

Nro. 15-2013

ORDENANZA QUE REGULA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA UTILIDAD Y LAS PLUSVALÍAS EN LAS TRANSFERENCIAS DE PREDIOS EN EL CANTÓN LOJA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En nuestro país, con el afán de operativizar los principios y políticas, establecidos en la Constitución de la República, se implementaron algunas leyes y códigos. En esta perspectiva se aprobó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismo que en este su articulado establece las competencias y funciones de los distintos niveles de gobierno.

Todo este marco jurídico, nace a fin de obligar a los GADs a ir ajustando sus políticas, normas y prácticas locales a fin de no lesionar los derechos de la población establecidos tanto en la Constitución como en las leyes, especialmente aquellos vinculados al derecho al vivir bien.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Capítulo III, Sección Décimo Primera, se define el “Impuesto a las utilidades en las transferencias de predios urbanos y plusvalías”, mismo que en definitiva tiene el objeto de establecer el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos. Este impuesto, tal y como está concebido viene lesionando la economía de las y los lojanos, quienes al momento de realizar una transacción al fin de adquirir un inmueble o un terreno, se ven obligados a cancelar valores muy elevados. Si bien es cierto, el COOTAD, establece que este impuesto debe ser cancelado por el vendedor, cosa que en la realidad no sucede, ya que es el comprador (que en su mayoría no es un negociante inmobiliario, sino un ciudadano que tiene derecho a tener un terreno, una casa donde vivir) el que cancela dicho impuesto. Se debe tener presente los indicadores mínimos para deducir este impuesto, lo que en definitiva tiene que ser revisado por la Municipalidad, a fin de garantizar que por medio de este impuesto no se actúe abusivamente con la economía de las y los lojanos.

Adicionalmente, otros Municipios del país guiados por lo establecido en el primer párrafo, Art. 556, del COOTAD, que en su parte pertinente señala: el porcentaje del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, se podrá modificar mediante ordenanza, en la actualidad han aprobado algunas ordenanzas referidas a este impuesto.

Por todo lo mencionado es fundamental, que este impuesto, al igual que otros, se recauden de una manera responsable y equitativa.

Por lo que, guardando concordancia con los preceptos legales previstos en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Participación Ciudadana y Control Social; es necesario que la Administración y el Órgano Legislativo Cantonal, asuma un papel preponderante en el tema del cobro justo por concepto de este Impuesto a la Utilidad a través de la expedición de una ordenanza que regule el referido impuesto, que el GAD Municipal de Loja viene cobrando por concepto de transferencias de dominio de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas debidamente catastradas por el GAD Municipal de Loja, cuyo proyecto nos permitimos poner a consideración del Sr. Alcalde, para los fines legales consiguientes, el mismo que ha sido elaborado tomando como referencia las experiencias que han tenido otras ciudades del país que han emprendido en este tema y que actualmente están obteniendo buenos resultados.

Loja, julio del 2013.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el Art. 240, IBIDEM, sintetiza que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Art. 264, numeral 5, IBIDEM, en concordancia con el literal c) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales “Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el Art. 55, literal e), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el Art. 57, IBIDEM, prevé como atribución del Concejo Municipal regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el Art. 186, IBIDEM, establece que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán 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 recaudación de las plusvalías;

Que, el Art. 556, IBIDEM, 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, la PROCURADORIA GENERAL DEL ESTADO, el 21 de Marzo del 2011, emite su criterio respecto del cobro del impuesto a la utilidad y plusvalías para transferencias de inmuebles con nuevas construcciones, el cual en su parte pertinente concluye:- “en la transferencia de inmuebles con nuevas construcciones, el impuesto a la plusvalía y sus deducciones, se debe calcular respecto del inmueble sin considerar las nuevas construcciones, debido a que éstas al no haber existido antes, están sujetas a nuevos catastros y no pueden ser consideradas mejoras”; y,

En uso de las facultades que la Constitución y la Ley le confieren:

EXPIDE:

La siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA UTILIDAD Y LAS PLUSVALÍAS EN LAS TRANSFERENCIAS DE PREDIOS EN EL CANTÓN LOJA

ART. 1.- OBJETO.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el pago al impuesto a la utilidad, garantizando una racionalidad, proporcionalidad y equidad social, en la contribución que por el referido concepto deben pagar los ciudadanos ante el GAD Municipal de Loja, por concepto de transferencias de dominio de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas y/o consolidadas debidamente catastradas por la Jefatura de Avalúos y Catastros, a cualquier título, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Capítulo III, Sección Décima Primera.

ART. 2.- ÁMBITO.- El ámbito de la presente ordenanza es el cantón Loja, específicamente las áreas urbanas debidamente catastradas por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Loja.

