

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera"; concomitantemente, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define a la autonomía política como "...la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana";

Que, el Artículo 240 de la Norma Suprema establece 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 Artículo 6 literal k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prohíbe a las autoridades extrañas a la municipalidad "emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias...";

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce la facultad normativa a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que "en el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes

en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación”;

Que, los Artículos 556 al 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regulan el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;

En uso de las facultades conferidas en los Artículos 7 y 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA
TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN
ESMERALDAS**

ART. 1.- Objeto.- Son objeto de este impuesto las utilidades que provengan de la transferencia de dominio de predios urbanos en la cual se pone de manifiesto una utilidad y/o plusvalía, de conformidad con las disposiciones de la Ley y esta Ordenanza. Para la aplicación de este impuesto, se consideran predios urbanos todos aquellos que se encuentran ubicados en zonas urbanas y urbanizables del cantón Esmeraldas de conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) o los instrumentos de ordenamiento territorial que los sustituyan o modifiquen.

ART. 2.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del impuesto a las utilidades es el Gobierno Municipal de Esmeraldas, administrado por la Dirección Financiera a través de su Jefatura de Rentas Municipales.

ART. 3.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, quienes en su calidad de dueños de los predios ubicados en el área urbana o de expansión urbana, 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 efectuar el requerimiento a la municipalidad a fin de que inicie la coactiva para el pago del impuesto pagado por él directamente 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 y se hubiese obligado a cumplirla. 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.

ART. 4.- Determinación de Base Imponible.- La base imponible del impuesto a las utilidades es la utilidad y/o plusvalía que se pone de manifiesto con ocasión de la producción del hecho generador. Para el cálculo de la base imponible, al valor del inmueble con el que se transfiere el dominio, se aplicarán las deducciones previstas en los Artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para efectos de la aplicación de este tributo se considera valor de la propiedad aquel que resulte mayor entre los siguientes:

- a) El previsto en los sistemas catastrales a cargo del gobierno municipal a la fecha de transferencia de dominio; o,
- b) El que consta en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

La Dirección de Informática, creará en el sistema informático 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:

FC	Fecha de Compraventa (fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad)
AC	Valor de Venta o Avalúo Comercial
VA	Valor de Adquisición por metro cuadrado (valor de la escritura/área útil)
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 catastro municipal)
T	Años Transcurridos, (5% por cada año transcurrido contado desde su adquisición)
DM	Desvalorización Monetaria (Según Informe del Banco Central)
BI	Base Imponible
VT	Valor a pagar

ART. 5.- 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;

1. 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;
2. 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,
3. El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

De conformidad con el inciso segundo del Artículo 536 del citado código, están exentos 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.

ART. 6.- FÓRMULA DE CÁLCULO.- Para la determinación de la Base Imponible para el cálculo de la utilidad, se procederá así:

1. $U.B. = P.V. - P.A.$
UTILIDAD BRUTA (IGUAL) PRECIO VENTA (MENOS) PRECIO ADQUISICION
2. $B.I. = U.B. - (V.O.N + M)$
BASE IMPONIBLE (IGUAL) UTILIDAD BRUTA - (VALOR OBRA NUEVA + MEJORAS)

Esta Base Imponible, se tomará además para determinar la TASA IMPOSITIVA para el cálculo de la Utilidad, conforme la tabla TARIFA GENERAL, establecida en el Art. 7 de la presente ordenanza

ART. 7.- TARIFA.- La tarifa de cobro del impuesto a la utilidad se establece en función de la siguiente tabla::

TARIFA GENERAL:

Utilidad en SBU		% del Impuesto
Desde	Hasta	
1	50	4
51	65	4,5
66	80	5
81	95	5,5
96	110	6
111	125	6,5
126	140	7
141	155	7,5
156	170	8
171	185	8,5
186	200	9
201	215	9,5
mayor a 215 SBU		10

PROYECTOS INMOBILIARIOS:

Tipo de proyecto	% del impuesto
Lote más vivienda (PRIMERA TRANSFERENCIA DE DOMINIO)	1%
Lote sin vivienda (PRIMERA TRANSFERENCIA DE DOMINIO)	2%

ART. 8.- 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. 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 y, los adquiridos el último año.

