



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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 57 literal b) establece la atribución de regular mediante ordenanza, la recaudación de tributos previstos en la ley a favor de los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales.

QUE, el artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, 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;

QUE, es necesario armonizar las normas municipales al nuevo orden constitucional y legal; y, garantizar la transparencia en la aplicación de los impuestos;

En ejercicio de las atribuciones legales otorgadas por los artículos 57 literal b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS.

Art. 1.- OBJETO DEL IMPUESTO: Son objeto de este impuesto las utilidades que provengan de la transferencia de los predios urbanos de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Capítulo III Sección Décimo Primera.

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 o transfirieren de dominio, obteniendo la utilidad imponible y



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE – ECUADOR

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 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- El valor de las mejoras que se haya incorporado al inmueble entendiéndose a estas como las construcciones, 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.
- 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:

- El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año calendario transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta el de la venta del inmueble, sin que en ningún



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE – ECUADOR

caso, este impuesto pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición,

- El valor que corresponda por concepto de la desvalorización de la moneda establecido según informe al respecto del Banco Central del Ecuador, publicada anualmente en el Registro Oficial para efectos de esta rebaja;

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, acorde al segundo inciso del Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

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 calendario, transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta el de la venta del inmueble (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 la formula que a continuación se describe:

- (1) Precio de venta – (menos) precio de adquisición = (igual) **utilidad bruta**
- (2) Utilidad bruta – (menos) mejoras al inmueble - (menos) contribuciones especiales de mejora = (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 (avalúos a partir del año 2006) la tarifa será del uno por ciento (1%), de acuerdo al artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización que textualmente dice: Se establece el



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE – ECUADOR

impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalías que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante Ordenanza.

Para determinar la fecha de adquisición de los bienes inmuebles, que se procederán a vender, se tomara en cuenta la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 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 minuta de venta firmada por un profesional del derecho, que será presentada al Notario para su elevación a escritura pública.
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 debe acercarse a la ventanilla de Tesorería, cancelar el impuesto y recibir el comprobante de pago que le servirá para la escrituración y registro del bien inmueble.

Si el contribuyente considera tener derecho a las deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y normadas en esta ordenanza, deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. Presentar por Secretaria General una solicitud al Alcalde, el cual sumillará el respectivo trámite a la Dirección de Avalúos, Catastros y Rentas, para lo cual el contribuyente deberá adjuntar los documentos de respaldo como comprobantes de pago de las contribuciones especiales de mejoras, planos de construcción aprobados por la Municipalidad, Permiso de Construcción.



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE – ECUADOR

2. El Director de Avalúos Catastros y Rentas 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, llenara el respectivo formulario con las deducciones.
3. Con estos documentos, el contribuyente deberá dirigirse a la Jefatura de Comprobación y Rentas, en donde se verificara los datos que consten en el formulario, se determinará el tributo a pagarse y se ingresará al sistema para su cobro.

Art. 8.- PROHIBICIÓN PARA LOS NOTARIOS: Como lo establece el artículo 560 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los Notarios no podrán otorgar las escrituras de venta de las propiedades sin la presentación del recibo de pago del impuesto, otorgado por la respectiva Tesorería Municipal; el notario que contraviere esta disposición será responsablemente solidario del pago del tributo con los deudores directos de la obligación tributaria; además será sancionado con una multa de acuerdo a la siguiente tabla:

CUANTIA DE LA ESCRITURA		MULTA
DESDE	HASTA	PORCENTAJE DE LA R.B.U.
\$ 1.00	\$ 1,000.00	25%
\$ 1,001.00	\$ 3,000.00	30%
\$ 3,001.00	\$ 6,000.00	40%
\$ 6,001.00	\$ 9,000.00	50%
\$ 9,001.00	\$ 14,000.00	60%
\$ 14,001.00	\$ 18,000.00	70%
\$ 18,001.00	\$ 25,000.00	80%
\$ 25,001.00	\$ 32,000.00	90%
\$ 32,001.00	\$ 40,000.00	100%
\$ 40,001.00	\$ 60,000.00	110%
\$ 60,001.00	\$ 80,000.00	120%
\$ 80,001.00	en adelante	125%

Al detectarse la realización de la escritura sin el pago previo del tributo materia de la presente Ordenanza, se procederá a notificar al Notario de su incumplimiento y se emitirán los respectivos títulos de crédito, los mismos que generarán interés a las tasas legales vigentes, hasta que se realice el pago. Estos títulos de crédito podrán ser cobrados inclusive por la vía coactiva.

Art. 9- PAGO INDEBIDO: Para efectos de la configuración de pago indebido de este tributo, en apego a lo dispuesto en los artículos 122 y 305 del Código Tributario, al no operarse el hecho generador de la obligación tributaria, el pago indebido se verifica ante el evento de dejarse sin efecto



GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE - ECUADOR

el contrato de compraventa de inmueble urbano bajo cualquier circunstancia, independientemente se haya o no inscrito el contrato traslativo de dominio.

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

DISPOSICIONES FINALES

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

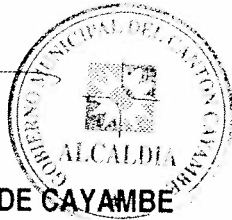
SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal de Cayambe a los tres días del mes de marzo del año dos mil once.

Ing. Diego Bonifaz A.

ALCALDE.

GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE



Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS, fue aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 06 de Enero del dos mil once y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del 03 de Marzo del año 2011.

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Cristina Chimarro I, Secretaria General del Concejo.- Cayambe, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil once; conforme lo dispone el artículo 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente Ordenanza al señor Alcalde, para su sanción en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO





GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

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

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: www.municipiocayambe.gov.ec

CAYAMBE – ECUADOR

ALCALDÍA DE CAYAMBE.- Cayambe, a los 04 días del mes de marzo del 2011.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente, sanciono la presente Ordenanza conforme a las atribuciones que me confiere el artículo 322 inciso tercero. Ejecútese.

Ing. Diego Bonifaz A.

ALCALDE

GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE



CERTIFICACIÓN.- La Secretaria General del Gobierno Municipal de Cayambe, certifica que el señor Alcalde, sancionó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Cayambe, a los 04 días del mes de marzo del 2011.

Cristina Chimarro I

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