ART. 3.- INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ORDENANZA.- Los bienes objeto de la presente ordenanza son todos aquellos inmuebles ubicados en el área urbana del cantón Loja.

ART. 4.- SUJETOS ACTIVOS Y PASIVOS.- Son sujetos activos y pasivos los siguientes:-

- ✓ **Sujeto Activo:-** El sujeto Activo del Impuesto a la Utilidad es el GAD Municipal de Loja, quien ejercerá su potestad tributaria a través de las instancias correspondientes, que tendrán la responsabilidad de determinar, administrar, controlar y recaudar el presente impuesto.
- ✓ **Sujeto Pasivo:-** Son sujetos pasivos de la obligación tributaria a la que se refiere esta ordenanza, aquellos previstos en el Art. 558 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con lo dispuesto en el Art. 24 del Código Orgánico Tributario.

ART. 5.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- Para efectos de establecer la base imponible de este impuesto, la Dirección de Informática, creará en el sistema de computación un programa que permita a la Jefatura de Rentas la emisión del título de crédito respectivo, el mismo que a

más de cumplir con los requisitos previstos en el artículo 150 del Código Tributario, deberá contener la siguiente información:

DATOS: Tabla Nro. 1

FC=	Fecha de Compraventa (fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad)
W=	Valor de Venta o Avalúo Comercial
VA=	Valor de Adquisición (valor de la escritura)
VCM=	Valor de Contribución de Mejoras (obra pública)
VON=	Valor Obra Nueva (el 100% del Avalúo comercial de la construcción que consta inscrito en el catastral municipal)
AT=	Años Transcurridos, (5% por cada año transcurrido contado desde su adquisición)
DM=	Desvalorización Monetaria (Según Informe del Banco Central)
BI=	Base Imponible
VP=	Valor a pagar

ART. 6.- REBAJAS Y DEDUCCIONES.- Para el caso del cobro del impuesto a la Utilidad, obtenido entre la diferencia establecida entre el precio de compra de acuerdo al avalúo realizado por la Municipalidad o valor contractual; y, el de venta sobre la utilidad bruta, son aplicables las siguientes rebajas y deducciones, establecidas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a) Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras inherentes al predio, comprobadas mediante la presentación de comprobantes fehacientes (títulos de crédito o certificado otorgado por la Dirección Financiera). Luego de la aplicación de las citadas deducciones, queda determinada la utilidad líquida, sobre la misma son aplicables las siguientes deducciones;
- b) El 100% del valor por obra nueva que se haya incorporado al inmueble desde la fecha de su adquisición (fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad) 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 ya consten registradas en el Catastro de Predios Urbanos;

- c) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año transcurrido, contados a partir del momento de la adquisición hasta la venta del inmueble; y,
- d) El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

ART. 7.- FÓRMULA DE CÁLCULO.- La fórmula de pago, respecto del cálculo de la Base Imponible considerando las rebajas y reducciones será la siguiente:

- 1. Precio de venta - (menos) precio de adquisición = (igual) UTILIDAD BRUTA.
- 2. Utilidad bruta - (menos) el 100% del valor de obra nueva - (menos) contribuciones especiales de mejoras = (igual) UTILIDAD NETA.
- 3. Utilidad neta - (menos) tiempo transcurrido (en años) = (igual).
- 4. UTILIDAD ANTES DE LA DESVALORIZACIÓN.
- 5. Utilidad antes de la desvalorización - (menos) desvalorización monetaria = (igual) BASE IMPONIBLE.
- 6. Base Imponible x (por) el 5 % = VALOR A PAGAR

ART. 8.- TARIFA.- La tarifa de cobro del impuesto a la utilidad se establece en función de los siguientes casos:-

- 1. Caso Nro. 1.- La tarifa general del impuesto a la utilidad es el cinco por ciento (5%) que se aplicará a la base imponible.
- 2. Caso Nro. 2.- Para el caso de las transferencias de nuevas construcciones, se calculará el valor de utilidad únicamente del terreno.

ART. 9.- EXENCIONES.- Están exentos del pago de este impuesto:-

- a) Los propietarios de predios urbanos que los vendieren una vez transcurridos veinte (20) años en adelante, desde la adquisición de dichos predios.
- b) Se reconocerá las exenciones de acuerdo a lo determinado en el Título II Capítulo V del Código Tributario y por la Ley del Anciano en la parte que le corresponda de sus gananciales y por una sola venta, siempre y cuando el inmueble no sobrepase los valores establecidos en la Ley y en caso de sobrepasar pagará el excedente, para lo cual el contribuyente deberá realizar el pedido de exoneración ante la Dirección Financiera;

- c) Las transferencias de bienes producto de las figuras jurídicas de resolución, rescisión o resciliación de actos y/o contratos; y,
- d) Quienes en calidad de copropietarios de un bien inmueble procedan a adjudicarse mediante procesos de Partición Extrajudicial una o varias partes de este bien por el derecho que les asiste de ser propietarios del mismo. Ya que el traspaso no constituye una venta que genere utilidades. Se considerarán sujetas al pago de este impuesto, en la parte en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socios tiene derecho.

