

**PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO
A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y
PLUSVALÍA DE LOS MISMOS DEL CANTÓN PAUTE**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el presente proyecto se pretende reglamentar y adecuar la gestión del impuesto de Plusvalía en el Cantón Paute, es decir brindar las facilidades normativas a la gestión tributaria para que se implementen mecanismos ágiles para la declaración y liquidación de este impuesto, atendiendo los principios de eficiencia y simplicidad administrativa, el presente cuerpo normativo establece de forma clara y precisa la determinación del impuesto desde varias aristas de los contribuyentes.

El presente proyecto unifica criterios respecto a la aplicación del impuesto, creando con ello un precedente normativo en fomento de la cultura tributaria en el Cantón Paute.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
+MUNICIPAL DEL CANTÓN PAUTE**

CONSIDERANDO:

Que el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras, para lo cual, en ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.”;

Que los artículos 1 y 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados; Que el literal e) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, concede facultada privativa a favor del Alcalde el presentar proyectos

de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 186, faculta a los gobiernos municipales “crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”;

Que el artículo 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, los impuestos municipales son de exclusiva financiación de dichos gobiernos autónomos descentralizados, creados solo para el presupuesto municipal, siendo éstos de carácter general y particular; son generales, aquellos creados para todos los municipios o pueden ser aplicados por todos ellos;

Que el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán entre otros, como impuesto municipal el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;

Que el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, las Municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el Impuesto a Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía, definiendo en sus artículos subsiguientes las deducciones, sujetos pasivos, deducciones adicionales, prohibición para notarios y plusvalía por obras de infraestructura.

Que, mediante Registro Oficial Suplemento 206 de fecha 22-03-2018 se derogo la Ley Orgánica para Evitar la Especulación del Valor de la Tierra y Fijación de Tributos, publicada en el Tercer Registro Oficial Suplemento No. 913 de fecha 30 de diciembre del 2016, no se derogó la sección sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que comprende los artículos 556 al 561, por lo tanto el impuesto por utilidades y plusvalía contenido en dicha norma se encuentra en absoluta vigencia dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Que, se tiene en cuenta el criterio vinculante de Procuraduría General del Estado emitido mediante Oficio 001850 del 18 de mayo del 2011.

En el ejercicio de la competencia establecida en el artículo 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

**ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO A LAS
UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y
PLUSVALÍA DE LOS MISMOS DEL CANTÓN PAUTE**

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de Impuesto a las Utilidades por la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, administrado a través de la Unidad de Rentas del GAD Municipal de Paute.

Sección I

DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO

ARTÍCULO 2.- DETERMINACIÓN POR DECLARACIÓN DEL SUJETO PASIVO.

- La declaración que deba realizar el sujeto pasivo para la determinación y liquidación de los impuestos respectivos, se efectuarán en la forma y condiciones que establezca la Unidad de Rentas del GAD Municipal de Paute.

La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para los sujetos pasivos, sin embargo, se podrá por parte del contribuyente rectificar errores de hecho o de cálculo de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y Código Tributario.

ARTÍCULO 3.- DETERMINACIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. –

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute efectuará la determinación directa o presuntiva referida en el Código Tributario.

Cuando la diferencia sea mayor entre el valor que consta en el título de propiedad y el valor real pagado por el comprador al vendedor o cuando del análisis de los elementos deducibles se detecte un valor mayor de impuesto a pagar, la Administración tributaria realizará la reliquidación de los impuestos debidos antes de que opere la caducidad.

La obligación tributaria así determinada causará un recargo del 20% sobre el principal, de conformidad con el Artículo 90 del Código Orgánico Tributario.

Efectuada la determinación en los términos señalados, la Administración Tributaria informara a la Jefatura de Avalúos y Catastros para la actualización del avaluó correspondiente, cuando se verifique que el precio de venta del predio objeto de la transferencia de dominio, es mayor al avaluó catastral registrado.

ARTÍCULO 4.- SUJETO PASIVO. – Son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que, como dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad

imponible y por consiguiente real, los adquirientes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.

El comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación.

Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Los sujetos pasivos, contribuyentes o responsables cumplirán con los deberes formales establecidos en el artículo 96 del Código Tributario, en todo lo relacionado con este impuesto. Para los efectos de este impuesto se tendrá como domicilio de los contribuyentes o responsables el lugar de su residencia habitual o el lugar, dentro de la jurisdicción cantonal de Paute, donde se encontrare ubicado el inmueble de la compra venta y / o transferencia de dominio.

ARTÍCULO 5.- OBJETO. – Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos.

Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en el artículo.

En el caso de donaciones de bienes inmuebles el impuesto se gravará a la parte beneficiada con el predio adjudicado. Las donaciones a instituciones del sector público se aplicará el porcentaje del 1% por concepto de Impuesto de Plusvalía, mismo que deberá ser cancelado por la institución beneficiaria de la donación.

