



**ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO
NRO. 29-2015**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO:

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 5 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos municipales tendrán, entre otras, la siguiente competencia: Crear, modificar o suprimir mediante ordenanza, tasas y contribuciones especiales de mejoras.";

Que, los artículos 7 y 8 de la Codificación del Código Tributario determinan la facultad reglamentaria de las municipalidades para la aplicación de las leyes tributarias;

Que, el artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza;

Que, el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos es un tributo no vinculado, que grava el beneficio económico que obtienen los vendedores de bienes inmuebles urbanos al enajenarlos;

Que, es necesario armonizar las normas municipales al nuevo orden constitucional y legal; y, garantizar la transparencia en la aplicación de los impuestos; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República, y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO



Art. 1.- OBJETO.- Son objeto de este impuesto, las utilidades que provengan de la transferencia de los predios urbanos. Para efectos de esta ordenanza, se considerarán las siguientes transferencias de dominio:

- a) Compraventas totales o parciales;
- b) Legados o donaciones;
- c) Herencias;
- d) Permutas;
- e) Daciones en pago;
- f) Adjudicaciones por liquidación de compañías y sociedades anónimas;
- g) Remates judiciales o convencionales;
- h) Fusión de compañías con bienes inmuebles; e,
- i) Prescripciones adquisitivas de dominio (a cargo del beneficiario de la sentencia judicial).

Art. 2.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de este tributo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en donde se encuentran los bienes inmuebles urbanos que son objeto de enajenación por parte del propietario.

Cuando un inmueble estuviere ubicado en la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, y de otro u otros gobiernos autónomos descentralizados, se cobrará el impuesto en proporción al valor del valor real comercial, que corresponda a la parte del inmueble ubicada en el cantón.

En ningún caso la base imponible del impuesto, no será inferior al valor de la propiedad catastrado en la Municipalidad.

Art. 3.- SUJETOS PASIVOS.- El sujeto pasivo de la obligación es el vendedor, que enajena un inmueble urbano y obtiene el beneficio económico real proveniente de la utilidad imponible entre el precio en que compró el inmueble y el precio en el que lo vende.

Se consideran también sujetos pasivos a los adquirentes o compradores del inmueble, hasta el valor principal del impuesto que no se haya satisfecho al momento de efectuarse 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 acción 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.

Cuando se trate de herencias, legados o donaciones, el impuesto gravará solidariamente a las partes, o a todos los herederos o sucesores en derecho.

Art. 4.- DEDUCCIONES.- Para el cálculo del impuesto, se deducirán:

- a) Los valores pagados por el sujeto pasivo, por concepto de contribuciones especiales de mejoras desde 10 años atrás;
- b) El diez por ciento (10%) del valor de la adquisición anterior;
- c) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta ordenanza pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,
- d) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

Art. 5.- BASE IMPONIBLE.- Constituida por las utilidades reales que percibe el vendedor como producto de la venta del inmueble. Para la fijación de la base imponible deben aplicarse las normas establecidas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en esta ordenanza.

Art. 6.- IMPUESTO.- El monto que debe pagarse por concepto de impuesto sobre las utilidades, se realizará de conformidad con la siguiente tabla:

CONTRATOS	Porcentaje sobre la base imponible
Transferencia de dominio a título gratuito entre legitimarios	2 %
Transferencia de dominio a título gratuito entre no legitimarios	6%
Transferencia de dominio a título onerosos	8 %
Para el caso de las primeras transferencias de dominio que se realicen antes del año 2006, la tarifa aplicable será:	4 %



Art. 7.- DOCUMENTOS HABILITANTES.- Cuando el predio que está siendo objeto de la transferencia de dominio pertenezca al área urbana, se deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Aviso de Transferencia;
- b) Minuta o Contrato;
- c) Copias de cédulas y papeletas de votación de los compradores y vendedores;
- d) Copia del Impuesto Predial y/o copia de la actualización catastral;
- e) Copia del Certificado de Gravámenes; y,
- f) Copia de la escritura anterior.

Art. 8.- PROHIBICIÓN PARA NOTARIOS.- Los notarios, no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta ordenanza, sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva Tesorería Municipal o la autorización de la misma.

Los notarios que contravinieren lo establecido en el artículo anterior, 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 (100%) del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aún cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto serán sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según su gravedad de la infracción; potestad que la ejercerá la Dirección Financiera, quien informará a la máxima autoridad.

Art. 9.- PLUSVALÍA POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Art. 10.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos, con documentos que sustenten el reclamo, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en primera instancia de acuerdo al contenido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y subsidiariamente por las normas contenidas en el Código Tributario.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Deróguense expresamente todas las normas internas municipales cuyas disposiciones de menor o igual jerarquía contravengan la presente ordenanza.

SEGUNDA: La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal, en el dominio web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 21 días del mes de diciembre del dos mil quince.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO



RAZON: Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**, en dos sesiones ordinaria de fecha 16 de diciembre de 2015 y extraordinaria de fecha 21 del mismo mes y año, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL





**GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gov.ec
secretaria@pedrovicentemaldonado.gov.ec

ING. FABRISIO AMBULUDI, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA PARA LA APLICACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO;** y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.



**Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó, y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución, promulgación y publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial.- Pedro Vicente Maldonado, 22 de diciembre de 2015.- LO CERTIFICO.

**Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL**

