



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

TEL. 2360 052 – Ext. 145 Fax: 2360 441
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
Web: www.municipiocayambe.gov.ec
CAYAMBE – ECUADOR

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

CONSIDERANDO:

QUE: La Ley Orgánica de Régimen Municipal en su Título VI capítulo VIII, ESTABLECE EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRAVENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS.

QUE: Es necesario reglamentar los procesos que realiza el Gobierno Municipal de Cayambe, para la determinación de tributos, con la finalidad de evitar controversias con los contribuyentes.

En uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Régimen Municipal,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRA VENTA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA

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 Ley Orgánica de Régimen Municipal en su capítulo VIII.

Se considera predios urbanos los que se encuentran ubicados dentro de las zonas definidas como urbanas mediante la Ordenanza de delimitación de las zonas urbanas expedida por el Gobierno Municipal de Cayambe.

Art. 2.- SUJETO PASIVO.- Son sujetos pasivos de esta obligación tributaria en calidad de contribuyentes, las personas naturales, jurídicas y sociedades de hecho que en calidad de dueños de los predios urbanos los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real. De no haberla satisfecho el vendedor para que pueda registrarse la correspondiente escritura, la pagará el Comprador.

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 esta obligación.

En 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.

Son también sujetos pasivos de este impuesto en calidad de responsables los Directores, Presidentes y Gerentes o Representantes Legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos legalmente reconocidos, que vendieren obteniendo la utilidad gravada.

Los sujetos pasivos, contribuyentes o responsables cumplirán con los deberes formales establecidos en el Art. 96 del Código Tributario, en todo lo relacionado con este impuesto.

Para los efectos de este impuesto se tendrá como domicilio de los contribuyentes o responsables el lugar de su residencia habitual o el lugar, dentro de la jurisdicción cantonal de Cayambe, donde se encontrare ubicado el inmueble de la compra venta.

Art. 3.- REBAJAS Y DEDUCCIONES.- Sobre la diferencia establecida entre el precio de compra y el de venta del inmueble de acuerdo a las escrituras presentadas, es decir, sobre la utilidad bruta, son aplicables las siguientes deducciones, establecidas en los artículos 369 y 371 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

- a) El valor de las mejoras 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 consten registradas en el Catastro de Predios Urbanos.
- b) Los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras inherentes al predio, comprobadas mediante la presentación de comprobantes fehacientes (Títulos de Crédito). Luego de la aplicación de las citadas deducciones, queda determinada la utilidad líquida, sobre la misma son aplicables las siguientes deducciones:
- c) El cinco por ciento (5%) por cada año calendario transcurrido a partir del segundo de la adquisición hasta el de la venta del inmueble; y
- d) El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda establecido según la tabla elaborada por el Banco Central del Ecuador, publicada anualmente en el Registro Oficial para efectos de esta rebaja. No habrá lugar a deducciones por mínimo vital ni por cargar familiares.
- e) Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago del Impuesto a la Renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos de que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de este 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 al que se refiere esta Ordenanza, para lo cual deberá adjuntar los documentos necesarios, avalados por el Servicio de Rentas Internas.



Art. 4.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- Para efectos de establecer la base imponible de este impuesto, de la utilidad bruta (1) se deduce: valores pagados por contribuciones especiales de mejoras y mejoras introducidas al inmueble (2); el cinco por ciento de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del segundo de la adquisición hasta la venta (3), sin que en ningún caso pueda cobrarse luego de transcurridos veinte años desde la adquisición; y, la desvalorización de la moneda según informe del Banco Central del Ecuador (4).

La aplicación de estas deducciones se ajusta a las formulas que a continuación se describen:

1. Precio de venta – (menos) precio de adquisición = (igual) **UTILIDAD BRUTA**
2. Utilidad bruta – (menos) mejoras al inmueble - (menos) contribuciones especiales de mejoras = (igual) **UTILIDAD NETA**
3. Utilidad neta – (menos) tiempo transcurrido (en años) = (igual) **UTILIDAD ANTES DE LA DESVALORIZACIÓN**
4. Utilidad antes de la desvalorización - (menos) desvalorización monetaria = (igual) **BASE IMPONIBLE.**

La contribución especial de mejoras como presentación a cargo del beneficiario de la obra pública municipal, es objeto de deducción para la liquidación de la base imponible y determinación de este impuesto.

Art. 5.- TARIFA DEL IMPUESTO.- Sobre la base imponible del impuesto se aplica la tarifa del 10 por ciento, aclarándose que cuando se trate de la primera compra venta que se realice tomando en consideración los valores constantes en los catastros municipales actualizados (nuevos avalúos a partir del año 2006) la tarifa será del cero punto cinco por ciento (0,5%), según lo establecen el Art. 368 y segunda transitoria Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Para determinar la fecha de adquisición de los bienes inmuebles, que se procederán a vender, se tomará la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la fecha de realización de la escritura.

Art. 6.- EXENCIONES.- Están exentos del pago de este impuesto, los propietarios de predios urbanos que los vendieren una vez transcurrido veinte (20) años desde la adquisición de dichos predios. Se reconocerá las exenciones de acuerdo a lo determinado en el Título II capítulo V del Código Tributario y al artículo 14 de la Ley del Anciano, para lo cual el contribuyente deberá realizar el pedido de exoneración. En el caso de exoneraciones previstas en otras Leyes Orgánicas y Ordinarias, se las reconocerá previo a la petición fundamentada del contribuyente al Alcalde, e informe jurídico por parte del departamento legal del Gobierno Municipal de Cayambe.

