (veinte tres millones de pesos) mensuales y destinando el 100% del 40% que sería RD\$ 9,200,000.00 (nueve millones doscientos mil pesos) este tardaría 131 meses (once años) en realizarse, sin contar con el desbalance social e institucional del gasto que esto representaría excluyendo la relación a las demás inversiones de la parte norte del municipio.

Partiendo de esta realidad, observamos que la demanda social, en la inversión pública vial, siempre superaran la capacidad financiera de los gobiernos locales, lo que bajo el auxilio del gobierno nacional, o ampliando los ingresos propios, dentro de esta sería interesante el mecanismo de **Contribución en plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial**. Amparados en los artículos 290 y 291 de la ley 176-07 sobre el Distrito Nacional y los Municipios de la república dominicana.

Bien se ha demostrado que la contribución por plusvalía es un método de acceso a la tierra urbanizada y de un desarrollo urbano sostenible, eficiente y justo, otras contribuciones no son tan eficaces, como la captura por plusvalía.

2.4- Etapas del retorno de la inversión de un proyecto vial

En este tipo de estudios, la decisión de emprender una inversión vial, debemos analizar por lo menos cuatros elementos fundamentales entre lo que proponemos:

- 1- El decisor, que debe ser el Estado, visto como el inversionista, financista y analista.
- 2- Las variables controlables por el decisor.
- 3- Las variables que no controla el decisor. Pero que si influyen en el resultado final del proyecto.
- 4- Otras opciones, para aprovechar oportunidades de desarrollo.

La responsabilidad de la evaluación de un proyecto tendrá que aportar la mayor cantidad de información para ayudar al Estado a tomar la mejor opción. Alcanzando la óptima decisión.

Un elemento fundamental es el entorno donde se va a desarrollar un proyecto, y las posibles cargas que representan otros factores. En las variables controlables y no controlables. Una variable controlable lo podría ser la densidad urbanística de un territorio mientras que una no controlable lo constituyen factores internacionales, catástrofes, etc. Dentro del entorno demográfico, su estudio permite analizar los factores de crecimiento poblacional, y sus proyecciones de acuerdo a las estadísticas y otros métodos vinculado con el tema.

El entorno cultural, realizando análisis descriptivos de los posibles comportamientos sociales de los ciudadanos beneficiados por el proyecto.

El entorno tecnológico, de impacto social, ambiental, técnico, legal, económico de gestión y política, etc. Cada actor en un proceso de toma de decisión es fundamental, con cada aversión de enfoque de riesgo.

Dentro de las etapas de retorno, están también las etapas evolutivas de un proyecto vial, partiendo de la idea el análisis de pre inversión, si este es favorable pararía a hacerse la inversión y de aquí la operación del uso del proyecto. Es ya una necesidad de estos tiempos un seguimiento de cada problema en que surja y por qué surge, saber cuáles son las reales necesidades y compararla con los deseos, para de esta forma poder alcanzar un análisis del cambio de gustos y preferencia ciudadana a la hora de elegir establecer su vivienda.

Entre las etapas, los objetivos y las acciones se definen la formulación, preparación, evaluación hasta llegar a los cálculos de la rentabilidad y los riesgos. Atendiendo a los efectos sinérgicos y entrópico.

La plusvalía y la demanda, están directamente relacionadas, aunque el valor de la plusvalía no necesariamente depende de la demanda.

Si nos planteamos realizar un análisis típico de una inversión cualquiera, el punto de vista general de un caso de capital público o privado, sería los beneficios que este aporta. En el escenario de un capital combinado en donde se requiere un flujo de

\$1000, obtenido con \$800 de flujo privado y \$200 con capital público, el primer plano si la plusvalía una vez terminado el proyecto, es de \$120, ya el valor del inmueble es de \$1120, de estos, \$64 serían del sector privado con una tasa anual de 12% y \$56 al 8% para el sector público, sus recursos obtienen un 28% sobre el capital de \$200 a \$256 o viceversa. Mayor aporte de flujo, mayor serían los beneficios, no obstante, una optimización de los factores del valor final del inmueble, genera un incremento significativo de los beneficios, si el valor de plusvalía inicial fuere \$1130 en vez de \$1120, el valor porcentual de beneficio será de 33%, es decir \$66, sobre \$200. Siempre tomando la principalía del Estado, como inversionista, y dueño del proyecto, el Estado recuperaría en menos de 4 años su capital y obtendría beneficios durante toda la vida útil del proyecto.

2.5- Técnicas de cálculo de plusvalías reales y futuras en propiedades en República Dominicana.

El cálculo de la plusvalía, es el cálculo del valor agregado a una propiedad por causa directa de una inversión bajo la forma de obra pública. Este puede ser evolutivo a través del tiempo con la toma de decisiones del Estado. Si nos planteamos el hecho que los ayuntamientos de la República Dominicana, se incorporaran a la contribución por plusvalía, Veamos entonces , para empezar tema Plusvalía Ayuntamiento por incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana y que en nuestro caso tenga el desarrollo de un proyecto vial , no tiene nada que ver con los valores que se declaren cuando se compran y cuando vendan, en realidad el cálculo lo realiza el Ayuntamiento en función del valor que tenía (para cada año tienen un valor atribuido por metro urbano calculado por los Ayuntamientos) únicamente el terreno suelo sin incluir construcciones o mejoras, y lo comparan vía el terreno con el valor del Año de la venta y aplicando la diferencia de valor entre cada año multiplicado por el número de metros de tu propiedad (hay que tener en cuenta que en un edificio que haya 10 pisos, tu propiedad de terreno es la décima parte del solar que ocupa el edificio por ejemplo).

Bien la diferencia de valor es la plusvalía que supuestamente has obtenido según lo ara el ayuntamiento y que servirá de base para realizar los cálculos que has de pagar con los dos porcentajes que te han dado, si bien, lo correcto es que se pida un cálculo a ellos, ya que todos los ayuntamientos deberán informar del importe que va a resultar del

contribución, solamente aportando valor anterior a la obra, posterior a la venta y dato del inmueble, ellos dan la cifra resultante prevista.

Tema reinversión del beneficio-plusvalía en la nueva vivienda: Aquí si que entra en juego el valor de escritura de compra y de venta, teniendo en cuenta en su caso lo pendiente de hipoteca que tengas, si en escritura de compra se pone 5.000.000 y en la venta se pone 15.000.000 has obtenido una plusvalía de 10 MM, esto es lo que si los entregas al precio de la nueva, se considera en la declaración de la renta reinversión de la plusvalía obtenida.

En el caso de que Si al vendedor le pides el último recibo del IPI y te fijas en el valor catastral, solo tienes que multiplicarlo por lo que te indique el oficial del notario, que lo habitual es que sea entre un 1,3 y un 2, pero el oficial del Notario que te marcará lo acertado para la zona y no arriesgándose a una de estas dos cosas:

a) que te quedes por debajo al valorar el precio de compra, que si la diferencia nos es mucha, incluso vale la pena arriesgar, pues luego se procederá a una valoración contradictoria (3 años después de la escritura y pagas la diferencia, a continuación y con la ayuda de un buen abogado que te devuelvan el importe, ya que la cantidad en la compra es la real, desde el pago del impuesto hasta su devolución por la Agencia Tributaria. Toda una inversión teniendo en cuenta que el tipo legal del dinero estaba hace poco al 5,50%, mejor que algunos depósitos.

b) Si se excede en el valor del inmueble, te encuentras con dos formas, que pagas más impuesto en la compra y una buena es que cuando algún día puede que lo vendas tu resultante plusvalía de la renta, será menor, por lo que no tributarás.

Para el cálculo del costo del capital, en una primera instancia debemos tomar en cuenta los aspectos conceptuales y metodológicos para su cálculo, y luego las consideraciones particulares que hacen necesaria su modificación en cuanto el municipio evalúa proyectos que cambian su estructura de financiamiento.

El análisis del costo del capital representa la tasa de retorno del capital exigida por la inversión, de los recursos distados y su riesgo. Con este análisis se descontaran

los flujos proyectados para calcular su valor neto. Determinando así una tasa libre de riesgo, correspondiendo al excedente de la rentabilidad cubrir el riesgo.

Para la ejecución de proyecto vial con recursos propios, el flujo de activo es igual al flujo del patrimonio al igual que el flujo de caja del proyecto, en donde el costo del capital des apalancado es igual al costo del capital del ayuntamiento o inversionista. Ahora bien, si el proyecto es combinado con un financiamiento con deuda y capital propio, el flujo del activo menos el de la deuda es igual al flujo del patrimonio y el flujo del capital invertido menos el flujo de caja de la deuda es igual al flujo de caja del inversionista. Para todos estos cálculos existen fórmulas analíticas en donde cuyo resultado van variando según sea el escenario.

Sobre los antecedentes puntuales de las contribuciones por plusvalías en la ejecución de una obra pública vial, en el caso de la República Dominicana lo más cercano que tenemos son los casos de las concesiones de las autopistas del nordeste, y la esencia de los artículos 290, 291 y 292 de la ley 176-07 del Distrito nacional y los municipios, en estas normas se establece convenios de colaboración con los sujetos pasivos, contribuciones especiales y obras y servicios municipales financiados por contribuciones especiales. Ahora bien, la ejecución de estos artículos se fundamentan en el gobierno local, pudiendo este para el caso de las inversiones del gobierno nacional apoderarse mediante la coordinación legalmente establecida.

Tratar de poner en marcha lo que establecen estos artículos, comparados con antecedentes latinoamericanos, tal como son los casos de Colombia, Venezuela, Chile, Brasil, entre otros será nuestro punto de partida para lograr hacer una distribución cada vez más equitativa entre todos los sectores y municipios que componen la geografía nacional.

En los casos latinoamericanos a través de la revista del instituto Lincoln, se observan algunos detalles específicos de cada país, en donde el Estado genera ingresos por plusvalía, cuando este planifica y ejecuta un proyecto de infraestructura vial, según este informe los ingresos del Estado se incrementan desde una tercera parte hasta una cuarta parte del incremento del valor del inmueble afectado por los beneficios de la inversión pública.

