



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS
SACHAS**

CONSIDERANDO

QUE: La Constitución de la República del Ecuador, vigente a partir del mes de octubre de 2008, establece:

- En el numeral 26 del artículo 66 reconoce *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas". Por lo que corresponde al Gobierno Municipal emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción.*
- El Estado garantiza a las personas adultas mayores, exenciones tributarias.
- El artículo 47, reconoce el derecho de las personas con discapacidades a gozar de exenciones tributarias.
- El artículo 227 señala que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*
- El numeral 5 del artículo 264, establece que: *"Los gobiernos municipales tendrán, entre otras, la siguiente competencia: Crear, modificar o suprimir mediante ordenanza, tasas y contribuciones especiales de mejoras".*
- El artículo 300 establece 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".*

QUE: El artículo 8 del Código Tributario determina la facultad reglamentaria de las municipalidades para la aplicación de las leyes tributarias.

QUE: El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos que se indican, establece:

- En sus artículos 5 y 6 establece y garantiza que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera", en concordancia con el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador.*



- El artículo 186 determina 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 y ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes y espacios públicos, y en razón a las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción....".
- El artículo 492 Faculta a los gobiernos de los municipios y los distritos metropolitanos a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos.
- El artículo 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".

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; y,

En uso de las atribuciones legales que le confiere el artículo 7, literal a, b y c del artículo 57 y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en pleno goce del derecho de autonomía establecido en la Constitución de la República del Ecuador.

Expide la:

ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN AL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS, CONFORME AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN DENTRO LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

TÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza que regula la aplicación y recaudación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, rige para todo el sector urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales de la jurisdicción del Cantón La Joya de los Sachas.

Art. 2.- 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) Compraventa total o parcial;
- b) Legados y/o herencias; por el excedente,
- c) Daciones en pago;
- d) Prescripciones adquisitivas de dominio (a cargo del beneficiario de la sentencia judicial);
- e) Adjudicaciones por liquidación de todo tipo de personas jurídicas;
- f) Remates judiciales o convencionales;
- g) Fusión de compañías con bienes inmuebles.

Excepción: En los casos de adquisición de una propiedad o de un derecho real por usucapión, quedan exentas del pago de plusvalía, excepto que estas se den a perpetuidad.

USUCAPIÓN: Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley.

Art. 3.- Sujetos pasivos.- Son sujetos de 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 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 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 curiosidad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 4.- Base imponible.- Para efectos del cálculo de la base imponible de este impuesto, se tomará el precio del avalúo catastral actualizado o el precio contractual de la transferencia de dominio del bien inmueble, siempre se escogerá el más alto; y se harán las siguientes consideraciones.



1. Será la diferencia entre el precio de compra del inmueble por parte del vendedor y el de la venta actual.
2. Será la diferencia entre el precio de compra del inmueble por parte del testador; donante; del que permuta; del dador de pago y el precio actual del bien inmueble.
3. Será la diferencia entre el precio de compra del inmueble por parte del accionado y el valor del bien al momento del remate.
4. Será la diferencia entre el precio del inmueble al momento de su adquisición y el precio del bien al momento de la liquidación o fusión de la persona jurídica.
- 5.- Para propiedad horizontal, derechos y acciones, será la diferencia entre el precio del bien inmueble al momento de su adquisición y el actualizado correspondiente a su alícuota o porcentaje.

Art. 5.- Deducciones.- En los casos señalados en el artículo anterior, se tendrán en cuenta al menos las siguientes rebajas o deducciones:

- a) El costo de las mejoras que se hayan introducido en el inmueble, el mismo que se justificará mediante avalúo catastral actualizado.
- b) Los valores pagados por contribuciones especiales de mejoras, conforme lo señala el artículo 557 del COOTAD.
- c) Las establecidas en el artículo 559 del COOTAD.
- d) Las que se señalen en esta ordenanza.

Art. 6.- 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 esta ordenanza.

Art. 7.- 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
Adjudicaciones de bienes inmuebles por particiones entre legitimarios por el excedente.	2%
Transferencia de dominio de bienes inmuebles a título oneroso por primera vez se lo aplicará a partir de la	2%



aprobación de la Lotización, urbanización o fraccionamiento.	
Transferencia de dominio de bienes inmuebles a título oneroso.	4%
Transferencia de dominio de bienes inmuebles, a título oneroso de propiedad horizontal, derechos y acciones.	4%
Transferencia de dominio de bienes inmuebles, a favor de personas jurídicas sin fines de lucro y de ayuda social.	3 %
Transferencia de dominio de bienes inmuebles a título oneroso, a favor de instituciones del sector público.	2%
Transferencia de dominio de bienes inmuebles a título oneroso entre personas jurídicas de carácter privado.	10%

Art. 8.- Transferencias a favor del GADMCJS.- Las transferencias de dominio que se realicen entre Instituciones Publicas, no causan valor alguno por concepto de plusvalía, como tampoco causaran dichos gravámenes las transferencias de dominio que se generen por sentencia judicial.