ART. 10.- PROCESO DE DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que realicen la transferencia de dominio de un bien inmueble ubicado en los sectores urbanos del cantón Loja, ya sea por compra-venta, herencia, legado o donaciones; deberán realizar el siguiente procedimiento:

- 1) Presentación de los siguientes requisitos en la Jefatura de Archivo:
 - a) Formulario valorado de traspaso de dominio, adquirido en las ventanillas de la Jefatura de Recaudaciones y un papel valorado para certificación de no adeudar al Municipio, para cada una de las personas que intervienen en calidad de vendedores y compradores, certificado otorgado por la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas Municipales, adjuntando copia de las cédulas de identidad.
 - b) Copia de la escritura de venta o certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
 - c) Copia de la carta predial del año en curso.
- 2) Con los documentos, presentados por el contribuyente en la Jefatura de Archivo, esta dependencia luego de verificar el cumplimiento de los requisitos, pasarán inmediatamente el trámite a la Jefatura de Avalúos y Catastros, quienes en un plazo no mayor de 24 horas, presentarán el informe técnico correspondiente, mismo que contendrá toda la información necesaria que permita la emisión correcta del título de crédito;
- 3) El informe antes descrito, será remitido a la Jefatura de Rentas con la documentación de respaldo, quienes determinarán el tributo a pagarse y lo ingresará al sistema para su cobro en la Jefatura de Recaudaciones; y,
- 4) Finalmente el contribuyente, deberá presentar los recibos del pago del impuesto a la Alcabala y Utilidad en la compraventa, en la oficina de Rentas Municipales, donde retirará la respectiva Autorización.
- 5) En caso de las particiones extrajudiciales y judiciales, el o los contribuyentes, luego de cancelar los impuestos de Alcabalas y Utilidad, deberán retirar la respectiva autorización en la Procuraduría Síndica Municipal.

ART. 11.- BAJA DEL TÍTULO DE CRÉDITO.- Si aún se encuentra pendiente de pago el/los título/os de crédito respectivo/os, relacionados con el trámite de traspaso de dominio y si por razones de diferente índole, el sujeto pasivo desiste de continuar con el mismo, podrá solicitar ante la Dirección Financiera Municipal, la baja de los citados títulos de crédito y que se deje sin efecto el traspaso correspondiente.

ART. 12.- PAGO INDEBIDO.- 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 Dirección Financiera, sujetándose a las normas pertinentes del COOTAD y Código Orgánico Tributario.

ART. 13.- SANCIONES.- Aquellos funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, que en el ámbito de sus competencias inherentes a sus funciones de diligencia y despacho de trámites de traspaso de dominio, es decir, emisión de informes; certificaciones; fijación de tarifa de cobro y demás, incumplan con lo establecido en la presente ordenanza y demás disposiciones legales, serán sancionados por la Dependencia de Talento Humano del GAD Municipal de Loja, de acuerdo a la gravedad de la falta, mediante el debido proceso previsto para tal efecto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguese en fin todas las disposiciones que se opongan a esta ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones, reglamentos y disposiciones que sobre esta materia se hubiere aprobado anteriormente.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Es dada en el salón de sesiones del Cabildo a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil trece.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Dr. Fabricio Loján González, Secretario General del Concejo Municipal de Loja, CERTIFICA: que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA UTILIDAD Y LAS PLUSVALÍAS EN LAS TRANSFERENCIAS DE PREDIOS EN EL CANTÓN LOJA;** fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el primero de marzo y veintiséis de julio del dos mil trece, en primer y segundo debates, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor alcalde, Ing. Jorge Bailón Abad; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Loja, a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil trece.

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

ING. JORGE BAILON ABAD, ALCALDE DE LOJA.-

Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su **promulgación** para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veintinueve días del mes de julio del año dos mil trece.

Ing. Jorge Bailón Abad
ALCALDE DE LOJA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Jorge Bailón Abad, Alcalde de Loja; ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PAGO DEL IMPUESTO A LA UTILIDAD Y LAS PLUSVALÍAS EN LAS TRANSFERENCIAS DE PREDIOS EN EL CANTÓN LOJA,** a los veintinueve días del mes de julio del dos mil trece. LO CERTIFICO.

Dr. Fabricio Loján González
SECRETARIO GENERAL