Para nuestro caso, un valor fundamental lo será, la verdadera demostración de transparencia en cada uno de los procesos, la reglamentación local, entre otras, generando así, una atmosfera de confianza y respeto, de identidad y vinculación con todos los sectores que componen una localidad.

La implementación de este modelo de contribución en nuestro país, debe ponerse en marcha, iniciando por proyectos pilotos locales, o que el gobierno central formalice acuerdos interinstitucionales entre los ayuntamientos y los ministerios, con los propietarios de los inmuebles beneficiados.

Las acciones urbanísticas que regulan el uso del suelo urbano o urbanizable, que generen incremento, dan el derecho a las entidades públicas a participar en plusvalías resultantes en dichas acciones. Aunque su estudio no está ampliamente desarrollado en esta tesina pero indirectamente nos proporciona información idónea y comparativa.

La articulación entre el Estado y los ciudadanos es el gobierno local, y la participación de todos los ciudadanos en la financiación del gasto público, el reparto justo de las cargas fiscales, la relación de grado sectorial de desarrollo y la realidad tributaria, son temas de interés sin importar quienes gobiernen un territorio.

2.6- El régimen contributivo de la República Dominicana en el marco de la inversión pública

Los tributos en la República Dominicana se encuentran regidos por el Código Tributario (Ley #11-92) y sus modificaciones, por los Reglamentos para su Aplicación (Decretos #139-98, 140-98 y 79-03) y sus modificaciones, y por las normas dictadas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), organismo autónomo encargado de su recaudación y administración (Art. 3 de la Ley #227-06). El presente resumen explica de manera somera las diversas contribuciones y otros aspectos importantes de la **legislación tributaria dominicana**, con indicación, entre paréntesis, de la fuente legal correspondiente. Los artículos citados se refieren siempre al Código Tributario, a menos que se indique otra fuente.

En tal sentido hacemos a continuación una breve descripción de cada una de las cargas tributarias, con el objetivo de comparar sus funciones con la de contribución por plusvalías en la ejecución de una obra pública vial, donde dejaremos claramente establecido que no habrá doble tributación.

Algunos aspectos a destacar son los planteamientos históricos sobre los tributos, desde los postulados de Adams Smith, del siglo XVII, David Ricardo del siglo XVIII, John Stuart Mill del XIX, Marx y luego Heilbroner del XX, entre otros. En donde con pensamientos de modelos económicos dinámicos todos reconocen que el ente del Estado es la plataforma en donde debe apoyarse el equilibrio de una nación. Entre doctrinas capitalistas de derecha, centro e izquierda se desarrollan pensamientos económicos de una sociedad, que hoy día son tan certeros como el primer día que se plantearon.

Si observamos los postulados de Smith en materia contributiva, el primero de ellos es la **igualdad** para el sostenimiento del gobierno, **certeza** (legalidad) de que el tributo a pagar sea cierto y determinado, **comodidad** ya que el cobro debe de ser oportuno y conveniente al contribuyente y por último la **economicidad**, en donde toda actividad impositiva tiene que extraer de los contribuyentes la menor suma posible del total que entra al tesoro público del Estado.

En esta misma materia David Ricardo agrega que el crecimiento de los medios de subsistencia no sería suficiente para la demanda de una población cada vez más abundante, en ese entonces entre terratenientes, obreros y capitalistas surge el industrialismo, el cual aumenta significativamente la producción de la tierra.

Para la teoría de Ricardo, impuestos sobre la renta, Dino Jarach, y otros la han externalizado como doctrina económica de todos los fenómenos de rentas diferenciales y que toman como base para los impuestos, sirviendo a demás, de modelo de teoría de los efectos de los impuestos a los beneficios empresariales.

Nuestro planteamiento de contribución de la plusvalía, por la ejecución de una inversión pública, bajo todos estos principios generara en nuestro país, una nueva base de naturaleza económica y una súper estructura institucional, de gran participación y desarrollo local.

El **régimen tributario dominicano** es, en principio, territorial. Todos los ingresos de fuente dominicana están sujetos a tributos locales, sin importar que la persona o entidad que los genere sea dominicana o extranjera. Los ingresos obtenidos en el extranjero no están sujetos a contribuciones dominicanas, salvo el caso de las rentas de inversiones y ganancias financieras de personas domiciliadas o residentes en la República Dominicana. Las personas naturales nacionales o extranjeras que pasen a residir en la República Dominicana, sólo estarán sujetas al impuesto sobre sus rentas de fuente extranjera, a partir del tercer año o período gravable a contar de aquél en que se constituyeron en residentes (Arts. 269 a 271).

Para fines tributarios, se consideran como residentes en la República Dominicana, todas las personas que permanezcan en el país más de 182 días, en forma continua o discontinua, en el ejercicio fiscal (Art. 12).

El Código Tributario establece una disposición general contra la evasión fiscal que le otorga mayor importancia a los hechos que a las formas, al declarar que las formas jurídicas adoptadas por los contribuyentes no obligan a la Administración Tributaria, la cual podrá atribuir a las situaciones y actos ocurridos una significación acorde con los hechos, agregando que cuando las formas jurídicas sean manifiestamente inapropiadas a la realidad de los hechos gravados y ello se traduzca en una disminución de la cuantía de las obligaciones, la ley tributaria se aplicará prescindiendo de tales formas (Art. 2).

Toda persona o entidad con vocación para pagar contribuciones en la República Dominicana debe estar inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (Ley #53 de 1970).

Los tributos más importantes establecidos por el Código Tributario dominicano están compuesto por:

Impuesto sobre la Renta Las personas naturales residentes o domiciliadas en el país pagarán sobre la renta neta gravable del ejercicio fiscal, las sumas que resulten de aplicar en forma progresiva, la siguiente escala, en pesos dominicanos (Art. 296):

Rentas hasta RD\$290,243.00 al año exentas

RD\$290,243.01-RD\$ 435,364.00 15%

RD\$435,364.01-RD\$604,672.00 RD\$21,769 más el 20% de las rentas sobre RD\$435,364.0

Ingresos sobre RD\$604,672.01 RD\$55,630 más el 25% de las rentas sobre RD\$604,672.01

La escala establecida será ajustada anualmente por la inflación acumulada correspondiente al año inmediatamente anterior, según las cifras publicadas por el Banco Central de la República Dominicana.

Los empleadores deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, por los salarios pagados a sus empleados el mes anterior, la proporción correspondiente al impuesto sobre la renta debido por estos (Art. 307). Las personas físicas que obtengan rentas no sujetas a retención como empleados, deberán presentar anualmente ante la Administración una declaración jurada del conjunto de las rentas del ejercicio anterior, y pagarán el impuesto correspondiente a más tardar el 31 de marzo de cada año (Art. 110 del Reglamento #139-98).

Para las personas jurídicas:

Las personas jurídicas pagarán un veinticinco por ciento (25%) sobre la renta neta imponible del ejercicio fiscal (Art. 297). Distinto a algunos países, el régimen impositivo es igual para todas las personas jurídicas, sin diferenciar entre sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada o sociedades de personas.

La renta neta imponible se define como la renta bruta reducida por las deducciones permitidas por el Código Tributario y los Reglamentos (Arts. 284 a 287).

Toda sociedad constituida en el país o en el extranjero, cualquiera que fuere su denominación y forma en que estuviere constituida, domiciliada en el país, que obtenga rentas de fuente dominicana y/o rentas del exterior, provenientes de inversiones y ganancias financieras, está obligada a presentar ante la Administración, después del cierre de su ejercicio anual, una declaración de la renta neta obtenida durante dicho ejercicio, dentro de los ciento veinte (120) días posteriores a la fecha de cierre (Art. 112

del Reglamento #139-98). Para las sociedades cuyo ejercicio anual coincide con el año calendario, la fecha límite es el 30 de abril de cada año.

Impuesto sobre Ganancias de Capital Lo que determinara la ganancia de capital sujeta a impuesto, se deducirá del precio o valor de enajenación del respectivo bien, el costo de adquisición o producción ajustado por inflación. Tratándose de bienes depreciables, el costo de adquisición o producción a considerar será el del valor residual de los mismos y sobre éste se realizará el referido ajuste (Art. 289). Las ganancias de capital están sujetas a las mismas tasas del impuesto sobre la renta.

Un ejemplo: Si una persona física con ingresos anuales mayores a RD\$604,672.01 compra una casa por RD\$4 millones de pesos y la vende por RD\$6 millones de pesos dos años más tarde, mientras que la inflación acumulada en esos dos años fue del 15%, el impuesto a pagar será el siguiente:

RD\$6 millones de pesos - \$4.6 millones de pesos (\$4 millones x 15%) x 25%
tasa = RD\$350,000 pesos.

Las ganancias de capital se calculan en pesos dominicanos.

Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS)

El ITBIS es un impuesto sobre el valor agregado que grava la transferencia e importación de bienes industrializados, y la prestación y locación de servicios (Art. 335). La tasa del ITBIS es del 16% (Art. 341), la cual se calcula, para las importaciones, sobre el costo del bien importado más seguro, flete e contribuciones aduanales; y para los servicios, sobre el valor total de los mismos, excluyendo la propina obligatoria (Art. 336). Hay muchos bienes y servicios exentos de este impuesto, entre ellos, los siguientes (Arts. 342 y 343).

El ITBIS se debe agregar a toda factura por bienes y servicios que no estén exentos. Quien reciba el pago del ITBIS debe ingresarlo a la Autoridad Tributaria dentro de los primeros 20 días del mes siguiente a aquél en que se produjo la operación (Art. 353). El contribuyente tendrá derecho a deducir del impuesto bruto los importes

que por concepto de ITBIS haya adelantado, dentro del mismo período, a sus proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios gravados, y a la aduana, por la importación de bienes gravados (Art. 346). La mora en el pago a la Autoridad Tributaria será sancionada con recargos del 10% el primer mes o fracción de mes y un 4% adicional por cada mes o fracción de mes subsiguientes, además del 2.58% de interés por cada mes o fracción de mes (Art. 252).