En el caso de remates de inmuebles el producto del remate será el precio de venta según el artículo 478 del Código de procedimiento Civil, si ese valor es mayor al precio en que el inmueble fue adquirido por el deudor ejecutado, se configura el hecho generador del impuesto por utilidades y plusvalía establecido en el artículo 556 del COOTAD, salvo que hubieran transcurrido veinte años a partir de la adquisición conforme lo dispuesto en el artículo 559.

En consecuencia, en el caso de remate forzoso, el impuesto que grava las utilidades y plusvalías en la transferencia de dominio de inmuebles urbanos, lo debe determinar la administración municipal sobre la base del precio del remate; de haber lugar al pago, este debe preceder a la inscripción de la transferencia de dominio en beneficio del postor adjudicatario, pues de lo contrario el Registrador de la Propiedad estaría impedido de efectuar la inscripción, conforme al numeral 2 de la letra a) del artículo 11 de la Ley de Registro.

SECCIÓN II

DE LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO

ARTÍCULO 6.- AMBITO DE APLICACIÓN. - Para la aplicación del Impuesto a las Utilidades se consideran inmuebles urbanos todos aquellos que se encuentran ubicados en zonas urbanas y rurales del Cantón Paute de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Paute.

Son supuestos de no sujeción del Impuesto a la Utilidades, las transferencias de dominio que resulten de la resolución, rescisión o resciliación de actos y contratos, o de inmuebles ubicados en zonas no urbanas según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Paute o los instrumentos de ordenamiento territorial que los sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 7.-BASE IMPONIBLE. - Se considera utilidad imponible o real a la obtenida por el dueño del predio, por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor en el que transfiere el bien inmueble, considerando lo siguiente.

Para establecer el precio o cuantía de la propiedad a transferir, se aplicará el valor que resulte mayor entre.

- a) El avalúo catastral que se registre en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paute a la fecha de transferencia de dominio; o,
- b) El que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

No habrá lugar al impuesto de plusvalía en el caso de herencias, sin embargo si el heredero procede a la transferencia de dominio de los bienes heredados, para la determinación de la base imponible del impuesto se tomara como fecha de adquisición la fecha en la cual fallece la persona de cuya sucesión se trata, y conforme lo establece el inciso 2 del artículo 87 del Código Tributario, cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

En los casos en los cuales la transferencia de dominio de los bienes heredados se realice en el mismo año en el cual fallece la persona de cuya sucesión se trata, la administración tributaria ejercerá la facultad determinadora establecida en el artículo 68 del Código Tributario.

SECCIÓN III

DE LAS DEDUCCIONES

ARTÍCULO 8.- DEDUCCIONES: Para la aplicación de las deducciones previstas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, se considera como costo de adquisición del predio objeto de la transferencia de dominio, al valor o cuantía que conste en el respectivo título de propiedad, excepto en los casos de donaciones y de aquellos títulos traslaticios de dominio en los que no conste la cuantía o precio, que será el avalúo catastral a la fecha de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad.

Son aplicables las siguientes deducciones:

1. El valor de las mejoras que se haya incorporado al inmueble entendiéndose a éstas como las construcciones nuevas, desde la fecha de su adquisición mediante la celebración de la Escritura pública correspondiente, hasta la de su venta, demostradas por el propietario mediante los respectivos documentos, tan pronto como se hubieren realizado tales mejoras y que por tanto consten registradas en el catastro de predios urbanos.
2. Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras inherentes al predio, por obras realizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paute, comprobadas mediante la presentación de comprobantes fehacientes (títulos de crédito).
3. En los casos de predios bajo el régimen de propiedad horizontal y de urbanizaciones, lotizaciones, los propietarios presentarán en la Jefatura de Avalúos y Catastros y Jefatura de Rentas del GAD Municipal un informe de un perito evaluador autorizado y registrado en el Consejo de la Judicatura, en el que se detallará las obras o mejoras realizadas por rubros en metros cuadrados, metros lineales o unidades con los precios unitarios y de: construcciones, cerramientos, apertura y adcentamiento de vías, aceras y bordillos, alcantarillado, acometida y redes de agua potable, tendido de redes de energía eléctrica y telefonía.

Para las empresas inmobiliarias y constructoras obligadas a llevar contabilidad, el monto de las mejoras no debe superar al valor de costos y gastos declarado en el Impuesto a la Renta

y que cumplan con las condiciones para ser considerados gastos deducibles, para lo cual deberán adjuntar la declaración del Impuesto a la Renta.

Cuando a criterio del Jefe de Avalúos y Catastros, el informe del Perito, no sea claro o contenga rubros y valores fuera de la realidad, la jefatura mandará a que aclare o complete el referido Informe y que sea aprobado por la Dirección de Planificación del GAD MUNICIPAL DE PAUTE. Acto seguido la Jefatura de Avalúos y Catastros correrá traslado con el Informe a la Jefatura de Rentas Municipal para la determinación del Impuesto.