Art. 7.- PROCESO DE DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN.- Los contribuyentes que realicen la transferencia de dominio de un bien inmueble ubicado en los sectores urbanos del cantón Cayambe,



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

1. Adquirir el formulario valorado de LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRAVENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS, en las ventanillas de la Tesorería Municipal.
2. Dirigirse a la Jefatura de Avalúos y Catastros Urbanos en donde se procederá a llenar el formulario para lo cual se presentará la escritura de adquisición del Bien Inmueble, y la escritura de venta que será inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Con estos documentos, el contribuyente deberá dirigirse a la Jefatura de Comprobación y Rentas, en donde se verificará el formulario, se determinará el tributo a pagarse y se ingresará al sistema para su cobro.
4. Finalmente el contribuyente se acerca a la ventanilla de la tesorería, cancela el impuesto y recibe comprobante de pago que le servirá para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si el contribuyente considera tener derecho a las deducciones establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y normadas en esta Ordenanza, deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar por Secretaría General una solicitud al Alcalde, el cual sumillará el respectivo trámite a la Dirección de Avalúos y Catastros, para lo cual el contribuyente deberá adjuntar los documentos de respaldo como comprobantes de pago de las contribuciones especiales de mejora, planos de construcción aprobados por la Municipalidad, permiso de construcción.
2. El Director de Avaluos y Catastros remitirá el trámite a la Jefatura de Avalúos y Catastros Urbanos, que será la encargada de revisar y verificar cada uno de los documentos detallados anteriormente, y si la solicitud es procedente, llenará el respectivo formulario con las deducciones.
3. Con estos documentos, el contribuyente deberá dirigirse a la Jefatura de Comprobación y Rentas, en donde se verificará los datos que consten en el formulario, se determinará el tributo a pagarse y se ingresará al sistema para su cobro.

Art. 8.- OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.- Los Registradores no podrán inscribir las escrituras de venta de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta Ordenanza, sin la presentación del comprobante de pago de este Impuesto, otorgado por la Tesorería del Gobierno Municipal de Cayambe.

Art. 9.- 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



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

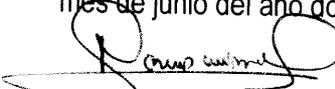
TEL. 2360 052 – Ext. 145 Fax: 2360 441
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
Web: www.municipiocayambe.gov.ec
CAYAMBE – ECUADOR

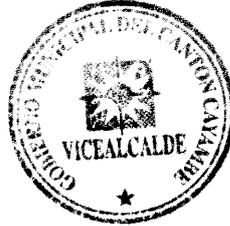
correspondiente reclamo ante el Director Financiero, sujetándose a las normas pertinentes del Código Tributario.

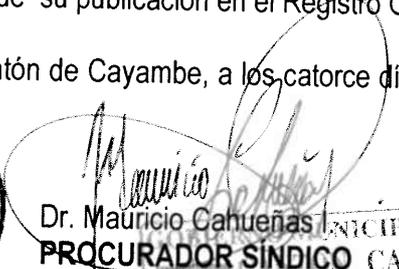
Art. 10.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas expedidas con anterioridad a la presente y traten sobre este impuesto.

Art. 11.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial

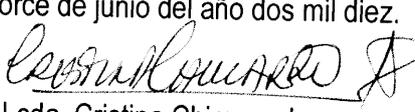
Dado, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón de Cayambe, a los catorce días del mes de junio del año dos mil diez.


William Perugachi C.
VICEALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.




Dr. Mauricio Cahueñas
PROCURADOR SINDICO
GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON CAYAMBE
PROCURADOR SINDICO

RAZÓN.- Cristina Chimarro, Secretaria General del Concejo Cantonal de Cayambe, certifica que la presente ordenanza fue discutida en sesión ordinaria del siete de junio del año dos mil diez, y aprobada en Sesión Ordinaria del catorce de junio del año dos mil diez.

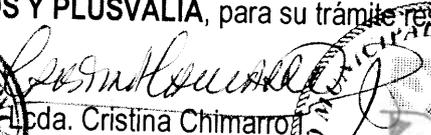

Lcda. Cristina Chimarro I.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE CAYAMBE



En Cayambe, a los quince días del mes de junio del año dos mil diez, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remitimos en tres ejemplares, al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Cayambe **LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRA VENTA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**, para su trámite respectivo.


William Perugachi C.
VICEALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE




Lcda. Cristina Chimarro I.
SECRETARIA GENERAL



En Cayambe, a los quince días del mes de junio del año dos mil diez, habiéndose recibido tres ejemplares de **LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRA VENTA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**, suscrita por el señor Vicealcalde y Secretaria General del Concejo Municipal de Cayambe, **SANCIONO**, expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía.



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

TEL. 2360 052 – Ext. 145 Fax: 2360 441

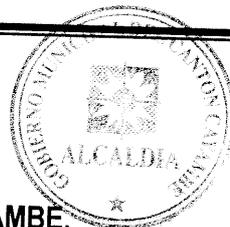
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE – ECUADOR

Ing. Diego Bonifaz A.
ALCALDE

GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE.



RAZÓN.- Cristina Chimarro, Secretaria General del Concejo Cantonal de Cayambe, certifica que **LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA COMPRA VENTA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**, fue sancionada por el señor Alcalde Ing. Diego Bonifaz a los quince días del mes de junio del año dos mil diez.

Lda. Cristina Chimarro t.

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
MUNICIPAL DE CAYAMBE**