Impuesto Selectivo al Consumo (ISC) es el impuesto selectivo al consumo (ISC) grava la transferencia e importación de algunos bienes, así como la prestación o locación de algunos servicios, entre ellos, los siguientes (Arts. 361, 381 a 383). La tasa del ISC varía según el producto o servicio gravado.

Los Impuesto sobre Activos a las personas jurídicas o físicas con negocios de único dueño deben pagar un impuesto del 1% sobre sus activos imponibles (Arts. 401 y 404), en dos cuotas, venciendo la primera en la misma fecha límite fijada para el pago del impuesto sobre la renta, y la segunda en el plazo de seis (6) meses contados a partir del vencimiento de la primera cuota (Art. 405). Se entiende por activo imponible el valor total de los activos, incluyendo de manera expresa los inmuebles, que figuran en el balance general del contribuyente, no ajustados por inflación y luego de aplicada la deducción por depreciación, amortización y reservas para cuentas incobrables, exceptuándose las inversiones accionarias en otras compañías, los terrenos ubicados en zonas rurales, los inmuebles por naturaleza de las explotaciones agropecuarias y los contribuciones adelantados o anticipos (Art. 402).

El impuesto sobre activos funciona como una especie de impuesto sobre la renta mínimo para las personas jurídicas y los negocios de único dueño. El monto liquidado por concepto de impuesto sobre activos se considerará un crédito contra el impuesto sobre la renta, de manera que si el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre activos, por ser el monto de éste superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagará la diferencia (Art. 407).

Están exentas del pago del impuesto sobre activos las personas jurídicas que estén totalmente exentas del pago del impuesto sobre la renta. Además, las inversiones de capital intensivo, o aquellas inversiones que por la naturaleza de su actividad tengan un ciclo de instalación, producción e inicio de operaciones mayor de un (1) año, realizadas por empresas nuevas o no, podrán beneficiarse de una exclusión temporal de sus activos de la base imponible de este impuesto, siempre que éstos sean nuevos o reputados como de capital intensivo. Los contribuyentes que presenten pérdidas en su declaración de impuesto sobre la renta del mismo ejercicio, podrán solicitar la exención temporal del impuesto a los activos (Art. 406).

Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos no Edificados (IPI)

El IPI grava a los inmuebles, cuyos dueños son personas físicas, con un impuesto del 1% anual sobre el valor de los mismos, según tasación de la Dirección General de Catastro (Arts. 1 y 3 de la Ley #18-88). No se toma en cuenta al momento de realizar la tasación del inmueble ni el mobiliario, ni los equipos, maquinaria, plantas eléctricas, mercancías ni otros bienes muebles que se encuentren dentro del mismo (Art. 2 de la Ley #18-88). Para los solares edificados con viviendas, el 1% se calcula sobre el valor total del solar y sus mejoras que sea superior a cinco millones de pesos (RD\$5,000,000). Esta cifra se ajusta anualmente por inflación. Para solares no edificados, el 1% se calcula sobre el valor del inmueble sin la exención por los primeros cinco millones de pesos de valor (Art. 2 de la Ley #18-88).

El IPI es pagadero anualmente, a más tardar, el 11 de marzo, o en dos cuotas iguales, la primera, a más tardar, el 11 de marzo y la segunda, a más tardar, el 11 de septiembre. Cuando este impuesto no sea pagado dentro del plazo señalado, se impondrá un recargo de un dos por ciento (2%) mensual, sobre el monto vencido e impagado (Art. 4 de la Ley #18-88).

Los siguientes inmuebles se encuentran exentos del IPI:

- Los solares edificados cuyo valor total sea igual o menor a RD\$5,000,000
- Los inmuebles que pertenezcan al Estado Dominicano o a instituciones benéficas o a sedes diplomáticas

- Los terrenos rurales dedicados a la explotación agropecuaria
- Los inmuebles sujetos al Impuesto sobre Activos
- Las viviendas cuyos propietarios hayan cumplido los sesenta y cinco (65) años de edad, siempre que dichas viviendas no hayan sido transferidas de dueño en los últimos quince (15) años, y su propietario únicamente posea como propiedad inmobiliaria dicha vivienda.

Impuesto a las Transferencias Inmobiliarias Se le aplica un tres por ciento (3%) de impuesto a las transferencias inmobiliarias, sobre el valor de mercado del inmueble transferido determinado por las autoridades tributarias (Art. 20 de la Ley #288-04). Es imprescindible el pago de este impuesto para obtener el registro de la transferencia de la propiedad en el Registro de Títulos correspondiente. Las contribuciones de transferencia deberán ser pagadas dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado el acto traslativo de propiedad, so pena de pagar recargos, intereses y multas (Art. 7 de la Ley #173-07).

Se encuentran exentas del pago de este impuesto las transferencias de inmuebles adquiridos por medio de préstamos otorgados por las entidades del sistema financiero, siempre que la vivienda adquirida o el solar destinado para este fin con dichos préstamos, tenga un valor inferior a un millón de pesos, valor éste que será ajustado anualmente por inflación (Art. 20 de la Ley #288-04).

Impuesto sobre las Hipotecas La inscripción de hipotecas está sujeta a un impuesto del 2% sobre el valor de las mismas (Art. 8 de la Ley #173-07).

Impuesto a las Transferencias de Vehículos de Motor Se aplica un impuesto del dos por ciento (2%) a las transferencias de vehículos de motor. El dos por ciento (2%) se calcula sobre el valor del vehículo transferido, y deberá pagarse dentro del plazo de tres (3) meses contados a partir del momento en que se hubiese perfeccionado dicho acto traslativo de propiedad, so pena de pagar recargos, intereses y multas (Art. 9 de la Ley #173-07).

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones toda transmisión de bienes por causa de muerte está sujeta al pago de impuesto sobre sucesiones. El impuesto tiene como base: a) todos los bienes muebles e inmuebles situados en el país; b) todos los bienes

muebles, cual que sean su naturaleza y situación, cuando el causante sea dominicano o haya tenido su último domicilio en la República Dominicana (Art. 1 de la Ley #2569 de 1950).

La tasa del impuesto sobre sucesiones ha sido rebajada por la Ley #288-04 al tres por ciento (3%), luego de realizadas las deducciones permitidas por la Ley, que son las siguientes (Art. 4 de la Ley #2569 de 1950).

La tasa del impuesto sobre sucesiones aumenta un 50%, del 3.0% al 4.5%, cuando los beneficiarios estén domiciliados en el extranjero (Art. 7 de la Ley #2569 de 1950).

Las declaraciones para fines de impuesto sobre sucesiones deberán ser hechas a la Administración Tributaria dentro de los noventa (90) días de la fecha de apertura de la sucesión; sin embargo, la Administración podrá aumentar el plazo por tres meses y medio más, cuando así lo solicite el interesado, y la naturaleza, volumen o complejidad de la sucesión así lo justifique (Art. 26 de la Ley la Ley #2569 de 1950). El retardo en el pago de este impuesto generará una penalidad del dos por ciento (2%) mensual, sin que en ningún caso dicho recargo pueda exceder del cincuenta por ciento (50 %) del monto del impuesto principal adeudado (Art. 9 de la Ley la Ley #2569 de 1950).

Se encuentran exentas del impuesto sobre sucesiones:

- Las transmisiones cuyo importe líquido sea inferior a RD\$500.00 y, cuando se trate de parientes en línea directa del De-Cujus, aquellas cuyo líquido sea inferior a RD\$1,000.00.
- Los bienes de familia
- Los seguros de vida del causante
- Los legados hechos a los establecimientos públicos y a las instituciones de caridad, beneficencia o de utilidad pública reconocida por el Estado.

Las donaciones están sujetas a un impuesto del veinticinco por ciento (25%) del valor de la donación (Art. 4 de la Ley la Ley #2569 de 1950), salvo en los casos siguientes (Art. 21 de la Ley la Ley #2569 de 1950):

- Las donaciones por debajo de RD\$500.00
- Las hechas para crear o fomentar un bien de familia
- Las hechas a los establecimientos públicos y a las instituciones de caridad, beneficencia o de utilidad pública reconocida por el Estado.

Retenciones en la Fuente

El Código Tributario establece las siguientes retenciones en la fuente:

- Los pagos al exterior de rentas gravadas de fuente dominicana a personas no residentes o no domiciliadas en el país, están sujetas una retención, con carácter de pago único y definitivo del impuesto, del veinticinco por ciento (25%) de tales rentas (Art. 305). Sin embargo, si los pagos son por concepto de préstamos contratados con instituciones de crédito del exterior, la retención será de sólo un diez por ciento (10%) (Art. 306).
- Los pagos a empleados están sujetos a retención de parte del empleador del impuesto sobre la renta correspondiente (Art. 307)
- Los dividendos de fuente dominicana pagados a personas naturales o jurídicas residentes o domiciliadas tanto en el país como en el exterior, están sujetos a una retención del veinticinco por ciento (25%). La retención realizada por la persona moral constituirá un crédito contra su impuesto sobre la renta (Art. 308).
- Los pagos de alquileres o arrendamientos a personas físicas están sujetos a una retención del diez por ciento (10%) (Art. 309).
- Los honorarios, comisiones y demás remuneraciones y pagos por la prestación de servicios en general provistos por personas físicas, no ejecutados en relación de dependencia, están sujetas a una retención del diez por ciento (10%) (Art. 309).
- Los premios o ganancias obtenidas en loterías, fracatanes, lotos, premios electrónicos provenientes de juegos de azar y cualquier tipo de premio ofrecido a través de campañas promocionales, están sujetos a una retención del quince por ciento (15%), con carácter de pago definitivo (Art. 309).