Luego de la aplicación de las citadas deducciones, se obtiene la utilidad líquida; sobre la misma son aplicables las siguientes deducciones:

- a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta el de la venta del inmueble, sin que, en ningún caso, este impuesto pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,

En el caso de herencias el momento de adquisición se considerará desde el día siguiente a la fecha de fallecimiento del causante y el valor del bien se considerará el que conste en el registro del catastro del GAD Municipal de la misma fecha del fallecimiento.

- b) El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda establecido según informe al respecto del Banco Central del Ecuador, publicada anualmente en el Registro Oficial para efectos de esta rebaja.

Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos de que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de este tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto al que se refiere esta ordenanza, para lo cual deberá adjuntar los documentos

necesarios, avalados por el Servicio de Rentas Internas, acorde al segundo inciso del Artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El contribuyente para tener derecho a las deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y normadas en esta ordenanza, deberá adjuntar los documentos de respaldo o alegar simplemente que se tenga en cuenta a su favor los comprobantes de pago de las contribuciones especiales de mejoras, planos de construcción aprobados por el GAD Municipal, y permiso de construcción.

ARTÍCULO 9.- TARIFA DEL IMPUESTO. - La tarifa general del impuesto a las utilidades y plusvalía que provenga de la transferencia de inmuebles urbanos, es el 10% que se aplicará a la base imponible en todos los casos que en virtud de esta Ordenanza no se hubiere establecido una tarifa específica.

ARTÍCULO 10.- EXENCIONES. - Están exentos del pago de este impuesto los propietarios de predios urbanos que los vendieran una vez transcurrido veinte (20) años desde la adquisición de dichos predios.

Estarán exonerados del pago de todo impuesto, tasa o contribución provincial o municipal, inclusive el impuesto de plusvalía, las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil.

Se reconocerá también las exenciones determinadas en el Título II Capítulo V del Código Tributario. En el caso de exoneraciones previstas en otras leyes orgánicas y ordinarias, se las reconocerá previo a la petición fundamentada del contribuyente a la Dirección Financiera, de conformidad a los requisitos establecidos en la Ley.

En el caso de los Adultos Mayores se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y demás normativa aplicable.

Las exoneraciones a aplicarse para las personas con discapacidad serán las previstas en la Ley Orgánica de Discapacidades, la Ordenanza de Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Cantón Paute y demás normativa aplicable.

Artículo 11.- REQUISITOS PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO. - Los propietarios de predios urbanos que realicen la transferencia de dominio de un bien inmueble ubicado en el área urbana de Paute, ya sea por compra venta o cualquier otro tipo de transferencia deberán presentar en la Unidad de Rentas, la siguiente documentación:

1. Copia del Certificado del avalúo del predio actualizado;
2. Copias de los títulos de crédito cancelados por Contribución Especial de mejoras;
3. Copias de cédulas de ciudadanía de vendedor y comprador y si es con poder copia del mismo;
4. Si el bien inmueble motivo de la transferencia es parte de una herencia, se presentará el o los certificados de defunción respectivos, ya que se tomará en cuenta los años de fallecimiento del causante como fechas y valor de adquisición misma que se prorrateará en función de la escritura de partición o adjudicación legalmente inscrita.
5. Copias de las Escrituras anteriores inscritas;
6. Si el bien inmueble motivo de la transferencia de dominio es parte de una lotización o subdivisión deberá presentar copia del plano de la lotización aprobado e inscrito en el Registro de la propiedad y mercantil del cantón Paute, y;
7. Copia de la escritura nueva para verificar si el precio es o no superior al valor del avalúo catastral para así evitar realizar ajustes del impuesto al momento de cobrar las alcabalas.

ARTÍCULO 12.- PROHIBICION PARA LOS NOTARIOS. - Los notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere este capítulo, sin la presentación del recibo de pago de impuestos, otorgado por la tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute o la autorización de la misma.

Los notarios que contravinieran lo establecido en esta ordenanza, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al cien por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar.

Aun cuando se efectuó la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general y de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ARTÍCULO 13. PAGO INDEBIDO. - Los contribuyentes o responsables que se creyeran afectados en todo o en parte por errores en los actos de determinación de este impuesto, o por no haberse efectivizado la transferencia de dominio, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo ante la Dirección Financiera del GAD Municipal, adjuntando obligatoriamente el certificado original de pago, copia de la cedula de ciudadanía y de ser el caso la certificación conferida por el notario de no haber tenido lugar la transferencia de dominio. Los contribuyentes o responsables que se creyeran afectados, en todo o en parte, por errores en los actos de determinación de este impuesto, tienen derecho a presentar el correspondiente reclamo ante la Dirección Financiera.

DISPOSICIONES GENERALES:

ÚNICA. - Para efectos de control, es obligación del señor/a Registrador/a de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paute, previo a inscribir la o las escrituras que por transferencia de dominio se susciten, procederá revisar la

documentación pertinente relacionada a los pagos que deben realizar los contribuyentes, de acuerdo a la Ley de la materia.

DISPOSICIÓN FINAL:

ÚNICA. - VIGENCIA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y la Página Web Institucional.