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 ganancias 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 socio 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 Esmeraldas, ya sea por compra-venta, herencia, legado o donaciones; deberán realizar el siguiente procedimiento:

1) Presentación de los siguientes requisitos en la Dirección de Avalúos y Catastro:

a) Formulario valorado de traspaso de dominio, adquirido en las ventanillas de Recaudaciones y certificación de no adeudar al Municipio para cada una de las personas que intervienen en calidad de vendedores y compradores, 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) Los documentos habilitantes, serán presentados por el contribuyente en la Dirección de Avalúos y Catastros, luego de verificar el cumplimiento de los requisitos, pasarán inmediatamente el trámite correspondiente, y 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 Dirección Financiera con la documentación de respaldo, la cual emitirá los títulos tributarios con el valor correspondiente luego de aplicar todas las deducciones para su cobro en las Unidades de Recaudación; y,

4) En caso de las particiones extrajudiciales y judiciales, el o los contribuyentes, luego de cancelar los impuestos de Alcabalas, deberán retirar la respectiva autorización en la Procuraduría Síndica Municipal.

ART. 11.- BAJA DEL TÍTULO DE CRÉDITO.- Los títulos de crédito emitidos por concepto de cobro del impuesto a las utilidades y plusvalía, quedarán sin efecto y el nuevo cálculo se lo realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 4, 5, 6 y 7 de la presente Ordenanza.

En caso de que los contratantes no comparezcan ante el Gobierno Municipal hasta los primeros 15 días laborables del mes de diciembre de cada año, se procederá con la reversión del proceso.

ART. 12.- 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, 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 Esmeraldas, 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 Esmeraldas, de acuerdo a la gravedad de la falta, mediante el debido proceso previsto para tal efecto.

Art. 14.- PROHIBICIÓN PARA 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 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 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 mínima unificada del trabajador privado en general según la gravedad de la infracción.

PUBLICACIÓN.- Se dispone su publicación en la página web de la municipalidad.

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

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Departamento de Avalúos y Catastro, ingresará los rubros en el sistema con el fin de alimentar la base de datos con los valores por metro cuadrado, metro lineal u otros que el GADMCE reconozca para la ejecución de obras de infraestructura. Estos valores servirán para determinar el avalúo correspondiente en concordancia con la legitimación de obra presentada para tal efecto por parte del propietario del bien. Para este procedimiento la Dirección de Avalúos y Catastros validará la información presentada por el usuario mediante la respectiva inspección en el sitio.

SEGUNDA.- Las personas naturales o jurídicas, a más de la legitimación de obra podrán realizar las mejoras que estimen convenientes en sus predios, las mismas que serán tomadas en cuenta como deducibles para el cálculo de las utilidades, siempre que inscriba las mismas en el Registro de la Propiedad. Es obligación de los promotores inmobiliarios realizar, al menos cada seis el registro de implementación de servicios al interior del proyecto, hasta concluir con la implementación total de los mismos, lo que será informado al GADMCE.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En un plazo de 30 días, contados a partir de la publicación de la presente ordenanza, el Departamento Financiero emitirá el listado de los títulos de créditos que no han sido cancelados, para iniciar el proceso de baja de los mismos.

SEGUNDA.- En un plazo no mayor a 180 días la Dirección de Avalúos y Catastro realizará una revisión y en caso de proceder la Dirección Financiera dispondrá que se realice la respectiva reliquidación en los traslados de dominio realizados en los últimos cinco años.

TERCERA.- En un plazo no mayor a 180 días la Dirección de Avalúos y Catastro elaborará un listado de los proyectos inmobiliarios en donde aún

existan primeras escrituras, incluyendo a las que se generaron a partir de una desmembración.

CUARTA.- En un plazo no mayor a 60 días la Jefatura de Sistemas implementará los procedimientos técnicos para cumplir con lo dispuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguense 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.

DADO y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 21 días del mes de julio del dos mil diez y seis.

Dr Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTÓN

Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (e)

SECRETARÍA DEL CONCEJO.- CERTIFICO QUE LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ESMERALDAS, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias realizadas los días 30 de junio del 2016 y 21 de julio del 2016, en primero y segundo debate respectivamente.

Esmeraldas, 21 de julio del 2016

Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Esmeraldas, julio 22 del 2016; a las 08h30.- **VISTOS:** De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, remito original y copias de la presente Ordenanza, al señor Alcalde, doctor Lenin Lara Rivadeneira, para su sanción respectiva.-

Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (e)

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON.- De conformidad con lo estipulado en el inciso cuarto del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación a través de su publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 26 días del mes de julio del 2016.

Esmeraldas, julio 26 del 2016



Dr Lenin Lara Rivadeneira
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA DEL CONCEJO.- Esmeraldas, julio 26 del 2016. **SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, el doctor Lenin Lara Rivadeneira, Alcalde del cantón de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ESMERALDAS**, a los 26 días del mes de julio del 2016.


Dra Estrella Marín Andrade
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