- Los pagos realizados por el Gobierno a sus suplidores están sujetos a una retención del cinco por ciento (5%).

Los dividendos y los intereses percibidos de instituciones financieras reguladas por las autoridades monetarias, así como del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción, de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, de las Administradoras de Fondos de Pensiones, de las empresas intermediarias del mercado de valores, las administradoras de fondos de inversión y las compañías titularizadas, no están sujetos a las retenciones antes señaladas (Art. 309).

Visto todo lo anterior, se observa que no hay una doble tributación entre la contribución por plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial y el código tributario dominicano.

De todas estas tributaciones o recaudaciones el gobierno Dominicano, a acumulado según el Banco Central de la República Dominicana, Durante enero-junio de 2012, los ingresos totales del Gobierno Central ascendieron a RD\$162,208.9 millones, de los cuales, el gobierno dominicano se propuso un presupuesto de ingresos para este año 2012 de RD\$ 351, 738, 868,215, lo que se va observando un déficit en lo que va de año, no obstante, los gastos propuestos para el mismo año serian RD\$ 374, 182, 598,545.

Esto último incrementando el déficit, lo que en gran medida ha provocado esta propuesta de **reforma fiscal**, Ahora bien, nuestro tema de tesis, es una manera de contribución, más de ámbito local, inicialmente, pero puede extenderse a la ejecución nacional de obras viales. A pesar de que el sector construcción fue el único que experimento un decrecimiento durante el año 2012, el gobierno dominicano presupuesto para el MOPC en este año RD\$ 37, 688, 720,821, este monto representa el 10.7% del gasto del gobierno, mientras que los ayuntamientos representan aproximadamente el 6% del gasto. Dentro del renglón de interior y policía, del ministerio de hacienda.

El análisis anterior es de manera demostrativa, visualizado que nuestro crecimiento en demanda local de soluciones viales y la capacidad de repuesta del Estado dominicano están cada vez mas distantes. Nosotros, por medio de este plan contribuiríamos en gran medida a disminuir esta franja, con la participación de todos los sectores de una comunidad.

2.7- Riesgos e incertidumbres de la inversión no planificada

La ley de estrategia nacional República Dominicana 2030, prevé una serie de plazos de planificación, de la creación de los mecanismos de prevención, seguimiento y participación, para reducir significativamente los márgenes de incertidumbres de la inversión pública.

Los planes de ordenamientos territoriales, de desarrollo local, estratégico, de uso de suelo y ley de agua, entre otras. Son en grandes medidas las herramientas en donde debe de marcar las pautas el gobierno local con el respaldo del gobierno central. Los municipios que mejor planifiquen el gasto, estratégicamente, sin importar sus condiciones, serán los que las inversiones privadas y públicas, tomen como opción.

Todo lo anterior reduce significativamente los riesgos. Siempre que de manera ordinaria sea el cumplimiento de lo que disponen los dispositivos legales. Aun cuando existen distintos métodos de cálculos de probabilidades, en proyectos que tienen riesgos, estos definitivamente se pueden validar, en forma objetiva, y las probabilidades de un proyecto no modifican los niveles de riesgos ni de incertidumbre, sino que generan información para ayudar en la toma de decisiones. Son más información sobre el mercado, según las opciones y localización, reduciendo incertidumbre si se toman decisiones adecuadas para mitigarlas.

En el caso de toma de decisiones para el Estado, siempre debe prevalecer el bienestar común, el impacto estratégico y el valor social que aporta cada decisión. Las probabilidades que no se pueden verificar como objetivas, son subjetivas. Lo que se observa en la práctica es la que supone que en una distribución normal sea dos tercios de los casos, los retornos caerán dentro de un rango que esta entre el valor promedio de retorno más o menos una variación estándar, para estos casos cada variación estándar supone el incremento o la disminución de hasta un tercio, como factor de riesgo.

Iniciar por un plan de ordenamiento territorial, luego el o los de desarrollo territorial y el estratégico, o viceversa, están legalmente constituidos, pero en algunos casos el gobierno central impone a los municipios sus propios planes, sin coordinarlo

con el local, lo que no crea una representación del local al nacional, como ejemplo se puede citar el plan de desarrollo del Distrito Municipal de Berón, Higüey.

Dicho plan lo dispone el ministerio de turismo. En el caso de Santiago, parece ser que el sector empresarial tiene secuestrado el plan, donde debería dirigir el gobierno local, pero este a pesar de esto se muestra interesante. En el caso del plan maestro de Santo Domingo, está en estudio. Entre otros.

Según la ley de estrategia, el plazo de estos planes se cumple en el 2013, para su planificación estratégica de coordinación local y nacional.

2.8- El impacto de las obras Viales en Los planes de ordenamiento territorial en R. Dom.

Los proyectos viales son las venas que alimentan el cuerpo, un municipio con su tramado de accesos, recorridos, distribución y ordenamiento vial, correctamente construido y administrado supone una gran satisfacción de uso, de inversión y buenas costumbres para sus ciudadanos.

Nosotros que estamos acumulando un déficit de soluciones viales en la mayoría de los municipios, ya sea por el crecimiento poblacional, la falta de regulación de uso de suelo u otros factores, el impacto de las obras viales, siempre serán de gran agrado a los ciudadanos de una localidad, alguien decía en una reunión técnica que participe, que el progreso de un pueblo se veía cuando se colocaba asfalto al frente de sus casas. Tal planteamiento, acompañado de otras disposiciones, produciría que los éxodos laborales, de capitales y capacidades de un pueblo no tengan que producirse.

Las obras viales en los planes de ordenamiento territorial, son parte fundamental para la movilidad ciudadana de los territorios, no basta que solo sean las intenciones, si no que también las ejecuciones aunque sea a largo plazo, comprometan el empoderamiento participativo de sus contribuyentes.

2.9- Uso de los Ingresos generado por las Plusvalías

En una primera fase, los ingresos fruto de plusvalías, actuaran como un instrumento de la ciudad, recuperando el valor del uso de los erarios públicos a los fines de construir los accesos y la infraestructura de los entornos de las vías y espacios

públicos. Estas actividades deben de producir un retorno de los recursos fiscales de manera creciente, derivado de las transferencias de propiedades, o apropiaciones o el mecanismo acordado entre las partes.

Todo esto estará dentro de un plan administrativo municipal, por lo que debe hacerse un tema más compresivo para todos los funcionarios, debido a que es un tributo cuya finalidad son los espacios urbanos que a la vez generan mayores complejidades que una contribución cualquiera involucrando un contenido colectivo y social por lo que se recomienda hacer una capacitación al mayor número de funcionarios para el manejo de todos los conceptos básicos de los mecanismos de recuperación de plusvalía.

Podría referirse a crear los curadores urbanos tal como es el caso de Colombia, aunque en este país tiene una función más técnica-urbanística que de recaudación.

Otro de los usos es sobre la educación de las normas generales tributarias, especificando formas y facilidades de pagos de las contribuciones por plusvalía. La renegociación de otorgamientos de plazos y hasta financiamiento de pequeños proyectos de la Mipyme en contribución con el decreto 543-12 sobre la ley 340-06 modificada por la 449-06.

En general el uso de los ingresos generados por la plusvalía, serán primordialmente destinados para la ejecución de infraestructuras públicas, vías públicas, capacitación de personal administrativo y participación ciudadana en respaldo a iniciativas de beneficios colectivos a través de la Mipyme.

2.10- El impuesto predial, la plusvalía y el catastro municipal

Los impuestos a la tierra son un instrumento para motivar una mejor utilización de la misma e incrementar su productividad

El catastro municipal, el impuesto predial y la plusvalía son herramientas de refinanciamiento, captación y adecuación del sistema administrativo de un municipio. En el caso del catastro municipal es saber con qué se cuenta para hacer las mejores adecuaciones a presentes y futuras disposiciones que generen un clima de gobernación equilibrada, entre gobernantes y gobernados. En el caso del impuesto predial es el pago por la carga de uso del espacio urbano territorial que en nuestro país han hecho varios esfuerzos. Mientras que la plusvalía es el incremento en el valor de los activos y de la Tierra que se deriva de causas ajenas al control de sus propietarios, y que significa

una Ganancia de Capital. Ejemplo de ello puede ser el aumento de Valor de un terreno o edificio debido al mejoramiento de caminos o calles adyacentes.

Hay cinco razones por las que la eficacia de la recolección de tributos sobre la propiedad (es decir, la suma recolectada en relación con la que sería posible recaudar con la tarifas fijadas actualmente) es baja en casi todos los países de la región.

“La primera, es que usualmente las valuaciones son extremadamente bajas porque a través del sistema de autoevaluación; el propietario mismo ésta autorizado para llevar los formatos que determinan el valor declarado de la propiedad. El uso generalizado de tarifas progresivas para establecer las obligaciones fiscales implica que el incentivo para reportar un valor menor del verdadero es más fuerte cuando la propiedad es más valiosa.

“En segundo lugar, la revaluación de los valores unitarios es infrecuentes, continuamente es pospuesta en los decretos del gobierno central, e invariablemente está muy por debajo de la tasa de inflación (excepto en Brasil y en Colombia, donde la indexación es la norma).

“Tercero, incluso en las municipalidades más grandes, la revisión caprichosa del catastro falla en su capacidad de registrar debidamente el real crecimiento en el número de propiedades individuales y su creciente complejidad, especial mente en el sector informal.

“las exenciones están ampliamente extendidas en muchos países. Éstas pueden incluir edificios gubernamentales así como construcciones residenciales o de valor histórico. Las propiedades ocupadas por personas de tercera edad también reciben frecuentemente descuentos importantes. Por ejemplo, en Chile un decreto presidencial de 1982 eximió durante 20 años del pago al impuesto a la propiedad a las edificaciones construidas por programas habitacionales del gobierno.

Las ultima razón remite ala ineficiencia de los impuestos es decir la proporción de los ingresos gastados en la recolección de los impuestos.

