

## **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES Y PLUSVALÍA PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, EN EL CANTÓN CHAMBO**

EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO

### **Considerando:**

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables;

Que, el Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que 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;

En uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### **Expide:**

La siguiente **ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES Y PLUSVALÍA PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, EN EL CANTÓN CHAMBO.**

Art. 1.- **Objeto del Impuesto.-** Son objeto de este impuesto las utilidades que provengan de la venta de los predios urbanos de conformidad con las disposiciones de la presente Ordenanza.

Se consideran Predios Urbanos los que se encuentran ubicados dentro de las zonas definidas como urbanas mediante la Ordenanza de delimitación expedida por el Gobierno Municipal de Chambo.

Art. 2.- **Sujeto Pasivo.-** Son sujetos de la Obligación tributaria en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas y sociedades de hecho que en calidad de dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible, y por

consiguiente real, los adquirentes 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 al Gobierno Autónomo 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 obscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Para efectos de este impuesto se tendrá como domicilio de los contribuyentes o responsables, el lugar donde se encuentre ubicado el inmueble de la transferencia, que genera este impuesto.

**Art. 3.- Rebajas y Deducciones.-** Para el cálculo de este impuesto se realizará sobre la diferencia establecida entre el precio de compra y el de venta del inmueble, es decir, sobre la utilidad bruta, en el caso de no ser compra venta se tomara en cuenta para el cálculo el avalúo de la propiedad en la época de la adquisición. Sobre la base de esta utilidad bruta son aplicables las siguientes deducciones:

- Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras;
- Los costos de adquisición, el valor de las mejoras que se hayan incorporado al inmueble desde la fecha de su adquisición hasta la de su transferencia, demostradas por el propietario mediante los respectivos documentos, tan pronto como se hubieren realizado tales mejoras, y por lo tanto consten realizadas en el Catastro de Predios Urbanos.

Luego de la aplicación de las citas deducciones queda determinada 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 la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,
- b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto el Banco Central.

Art. 4.- **Determinación de la Base Imponible.**- La base imponible para determinar la cuantía de este impuesto, será la utilidad neta, la misma que se obtendrá estableciendo y deduciendo primero sobre la utilidad bruta y luego sobre la utilidad líquida, las rebajas contempladas en el artículo anterior.

Art. 5.- **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 a tratarse de herencias, legados o donaciones.

Art. 6.- **Tarifa del Impuesto.**- Sobre la base imponible determinada en el Art. 4 de esta ordenanza se aplicara el impuesto del 5%, sin embargo, si la transferencia de dominio fuere anterior al año 2005, se aplicará el impuesto del 2% sobre la base imponible.

Art. 7.- **Exenciones.**- Están exentos del pago de este impuesto, los propietarios de predios urbanos que los transfieran una vez transcurrido veinte años desde la adquisición de dichos predios.

Art. 8.- **Proceso de Cobro.**- El Jefe de Rentas, al mismo tiempo de efectuar el cálculo de los impuestos de alcabalas y registro, establecerá el monto que debe pagarse por concepto de impuesto de utilidad en la transferencia de inmuebles urbanos, y procederá a la emisión de los respectivos títulos de crédito, los mismos que luego de refrendados y contabilizados por el Director Financiero, pasaran al departamento correspondiente para su cobro.

Art. 9.- **Obligación de los Notarios.**- Los notarios no podrán otorgar las escrituras mediante las cuales se transfieran las propiedades inmuebles a las que se refiere este capítulo, sin la prestación del recibo de pago de los impuestos, otorgados por la respectiva Tesorería del Gobierno Autónomo Municipal o la autorización de la misma.

Art. 10.- **Sanciones.**- Los notarios que contravinieren lo establecido en el artículo anterior de 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. Aún cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento (25%) y el ciento veinticinco por ciento (125%) de la remuneración mensual unificada del trabajador privado en general según la gravedad de la infracción, sanción que será impuesta por la Máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Municipal de Chambo.

Los contribuyentes o representantes que mediante actos deliberados u ocultación de la materia imponible produzcan evasión tributaria, incurrirán en una multa equivalente al triple del valor del impuesto evadido o intentado evadir.

Art. 11.- **Reclamos.**- Los contribuyentes o responsables que se creyeren 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 Máxima Autoridad Administrativa del Gobierno Municipal de Chambo.

Art. 12.- **Vigencia.**- La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su sanción respectiva, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 13.- **Derogatoria.**- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan al presente instrumento.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Chambo, a los siete días del mes de enero del dos mil once.

**FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES Y PLUSVALÍA  
PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, EN EL CANTÓN  
CHAMBO**

1.- Ordenanza s/n (Registro Oficial 017, 18-VI-2013).