Art. 9.- Exenciones especiales.- En beneficio de las personas de la tercera edad y con discapacidades especiales, se establecen las exenciones especiales que indican los artículos siguientes.

En el caso que la persona de la tercera edad, tenga discapacidad física o intelectual, la exoneración que se aplique será aquella que más le beneficie.

Art. 10.- Personas de la tercera edad.- De conformidad con lo que señala el artículo 14 de la Ley del Anciano, las personas mayores de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estarán exonerados del pago del impuesto de utilidades.

Art. 11.- Requisitos.- Para ser beneficiario de la exoneración que señala el artículo 10 de esta ordenanza, presentará lo siguiente:

- a) Copia a colores de la cédula de ciudadanía.
- b) Certificación del Servicio de Rentas Internas, en el que se indique el monto de sus declaraciones; o declaración juramentada de ingresos mensuales y patrimonio.

Art. 12.- Personas con discapacidades especiales.- Las personas con discapacidades pagarán por concepto de utilidad de plusvalía un porcentaje de acuerdo a la siguiente tabla:



PORCENTAJE DE DISCAPACIDAD	Exoneración del valor señalado en el artículo 7
1% al 29%	00%
30% al 49%	35%
50% al 69%	50%
70% a más	100%

Art. 13.- Requisitos para beneficiarse de las rebajas del pago de utilidades.- Las personas con discapacidades especiales que sean beneficiadas con las rebajas de los pagos que trata esta ordenanza, presentarán los siguientes requisitos:

- a) Copia a colores de la cédula de ciudadanía.
- b) Copia del carnet de discapacidad otorgado por el CONADIS.

Art. 14.- Cuando un inmueble estuviere ubicado en dos o más jurisdicciones, se cobrará el impuesto en proporción a la parte del inmueble ubicado en el Cantón La Joya de los Sachas.

Art. 15.- Prohibición para notarios.- Los notarios, no podrán otorgar las escrituras de traspaso de dominio de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta ordenanza, sin la presentación del recibo de pago del impuesto de utilidad otorgado por el Departamento correspondiente del GADMCJS.

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 de conformidad con lo establecido en el artículo 560 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- 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 GENERALES

PRIMERA: En todo acto traslativo de dominio de bienes inmuebles y en aquellos que de cualquier manera intervenga el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, las partes que intervienen en el acto, presentarán el certificado de no adeudar al municipio.



SEGUNDA: Los notarios están obligados a exigir la presentación de los certificados de no adeudar al municipio, y aquellos que se han establecido en esta ordenanza, y las leyes que correspondan, así mismo adjuntarán en la escritura pública copias certificadas de todos los documentos que sirven como documentos habilitantes de la respectiva escritura.

TERCERA: El Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón La Joya de los Sachas, verificará el cumplimiento de lo establecido en las disposiciones generales anteriores de esta ordenanza, por lo que en caso de incumplimiento no registrará ninguna escritura pública hasta que se cumpla con lo dispuesto. Su incumplimiento es causal de sanción, y del pago del 50% de los valores que adeuden los recurrentes que no hayan presentado el certificado de no adeudar al municipio.

CUARTA: El Director de Planificación del GADMCJS, previo a atender los pedidos de línea de fábrica, o informes que se requieran para trámites de escrituración, verificará el cumplimiento de lo establecido en la Primera Disposición General de esta Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Todo lo que este contemplado a la ordenanza se aplicará conforme a la ley.

SEGUNDA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme lo determina el artículo 324 del COOTAD.

TERCERA.- Ejecución.- De la ejecución de la presente ordenanza encargase al Director Financiero del GADMCJS.

Dado en el Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los veintidós días del mes de febrero del año 2013.

Sr. Telmo Vicente Ureña Patiño
ALCALDE DEL GADMCJS



Ab. Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN "LA JOYA DE LOS SACHAS"

Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro oficial N° 996



Abogada Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez, Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, Certifico.- Que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN AL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS, CONFORME AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN DENTRO LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, fue discutida y aprobada por los señores miembros del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en las sesiones ordinarias de fecha treinta de enero y veintidós de febrero del año dos mil trece, lo certifico.

Ab. Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS



TELMO VICENTE UREÑA PATIÑO, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, a los primeros días del mes de marzo del año dos mil trece, a las 09H00, de conformidad con lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN AL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS, CONFORME AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN DENTRO LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, y dispongo que sea remitida al Registro Oficial para su publicación.

Sr. Telmo Vicente Ureña Patiño
ALCALDE DEL GADMCJS



Abogada Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez, Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Certifico.- Que la Ordenanza que antecede fue expedida por Órgano Legislativo y sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los primeros días del mes de marzo del año dos mil trece.

Ab. Dolores Virginia Ordóñez Quiñónez
SECRETARIA GENERAL DEL GADMCJS