En cuanto el catastro es una entidad dedicada a preparar y mantener el inventario o censo, debidamente cuantificado y clasificado, de los bienes inmobiliarios perteneciente al Estado y a los particulares con el objetivo de lograr su correcta identificación física, jurídica y económica, de tal manera que sirva a los planes de desarrollo económico y social del territorio.

La municipalidad ha generado cierta confusión con el impuesto a la propiedad inmobiliaria (IPI) que lo tributan al gobierno central. En el caso de la plusvalía sería por la inversión inicial del Estado a través de infraestructura vial como una manera de compensar y generar equidades entre todos los segmentos de la población así como ampliar la fuente de financiamiento de las obras públicas.

En el caso de nuestro país el impuesto predial no constituye ningún tributo inmobiliario entonces planteamos el riesgo que existe con su confusión con la contribución por plusvalía las autoridades distritales o municipales deberán actualizar la base catastral correspondiente a su jurisdicción.

Para ellos podrán contratar estos servicios a entidades públicas o privados. Los estudios de avalúos para la estimación de la participación en la plusvalía por obra pública podría utilizarse para actualizar los contratos correspondiente a las zonas beneficiarias de inversión pública vial mientras que el impuesto a la propiedad inmobiliaria grava la posesión de la riqueza, el capital gravado generalmente por mecanismo aliados y representados por determinado inmuebles en el caso de la plusvalía pueden hacerse de manera colectiva o separada. Colectiva por medio de asociación de propietarios o separadas por propietarios individuales.

El impuesto predial radica en que la propiedad raíz o base es una manifestación importante de la concentración de la riqueza.

.

Se dice que la propiedad inmobiliaria es rentable a largo plazo y sobre este esquema de permanente valorización se desarrolla toda una estructura tributaria que teniendo en cuenta las circunstancias actuales premia de manera negativa a los propietarios y a los constructores.

Algunos organismo internacionales tales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo recomienda que tanto el impuesto predial como la contribución por plusvalía sean la principal fuente de ingreso a las municipalidades como fuente central de financiamiento urbano.

Planteamos que los catastros municipales deben de ser objeto, de mayor atención con el fin de fortalecerlos y modernizarlos, con el crecimiento constantes de las ciudades, es evidente que este tipo de entidades se quedan cortas para tener la información completa, y al día respecto al universo de propietarios y poseedores.

Aunque no es la regla general surgen diferencias serias con las autoridades nacionales por la forma que valorizan excesivamente algunos predios, lo que origina procesos de revisión complejos, de que además pueden durar varios años.

A continuación desglosamos, el nuevo tributo local, comparado.

Acción	Plusvalía (por obras públicas)	Impuesto predial, (uso del suelo)
Naturaleza Jurídica	Es el derecho de las entidades públicas de participar en las plusvalías resultantes de acciones urbanísticas, que incrementan el aprovechamiento del suelo.	Son impuestos directos que graban los predios o inmuebles del tipo urbano o rural, con o sin edificaciones y es de naturaleza real
Hechos generadores	- a- Incorporación de suelo rural a suelo de extensión urbana - b- El establecimiento o modificación del régimen o las zonificación de usos de suelos - c- Las autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea, elevando el índice de construcción o ambos a la vez - d- Ejecución de obras y que no se hayan utilizado su financiación la contribución a la valorización.	Propiedad o posesión del bien raíz en la fecha establecida anualmente (similar al IPI)
Sujetos pasivos	Propietario o poseedores	Propietarios, poseedores, usufructuarios.
Base gravable	Diferencias del precio comercial por m ² , antes y después de la	Es el valor comercial del predio y no puede ser

	acción urbanística.	inferior al avaluó catastral o base presuntiva mínima.
Tarifa	Oscilan entre el 30% y el 50% del mayor valor por m2	Entre el 1 y el 30 por mil

Cuadro comparativo según análisis al sistema Colombiano

2.11- Las contribuciones negociables

Las contribuciones pueden ser negociables en el marco de que no se afecten los bienes colectivos. Esto se refiere a que estas no siempre deben de corresponder a pagos en efectivo, sino que también serán aceptables otro tipo de contribuciones como porciones de terrenos dentro o fuera del área beneficiada u otro tipo de beneficio para la Administración Municipal.

Una buena referencia es que una buena administración dentro de un buen plan incrementa significativamente el valor de un predio desde un treinta hasta un cincuenta por ciento del valor inicial al momento de hacer el plan de ordenamiento territorial según la experiencia de las tasaciones en la Republica Dominicana.

La operación urbanística no contempla la acción del gobierno municipal más allá del establecimiento y aplicación de normas, siempre en el marco del “carácter inviolable de la propiedad privada” y sin que la tradición política considere la actuación de la Administración Municipal como un agente activo en la percepción de las rentas que generen las tierras públicas, excepto que por su uso se perciba un arrendamiento. La posibilidad de asociarse con el sector privado para realizar dichas actuaciones, si bien tiene el suficiente respaldo jurídico, es una total innovación tanto en cuanto a la selección del socio como a la reinversión de las utilidades que genera la actuación de la asociación en tierra pública.

2.1 Contribuciones y ejecuciones estratégicas de proyectos viales

El ordenamiento territorial, como base de la Estrategia Nacional de Desarrollo (END), replanteando los aspectos tributarios, y considerando la acumulación de normas superpuestas y nacidas de las necesidades financieras del Estado, recorre en gran medida a soluciones circunstanciales con el propósito de equilibrar presupuestos y

omitiendo que el contribuyente debe de prever anticipadamente la magnitud de los impuestos ya que “la desigualdad en las recaudaciones es insignificante comparada con una leve incertidumbre en la cuantía de un tributo” (H. Soler, Frohlich, & Andrade, 1993 p. 38)

Las excesivas cargas tributarias, limitan inicialmente la buena percepción de contribución por plusvalía generada por la inversión pública, lo que podría estimular al contribuyente a ocultar riquezas imponibles induciéndose a la evasión.

En los casos de las exenciones deberán adecuarse a la más baja incidencia y que permita seguir el planteamiento contributivo expuesto.

Pero no de menor valor serían los factores de análisis y resistencias, y en gran medida el mal uso que les puedan hacer los ayuntamientos a los recursos recaudados por esta nueva política.

La sociedad contributiva local, debe de mantenerse en un proceso de no agotamiento, que permita disminuir la resistencia contributiva, sabemos que son raros los casos en que el contribuyente acate voluntariamente las normas contributivas, cumpliendo fielmente con estas.

Dentro de la gama de posibilidades y actitudes del contribuyente algunas entran en legalidad mientras otras no.

La contribución por plusvalía modelo de ejecución directa de la recaudación y la inversión, y advierte asimismo otra actitud frente a los tributos que se consideran lesivos, proponemos poner en ejercicio mecanismos de defensa previstos por las leyes, en el caso de haber sido advertida la omisión por un órgano fiscal (renta municipal). Manteniendo el principio constitucional de que ningún ciudadano está obligado a hacer lo que no está establecido por ley.

En el caso de la elusión y evasión, vale la pena destacar que no son sinónimos, ya que la elusión consiste en la utilización de medios lícitos con la tendencia de reducir la carga tributaria, las cuales necesariamente están fuera de la normativa penal. La negociación por trueque, o cualquier intercambio justo y transparentemente acordado, que satisfaga la contribución pendiente, dentro del marco de lo establecido y necesariamente vinculado al plan contributivo local.

2.13- Los delitos contributivos en R. Dom. En materia urbanísticas.

Los delitos tributarios en materia urbanística pueden ser cometidos u omitidos por promotores, constructores, técnicos, autoridades, funcionarios públicos y cualquier otro ente que intervenga en el proceso en materia de perjudicar el erario público basándose en la normativas urbanísticas a la que remiten los tipos penales examinados. Por razón de entendimiento se enfoca su exposición por referencia a las normas estatales sin perjuicio de tener presentes las disposiciones urbanísticas y territoriales municipales, en su caso. Especialmente en materia de permiso de uso de suelos. Hay que contar de forma principal, por tanto, con las disposiciones municipales relativas a disciplina urbanística.

Actualmente no existen sanciones penales para las actuaciones que, en el ámbito urbanístico, se realizan al margen de la legalidad existente. Es el Derecho Administrativo el que regula aquellas conductas que constituyen infracciones administrativas.

Se atribuye al orden penal la prevención y represión de las conductas más graves, y al administrativo las de menor entidad. Estos tipos delictivos, constituyen la traducción penal de infracciones administrativas preexistentes, lo que se ha resuelto entendiendo que las infracciones administrativas en la norma penal solo pueden ser aquellas que “per se” alcanzan un contenido de gravedad suficiente. Como consecuencia de ello, se suele atender a la posibilidad, o su ausencia, de legalización de la construcción o edificación como factor determinante en este campo. Así como a la incidencia de la actuación en el entorno.

El nacimiento de la regulación en sede penal de las actuaciones que afectan a la ordenación del territorio tiene su base legal en la propia Constitución. La protección de la ordenación del territorio produce como efecto accesorio la protección de los recursos naturales y del medio ambiente.

El Código Penal recoge dos delitos diferentes:

- Por un lado se castiga a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico,

ecológico, artístico, histórico o cultural, o hayan sido considerados de especial protección.

- También se castiga a esos mismos sujetos cuando lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos que tenga la consideración de no urbanizable.

Las penas que se establecen para ambos delitos son semejantes, si bien en el segundo subtipo la pena de prisión imponible es menor. La reforma de estos tipos penales, al margen de otras modificaciones aproxima la descripción de las conductas típicas. Frente a la regulación precedente, en la que el primer subtipo se identificaba con la construcción y el segundo con la edificación, ambos se reúnen ahora en torno a las obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables, diferenciándose únicamente por la cualificación de la protección, funcionalidad, naturaleza o valores del suelo afectado en el primer caso, mientras que en el segundo se trata simplemente de suelo no urbanizable.

2.14- La imposición como instrumento redistributivo.

La contribución más que una imposición es una necesidad como instrumento redistributivo del gasto público. La contribución por plusvalía debe ser una figura tributaria prevista en el marco normativo de la República Dominicana como parte de los ingresos municipales. Su alcance permitirá a los Ayuntamientos gravar valores que obtengan los inmuebles ubicados en sus respectivos territorios en virtud de los cambios de intensidad de aprovechamiento y mejoras derivadas de obras públicas.

En el caso de que sean favorecidos por la ejecución de una obra pública vial. Generando grandes impactos urbanísticos y de ordenanza de zonificación asociada a lo mismo que es competencia ejercida por el nivel municipal.

La contribución especial por plusvalía es necesario aclarar que es un ejercicio de la autonomía del Poder Municipal, las ordenanzas municipales como instrumento de regulación de los planes son leyes y por lo tanto delimitan el derecho de la propiedad respondiendo a la función social de la misma establecida en la Carta Magna de la República Dominicana.

Dentro de los municipios deben de constituirse contribuciones especiales que respondan a las disposiciones estratégicas, políticas con visión integral de la ciudad que visualice una aplicación de estos recursos como una fuente de ingresos para financiar la ejecución de obras de infraestructuras y equipamientos demandadas por las nuevas condiciones de desarrollo urbanas aprobadas y recuperar parcialmente las plusvalías urbanísticas generadas por las nuevas regulaciones o por el desarrollo de una obra pública al captar el máximo valor establecido.

2.15- Ejecución, transparencia y seguimiento de las obras públicas viales

Se requiere un proceso interno de reorganización y de adaptación operativa institucional, relacionando transversalmente con varias direcciones lo cual permita darle la adaptabilidad necesaria pasando de lo normado a lo ejecutado. Como primera etapa se propone que se establezca la tarea específica que deben ser asumidas por cada uno de los entes públicos y definir los procedimientos para las recaudaciones de las contribuciones especiales por plusvalía. Para esto se propone lo siguiente:

Que la consultoría jurídica sea la responsable en materia legal para sustentar la aplicabilidad del cobro de las contribuciones especiales por plusvalía y determinación de los sujetos pasivos de este tributo. Al igual que la configuración de las normas regulatorias para la creación del fondo de plusvalía a través de una cuenta de captación y de distribución de estos recursos.

La alcaldía municipal velara por la conformación de una junta directiva presidida por el alcalde para salvaguardar y administrar estos fondos. La dirección de planificación urbana será responsable junto al catastro municipal del cálculo anual de mayor valor, estimando los metros cuadrados del área vendible de cada predio actualizando las tablas de cálculo, sistematizando y consolidando la base de datos catastral y tributaria de los inmuebles y definir los corresponsables en la supervisión de los ingresos recaudados a fin de establecer los planes de futuras inversiones.

La Dirección de Obras Públicas Municipal como establece el capt. 13 De la ley 176-07 sea la responsable de la ejecución de todos estos tipos de proyectos y que por esta vía sea responsable de exigir el pago de la plusvalía como requisito para la tramitación de permisos de obra nueva, refacción, demolición y certificación de terminación obras o habitabilidad, pudiendo aceptar el pago bajo la modalidad de

convencimiento de pago (pago fraccionado) o pago total. Todo esto en coordinación con la Dirección de Planeamiento Urbano.

La Dirección de Ingresos y Renta Municipal será responsable por su parte del diseño de las planillas de autoliquidación, de la recepción de las mismas y de la entrega de las notificaciones de oficio del cobro de la plusvalía; elaboración de convenios de pago, incluyendo la recepción de los correspondientes recaudos; determinación del oficio de la plusvalía, una vez vencido el plazo para pagarlo; notificación anual de la deuda y la multa por retraso, y el suministro mensual de los reportes bancarios de ingresos y egresos de los Fondos de Inversión.

La transparencia estará constituida mediante los mecanismos legalmente establecidos para esto en la República Dominicana a partir de la ley 340-07 modificada por la 449-07 (Ley de Compras y Contrataciones) el reglamento 490-07 y modificado recientemente por el decreto 543-12 y regulada por la Dirección de Compras Dominicanas del Ministerio de Hacienda y la ley 200-00 de Libre Acceso a la Información Pública.

Un caso que podemos tomar como referencia es el del gobernador Sergio Fajardo de Antioquia, Medellín, Colombia el cual celebra la feria de transparencia en la cual durante una semana se le facilita al pueblo el acceso a la información pública.

2.16-Paises referentes en la contribución por plusvalías

Se pueden tomar como referencia en Latinoamérica países como: Argentina, Brasil, Colombia, Chile, Uruguay y Venezuela, según datos suministrados por el Instituto Lincoln.

Aspectos a destacar por cada país:

Brasil: En este país se realizaron varios estudios a diversos casos de recuperación de plusvalía, específicamente en las ciudades de Porto Alegre, Osorio, Niteroi y Sao Paulo.

Mediante Ley Federal 10.257/2001 se establece uno de los instrumentos de la política urbana establecido a nivel nacional: el otorgamiento oneroso del derecho de contribuir o el suelo creado.

El suelo creado se presenta como un instrumento que prevé la recuperación de plusvalías urbanas a través de la venta del derecho de construir más allá de determinados niveles, que son asegurados gratuitamente por el Plan Director, sin costos. En otras palabras, la recuperación de las plusvalías es verificada por medio de la venta de mayor capacidad de densificación a propietarios o emprendedores privados.

Esto generó que en el año 2002 algunas de estas ciudades experimentaran un incremento del 8% de sus ingresos municipales mediante una recaudación del 50% por plusvalía. Se considera que la contribución por mejoras es uno de los impuestos más justos del sistema tributario brasileño, haciendo responsable de su pago solamente a aquellos individuos u organizaciones que reciben beneficios directos de las obras públicas.

En el caso específico de los municipios brasileiros, las inversiones en la mejora constante del Catastro Inmobiliario y en el control permanente de la Planta de Valores Genéricos producen un favorable retorno inmediato, permitiendo una optimización de los tributos que recaen sobre los inmuebles, ya sea a través de impuestos, tasas o contribución de mejoras.

Colombia: La ley de desarrollo territorial aprobada 8 años después de la reforma urbana, es también una ley de avanzada en el tema de la regulación pública del mercado del suelo. Se establece una tasa de participación a la Administración Municipal en la plusvalía generada de entre el 30% y el 50% del efecto plusvalía total, quedando a discreción del Concejo Municipal la adopción de las tasas que se aplicaran en cada municipio.

La participación en la plusvalía fue consignada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia de 1991 como un Derecho Colectivo y del Ambiente. En 1997, la Ley de Desarrollo Territorial (LDT), en uno de sus catorce capítulos², definió e hizo precisiones conceptuales y operativas sobre la aplicación del instrumento.

Las obras de infraestructura vial y de espacio público se habían financiado hasta el momento con cargo a las transferencias de la nación al Distrito; los recursos de sobretasa a la gasolina; los recursos extraordinarios del Distrito, como la descapitalización de la Empresa de Energía de Bogotá, y la contribución de valorización.

Analizado lo anterior desde el punto de vista de sostenibilidad de la fuente, se puede concluir que la contribución de valorización tiene ventajas sobre las demás fuentes de financiación, pues su justificación se deriva de los beneficios que generan las obras que se construyen y que son motivo de cobro. Es decir, cada vez que se construye una obra pública que genera beneficios, se puede cobrar a los beneficiarios.

La experiencia en Colombia muestra que entre más depurado sea el censo de asignación inicial y más pronto se inicien las gestiones de cobro para los inmuebles en mora, tanto mediante las acciones persuasivas como con las medidas jurídicas, las posibilidades de recuperación de cartera y de incremento del recaudo son más altas. En este caso la discriminación de los predios en cartera por la edad de la misma muestra una gran concentración en obligaciones de más de tres años, que se hace de muy difícil recaudo por los cambios de propietarios y las mutaciones catastrales de los inmuebles.

Chile: En la municipalidad de Santiago se desarrolló en conjunto con el Ministerio de la Vivienda (Minvu) una iniciativa que permitiera al sector público la recuperación de plusvalías, con el fin de que ésta asumiera el financiamiento de las obras viales y complementarias. Esta estrategia consistió en la compra anticipada de una franja de terrenos aledaña a la vía, que sería comercializada al sector privado, una vez que los trabajos de pavimentación y mejora del espacio público estuviera concluida.

Los resultados que se obtuvieron fueron decepcionantes y de manera global, la experiencia se califica como un fracaso, desde el punto de vista de la recuperación de plusvalías. En Chile, la recuperación de plusvalías no es contemplada con interés explícito y por lo tanto no existen los instrumentos legales para hacerlo.

Uruguay: Montevideo, capital de Uruguay, es uno de los 19 departamentos que conforman la estructura político-administrativa de este país, Con una superficie de cerca de 520 km², de los cuales aproximadamente un 60% es área rural y el restante 40% área urbanizada o potencialmente urbanizable, es asiento de algo más de 1.300.000 habitantes, 96% de los cuales viven en el área urbana.

Planificar el desarrollo territorial de una ciudad de estas características empujó a la creación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), también denominado Plan Montevideo. El mismo fue aprobado por la Junta Departamental en 1998, según Decreto N° 28.242 y con él se introducen una serie de innovaciones en materia de ordenamiento territorial, entre las que se destaca el concepto del “mayor aprovechamiento” (el incremento del precio del suelo como consecuencia de un cambio de norma de usos y/o edificabilidad) como uno de los instrumentos que contribuye a la gestión del territorio.

Con la puesta en marcha del POT (Plan de Ordenamiento Territorial) se elaboro bajo los principios de equis distribución de cargas y beneficios entre los voluntarios involucrados en una acción urbanística y posteriormente el proyecto de ley de ordenamiento territorial con el cual se captura el 10% de la plusvalía de la mayor densidad de edificabilidad.

Venezuela: Específicamente en el municipio de Baruta los terrenos beneficiados con la inversión en infraestructuras entre el 2004 y el 2005 se consideraban que mantuvieron un aporte del índice de 5% anual en un tiempo de recaudación por contribución especial de veinte años o de un 10% a diez años. De un universo de 764 parcelas han sido notificadas 117 equivalentes a un 15% para el año 2004 quedando por notificar 647 parcelas, de las parcelas notificadas el Ayuntamiento recibió un ingreso de 948,004 dólares e incrementado por los intereses devengados por el fideicomiso bancario.

Hasta el momento se han presentado seis recursos de apelación para nuevos procedimientos de aplicación de la norma. Vale la pena destacar que existen niveles de satisfacción social aceptables que favorecen el respaldo al fondo especial para la

administración y el control de esos recursos. Se estima que por plusvalía se recupera entre un 30 y un 50 por ciento del valor incrementado por la ejecución de una obra.

La contribución especial por plusvalía en el caso venezolano se determina a partir del valor mayor adquirido por el terreno.

2.17 El plan estratégico nacional y los ingresos por plusvalías en inversión pública vial.

Los principios rectores constituyen lineamientos que deben tenerse en cuenta al momento de tomar decisiones vinculadas al ordenamiento territorial, en las provincias y municipios. Estos son de carácter general (equidad del desarrollo territorial, sustentabilidad, conciliación del colectivo, racionalidad del uso y explotación del suelo urbano y no urbano); institucional, respeto por las autonomías provinciales, articulación institucional, inter jurisdiccional dad, participación ciudadana; y operativo (planificación estratégica, coherencia de los planes, cooperación técnica y financiera, actualización y revisión, recuperación de plusvalías, concentración de usos industriales, accesibilidad universal).

La propuesta del Plan Estratégico Nacional de Desarrollo (END), debe incluir un proceso previo de diagnóstico e identificación de las potencialidades del territorio y su posterior formulación en términos de políticas generales de uso del suelo, utilización del espacio público, disposición de infraestructura y servicios, equipamiento rural y urbano, así como sobre temas de protección del ambiente y los recursos en relación a los asentamientos humanos.

El mismo debe considerar el principio de desarrollo territorial sostenible que busca la utilización racional del territorio, constatando que el suelo es un recurso limitado, y apostando por modelos que eviten la dispersión espacial, favorezcan la cohesión social, y consideren la rehabilitación y renovación de los suelos urbanos y la protección de las rurales, en la búsqueda de un modelo de territorio globalmente eficiente.

Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos resultantes de la aplicación de políticas correctas, se

distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

2.18- Debilidades, Fortaleza en la implementación de la redistribución de la plusvalía.

La necesidad de la creación de una conciencia contributiva por plusvalía, en las iniciativas oficiales es materia en el que deben de ponderar, el proceso psíquico del sujeto, de manera que voluntariamente decida contribuir y no caer en los tipos de infracciones o delitos por temor a la severa sanción, sin embargo, si bien podría opinarse que el efecto planteado puede lograrse efectivamente, siempre y cuando generemos conciencia, del contribuyente frente al problema de crecimiento poblacional y por ende la demanda social de mayores y mejores obras e infraestructuras públicas, de esta forma la contribución subsistirá, a pesar de que por temor a la pena, cumpla con su contribución.

Desde este punto de vista, nos proponemos que este hecho constituya una fortaleza en la implementación de la contribución por plusvalía.

El Estado repudiado, conlleva a la existencia de un riesgo, para el erario publico, ya que la predisposición negativa del sujeto pasivo, puede derivar en un relajamiento del temor a incumplir y al mismo tiempo a la construcción de mecanismos evasores, la cual representa una debilidad del sistema.

Proponemos que el método mas seguro de adquirir contribución por plusvalía es el de ser una sociedad de socios entre el Estados y los beneficiados, generando un cambio en la conciencia individual y colectiva con el objetivo de lograr un convencimiento intimo, que logre incorporar en su vivencia, una mejor calidad en la movilidad urbana de un municipio.

Se trata de diseñar y aplicar estrategias que se oriente a lograr que los responsables de las obligaciones actúen por coerción, mediando la decisión de la voluntad del sujeto, emergente de los factores internos, y no del uso de coacción y apelaciones.

Esta será la gran fortaleza de elevar el grado de conciencia en nuestros municipios. Ya que todos debemos de convivir en una comunidad respetuosa, de valores solidarios, cargados de valores éticos y morales.

La contribución por plusvalía, no será una elevación al valor asignado a las tribuciones nacionales, por lo que no debe de provocar repudio en la sociedad, por lo que esta no objetara, como pasa en los regímenes represivos.

La elevación del grado del bien público, tiene que alcanzar la estimación del bien jurídico y de protección a los inmuebles adquiridos, también la conciencia social del valor del disfrute común.

A partir de una mayor valoración, y con el respaldo legislativo, estaremos en condición de asumir una mayor viabilidad, y reconociendo que el menosprecio al bien jurídico amparado, lesiona los intereses colectivos, en un grado que ocasiona el reproche de la sociedad a un grado proporcional al daño causado.

En efecto la solución de un enfrentamiento entre el Estado y los particulares, pasa principalmente por la adopción de una adecuada estrategia educativa que induzca a que las personas piensen positivamente, colaborando con el sostenimiento de la necesidades comunes mediante un justificado aporte contributivo.

Los municipios no deben de limitar su acción al plano intimidatorio, o informativo, sino que debe de generar reacciones positivas, en procura de motivar a los ciudadanos mediante una inteligente enseñanza, acción y sensación de que el Estado es un ejercicio del bien ser, hacer, para alcanzar el bienestar común de sus ciudadanos.

Un plan de desarrollo, no debe perder de vista su objetivo, de manera que la vivencia incorporada a cada individuo perciba y aplique la concienciación de sus aportes tributarios.

La implementación de la redistribución de la plusvalía como toda herramienta posee fortalezas y debilidades que son necesarios destacar en esta investigación con el objetivo de analizar de manera más objetiva e imparcial la idea que se propone. Desde el punto de vista positivo y bajo el criterio de recuperación de gastos, la captación de plusvalías es un mecanismo que agilizaría la búsqueda de nuevas formas de financiamiento de inversiones urbanas y de provisión de infraestructuras y servicios, cuanto como coadyuvantes en la definición de padrones más eficientes de usos de suelo.

Bajo este criterio, la recuperación para la colectividad de plusvalías inmobiliarias además de constituirse en un mecanismo de estímulo a la autonomización del poder local, contribuiría para regular el funcionamiento del mercado, garantizando la justa distribución de los beneficios generados y, en el mismo proceso, generando recursos adicionales. Esta es la lógica que ha estado presente en la actuación de las administraciones públicas de diferentes países latinoamericanos en donde distintos modelos de captación de plusvalías pueden ser reconocidos entre sus iniciativas más recientes.

Desde el punto de vista negativo según los resultados de estudios realizados por el Instituto Lincoln, la dificultad más grande que se presenta en la recaudación de plusvalías es la de conocer el destino final de los fondos recolectados ya que la recuperación de esa parcela de plusvalías inmobiliarias para la colectividad no garantiza, por sí sola, el combate a las desigualdades socio espaciales acumuladas.

Concretamente, son necesarios mecanismos que permitan inversiones en áreas y sectores sociales donde la previsión de la recuperación de gastos no podría funcionar como el motor del proceso, tales como la provisión de infraestructura urbana en áreas carentes y la construcción de viviendas de interés social.

Aun así, las dificultades no se limitan al reconocimiento del destino de los recursos. También es necesario considerar que el proceso de generación y apropiación pública de plusvalía tiene como base de recaudación la valorización diferencial de áreas urbanas, no está de más decir que la creación de rentas diferenciales puede asumir un carácter perverso bajo ciertas condiciones.

Finalmente se entiende que estas consideraciones no pueden ser excluidas en la evaluación de las oportunidades y limitaciones puestas al control y recuperación de plusvalías generadas en el proceso inmobiliario en República Dominicana y que estas pueden contribuir para dilucidar algunas debilidades en la implementación de este mecanismo en el país.

Capítulo 3, Resultado de la Investigación.

3.1- Resultado de la Investigación.

La viabilidad de la implementación por la ejecución de obras públicas viales bajo una nueva política tendente a redistribuir la revalorización las propiedades que circundan las mismas, contribuye a que las administraciones locales puedan mejorar la captación de recursos, y sobre todo a que las inversiones que se desarrollen se ejecuten dentro los niveles de equidad e igualdad que demandan las circunstancias con relación al desarrollo local. Se considera apropiada y certera su implementación en la Republica Dominicana en los contextos técnicos y jurídicos.

Podemos plantearnos que las consecuencias, que darán lugar a la implementación de contribución por plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial, incorporaran un incremento de los ingresos y redistribuciones municipales, con un adecuado plan de ordenamiento territorial, y unidos a una pedagogía, alcanzaran un pensamiento, en donde lo que se diga ,y consulte y sea lo que se ejecute, logrando elevar la conciencia contributiva, con la consiguiente disminución de la resistencia fiscal.

Por otra parte una relación honesta entre el Estado y los particulares, en la cual los desvíos que se produzcan con motivos de conflictivas decisiones unilaterales (autista), serán de tendencias a ser corregidas por la genuina y lícita iniciativa de la contraparte, apoyado irrefutablemente en acciones jurídicas que podrán en funcionamiento los mecanismos correctivos necesarios, en las cuales se logre un equilibrado nivel de relación de los beneficios de un municipio. De manera que la toma de decisiones sean colectivas, estratégicas y de desarrollo positivo, en la que los particulares tengan derecho a empoderarse del ordenamiento territorial, sin repudiar el reordenamiento contributivo del Estado, y disminuir al máximo valor posible la inobservancia de los actores sociales.

4- Conclusiones.

Es necesario consolidar un modelo de gerencia jurídica pública mediante la atención oportuna y efectiva de tipo preventivo de las acciones judiciales, extrajudiciales y administrativas para asegurar decisiones en derecho que contribuyan a que las actuaciones de la administración protejan el patrimonio vial público.

Al garantizar que la actuación de la administración municipal y la defensa judicial y extrajudicial se ajusten al Estado Social de Derecho mediante acciones de tipo preventivo y la oportuna atención en la gestión en la República Dominicana, se ejerce la prevención del daño antijurídico, la representación judicial, al igual que la defensa de lo público desde la perspectiva legal, fortaleciendo la aplicación y la proyección del componente jurídico en todos los procesos de los municipalidad.

5- Referencias Bibliográficas

Bibliografía

B. Bluestone, B. Harrison. (2001). *Prosperidad por un crecimiento con equidad en el siglo XXI*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Beras, C. R. (1996). *Paloma de la Plusvalía y otros poemas para empedernidos*. San Juan: Isla Negra Ediciones.

Chain, N. S. (2009). *Proyectos de inversión y formulación y evaluación*. Mexico: Pearson.

Cote, C. N. (1965). *Cuidado con los Impuestos Segunda Ley de Parkinson*. Bilbao: Ediciones Deusto.

Fontaine, E. (2008). *Evaluación Social de Proyectos*. Mexico: Pearson.

Hacienda, M. d. (1980). *Catastro/Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria*. Madrid.

Ibanes, S. G. (2007). *Urbanismo y Ordenación del Territorio*. España: Thomson-Arazandi.

Kenneth, J. (1997). *Cultura de Satisfacción*. Barcelona: Ariel.

Ley 340-06 modificada por la 449-06 y su reglamento 490-07. (2008). Santo Domingo: Ministerio de Hacienda.

Marx, C. (1974). *Transformación del Dinero en Capital (La Plusvalía)*. Mexico: Roca.

Mill, J. S. (2006). *Principio de Economía Política*. Mexico: Fondo de Cultura Económica.

Montoya, A. C. (2003). *La Plusvalía un nuevo Tributo Inmobiliario*. Bogotá: Temis.

- Olivera, R. D. (2012). *Codigo anotado de Contratacion Publica*. España: Editorial Arazandi.
- Pardinas, J. E. (2005). *Impuestos un mal necesario*. Mexico, D.F: CIDAC: Random House Mondadori.
- Pichardo, F. F. (1996). *Historia Económica y Financiera de la República Dominicana*. Santo Domingo: Universidad Autónoma de Santo Domingo.
- Ricardo, D. (1977). *Principio de Economia Politica y Tributacion*. Mexico: Hemisferio S.A.
- Rodriguez, R. B. (1998). *Ley del Sistema Tributario de Cuba*. Sevilla: Consultoria Juridica Internacional.
- Roldan, J. G. (2011). *Participacion en Plusvalia Vs Contribucion de Valoracion*. www.territoriosuelo.org.
- Rosenbaj, T. (2005). *Medio Ambiente y Comercio Mundial*. Barcelona: El Fisco.
- Soler, O. H. (1993). *Derecho Tributario (Teoria General)*. Buenos Aires: La Ley.
- Stiglitz, J. E. (1992). *La economia del sector publico*. Mexico: Antoni Bosch S.A.
- Taylor, G. A. (1985). *Ingenieria Economica*. Mexico: Limusa.
- Torres, E. A. (2011). *Unificacion delCodigo Tributario Dominicano, leyes, decretos, reglamentos y normas*. Santo Domingo: Asociacion Tributaria de la Republica Dominicana.
- Tributacion*. (2009). Santo Domingo: Oficina Nacional de Presupuesto.
- Trujillo, C. (1944). *Reconstruccion Financiera de la Republica Dominicana*. Santiago de los Caballeros: El Diario.

6- Anexos.

Anexo 4

Instituto Global de Altos Estudios en Ciencias Sociales

Modelo provisional de presentación de anteproyecto de tesis y monografías.

Fecha: 31 de Julio 2012

Nombre del estudiante: Kenedys Rodríguez Pichardo

Matricula: DUTS 11-0078

Asesor (es): Claudia Acosta y Zulima Sánchez

Programa de Maestría: Desarrollo urbano territorial Sostenible (DUTS)

1. Aspectos metodológicos vinculados a la elección de tema:

Estudio de la Contribución por la plusvalía generada por la ejecución de una obra pública vial.

Durante el ejercicio de mi carrera profesional , primeramente como supervisor de obras del estado por medio de la Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado (OISOE) y actualmente como director de obras públicas del Honorable Ayuntamiento de los Alcarrizos, han impactado sobre mí, el valor real de la ejecución de una obra pública cualquiera, donde no solo se beneficia el residente, sino, también se beneficia el entorno y por qué no el estado en sentido general, no obstante este último localmente no resulta ser el más agraciado, pues solo de posibles transacciones económicas futuras es que mínimamente recibe no ni siquiera lo que se percibe del pago transaccional correspondiente, fruto del incremento del valor del afortunado inmueble donde se ejecutó o ejecutara una obra pública. Dando como resultado que el incremento del valor del inmueble en nuestro caso solo beneficia al propietario sin redistribuir una justa contribución entre el estado (recursos de todos) y el propietario.

Amparados en objetivo de generar equilibrio entre la inversión del estado, los beneficiarios de la ejecución de una obra vial y los demás gobernados, nos cuestionamos que en la actualidad exista dicha vinculación pero, Existen referentes cercanos de otros países latino americanos en donde existe una tributación por plusvalía, así como el caso las concepciones de algunas carreteras del nordeste Santo Domingo-Samaná etc. Donde existen casos especiales que estudiaremos a mayor profundidad.

La ejecución de una obra pública vial y el incremento del valor de una propiedad mantienen una relación continua a las plusvalías de su entorno.

La contribución o contribuciones especiales, producto de la ejecución de una obra pública vial, es un factor directamente vinculado a la plusvalía generada por dicha inversión. La plusvalía es un incremento tangible y no especulativo, del valor de un inmueble provocado por las facilidades y acomodamientos de los accesos de una propiedad.

Los estudios de las contribuciones por el incremento del valor de un inmueble, su evolución y el análisis del marco jurídico, en conjunto con entrevistas y comparaciones, serán el soporte metodológico de investigación que nos plantemos.

El desarrollo urbano y territorial de nuestro país esta relacionado con la capacidad financiera de ejecución de los planes y programas previstos por el estado Dominicano, hacer una propuesta equitativa y equilibrada del cómo hacer para que los mismo se

ejecuten con la mayor facilidad posible y en un tiempo acorde con la necesidad del mismo. Las Infraestructuras viales son las arterias que transmiten el desarrollo de un pueblo.

Motivado siempre por las implicaciones y variables en un contexto socialmente admisible, hemos ampliado empíricamente las conjeturas pre-establecidas anteriormente, entonces planteamos que esta es la oportunidad ineludible de forjar el carácter científico, jurídico y social de cada uno de los aspectos de estudios de la evolución del valor de un inmueble producto de la ejecución de una obra publica vial y su análisis contributivo.

En la tabla colocada en la parte posterior sugerida por el IGLOBAL, nos proponemos un tiempo de 6 horas semanales por cada cuadrícula coloreada. A partir del 12 de agosto 2012.

Actividades	Mes 1				Mes 2				Mes 3				Mes 4		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
Elaboración del plan de investigación													Ruta crítica		
Repasar estudios sobre modelo APA															
Levantamiento de fuentes documentales/bibliográficas															
Levantamiento de antecedentes del tema															
Entrevistas exploratorias sobre el tema															
Definición del tema de investigación															
Definición del problema de investigación															
Justificación del problema															
Definición de objetivos de investigación															
Definición de hipótesis teóricas o de trabajo (operativa)															
Escogencias de métodos y técnicas de investigación a usar															
Elaboración de instrumentos de recolección de datos															
Inicio de levantamiento de datos															
Inicio de análisis de bibliografías y															

				HC 106.8 G 148 C 1997
10	Medio ambiente y comercio mundial	Tulio Rosenbaj	Biblioteca Prof. Juan Bosch	HJ 2313 R 812 M 2005
11	Cuidado con los impuestos 2da ley de Parkinson	C. North Cote	Biblioteca Prof. Juan Bosch	HJ 2305 P 247 C 1965
12	Participación en plusvalía Vs contribución de valoración	Juan Guillermo Gomez Roldan	www.territorioysuelo.org	2011
13	Unificación del Código tributario Dominicano, leyes, decretos, reglamentos y normas	Eunice Arias Torres	KRP	2011 RD
14	Derecho Tributario (teoría General) La ley	Osvaldo H Soler	KRP	1993 Buenos Aires
15	La Plusvalía un nuevo tributo inmobiliario	Álvaro Caamacho Montoya	KRP	2003 Bogotá
16	Ley 340-06 modificada por la 449-06 y su reglamento 490-07	Hacienda	KRP	2008 RD
17	Código anotado de contratación pública	Rafael Dominguez Olivera	KRP	2012 España
18	Ingeniería Económica	Gorge A. Taylor	KRP	1976 México
19	Prosperidad, por un crecimiento con equidad en el siglo XXI	B. Bluestone B. Harrison	KRP	2001 Buenos Aires
20	Urbanismo y ordenación del territorio	Santiago Gonzales Varas Ibanes	KRP	2009 España
21	Urbanismo 2012	Alfonzo Melo	KRP	2012 España
22	Principio de	JOHN	KRP	2006 Mexico

	economía Política	Stuart Mill		
23	Economía	Joseph E. Stiglitz	KRP	1993 Espana
24	Tributación	Oficina Nacional de Presupuesto	KRP	1978 RD
25	Proyectos de inversión formulación y evaluación	Nassir Sapag Chain	KRP	2009 Mexico
26	Evaluación Social de Proyectos	Ernesto Fortaine	Biblioteca Prof. Juan Bosch	pendiente
26	Instituto Lincoln			USA