

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Considerando:

Que, con fecha 19 de octubre del 2010, en Suplemento de Registro Oficial N. 303 se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que sustituye entre otras cosas a la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238 consagra la autonomía de los organismos seccionales, al igual como lo determina el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de la facultad que le confiere el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador y, de las disposiciones establecidas en el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE ALCABALA Y DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS EN EL CANTÓN NARANJAL.

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el cobro del Impuesto de Alcabalas y el de las Utilidades en la transferencia de predios urbanos y la Plusvalía de los mismos, en el cantón Naranjal.

DEL IMPUESTO DE ALCABALA

Art. 2.- Alcabala.- Son susceptibles del cobro de alcabalas los actos y contratos siguientes:

- a) En los casos en que la ley lo permita, el traspaso de dominio a título oneroso de bienes raíces y embarcaciones;
- b) La constitución o traspaso de los derechos de: usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;

- c) Las donaciones y legados que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios;
- d) Las Transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil; y,
- e) La adquisición de dominio de bienes inmuebles por prescripción adquisitiva de dominio.

Art. 3.- Adjudicación entre copropietarios.- Las adjudicaciones como consecuencia de particiones entre coherederos o legatarios, socios y en general entre copropietarios, estará sujeta al impuesto de alcabala la parte que se produjese el exceso, con relación a lo que cada condominio o socio tendría derecho.

Art. 4.- De la reforma, nulidad, resolución o rescisión de actos o contratos.- No habrá lugar a la devolución del impuesto de alcabala, que se haya pagado en los casos de reforma, nulidad, resolución o rescisión de los actos o contratos si estuviesen inscritos en el Registro de la Propiedad; en los otros casos se enviará copia de la resolución dictada por la autoridad competente, la misma que procederá por petición hecha por las partes intervinientes del contrato y el Notario, el mismo que dará fe en unidad de acto, al Registrador de la Propiedad para que éste se inhiba de inscribir sobre dicho inmueble.

Se exceptúa cuando la nulidad fuere declarada por autoridad competente. La convalidación de los actos y contratos no dará lugar a nuevo impuesto.

La reforma de los actos o contratos causará el impuesto de alcabala sólo en los casos que hubiese aumento de la cuantía más alta y la base imponible del impuesto se calculará únicamente sobre la diferencia.

Cuando para celebrar la escritura pública del acto o contrato que cause el tributo se lo hubiere pagado, pero el acto o contrato no se hubiere realizado, se tomará como pago indebido previa certificación del notario respectivo.

Art. 5.- Sujeto activo del impuesto de alcabala.- Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal el impuesto de alcabala sobre los actos y contratos que afectan a los inmuebles y embarcaciones ubicados dentro de su jurisdicción cantonal.

Si el inmueble estuviere ubicado parte en la jurisdicción del cantón Naranjal y parte en otro u otros cantones, se cobrará el impuesto en proporción al valor del avalúo comercial en vigencia que corresponda a la parte del inmueble ubicado en el cantón Naranjal, previendo en todo caso, lo que establece el Art. 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cuando la escritura que cause el impuesto referente a un inmueble ubicado en la jurisdicción del cantón Naranjal, se otorgue en otro cantón, el impuesto se podrá pagar en consignación en aquel cantón; en este caso, el Tesorero Municipal donde ha sido otorgada la escritura, deberá remitir en el plazo de cuarenta y ocho horas, al Tesorero Municipal de Naranjal, el impuesto total o la parte proporcional, según el caso, que le corresponda. De no dar cumplimiento a esta disposición, el Tesorero, obligado, incurrirá en la multa del tres por ciento (3%) mensual, aplicado sobre el valor del impuesto que debía remitir, esta multa será impuesta por el Contralor General del Estado a petición justificada del Alcalde del cantón Naranjal.

Así mismo, en el caso de que el Tesorero Municipal, recaude impuestos de alcabala en consignación a otros cantones, remitirá los valores correspondientes a los respectivos municipios beneficiarios en el término de cuarenta y ocho (48) horas, bajo su responsabilidad personal y pecuniaria.

Esta disposición regirá también para el caso de que en una sola escritura, contemple contratos relativos a inmuebles ubicados en varios cantones en el que se incluya los situados en la jurisdicción del cantón Naranjal.

Art. 6.- Sujeto pasivo del impuesto de alcabala.- Son los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio. Salvo, determinación especial en el respectivo contrato, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando se haya otorgado o sea parte del contrato una entidad que esté exonerada del tributo la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes contratantes que no gozan de esa exención.

Prohíbese a las instituciones exentas del pago de alcabalas trasladar dicho beneficio a quien no la posee.

Art. 7.- Hecho generador.- Es la tradición de dominio de actos o contratos señalados en el artículo 2 de esta ordenanza, en concordancia con el artículo 527 del Código Orgánico de Ordenamiento, Territorial, Autonomía y Descentralización, que la ley obliga a inscribir, aptos para la transferencia y/o constitución de los mismos, independientemente si se perfeccionó o no la misma, por cuanto la ley grava el acto o contrato.

Art. 8.- Base imponible del impuesto de alcabala.- Es el valor contractual, pero si éste fuere inferior al del valor de la propiedad que conste en el catastro municipal, regirá éste último.

En la constitución de derechos reales, la base imponible es el valor de dichos derechos establecidos a la fecha en que se efectúe el acto o contrato respectivo.

Art. 9.- Normas para la fijación de la base imponible.- Para la fijación de la base imponible se considerará la información catastral contenida en el informe de Avalúos y Registro emitido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Municipalidad de Naranjal y se tomarán en cuenta las normas siguientes:

1.- En el traspaso de dominio, excepto el de la nuda propiedad, la base imponible será el precio fijado en el contrato o acto que cause el impuesto, siempre que se cumpla alguna de estas condiciones.

a) Que el precio no sea inferior al que consta en los catastros oficiales como valor de la propiedad; y,

b) Que no exista informe de avalúos o que la venta se refiera a una parte del inmueble cuyo avalúo no puede realizarse de inmediato.

En tal caso, el Director Financiero podrá aceptar el valor fijado en el contrato u ordenar que se efectúe un avalúo, el que será aceptado por la autoridad antes mencionada previo estudio de las observaciones que formule el constituyente.

2.- Si la venta se hubiere pactado con la condición de que la transmisión del dominio, esto es, la inscripción de la respectiva escritura se ha de efectuar cuando se haya terminado de pagar los dividendos del precio estipulado, el valor del avalúo de la propiedad que se ha de tener en cuenta para el cálculo del impuesto, será el que exista a la fecha de la celebración del contrato de promesa de venta. De no haberlo o de no ser posible establecerlo, la base imponible será el precio de adjudicación del respectivo contrato de promesa de venta.

3.- Si se vendiere derechos y acciones sobre inmuebles, se aplicarán las anteriores normas, en cuanto sea posible, debiendo recaer el impuesto sobre el valor de la parte transferida, si se hubiese determinado, caso contrario, la materia imponible será la parte proporcional del inmueble que pertenezca al vendedor. Para el efecto, los interesados presentarán al Director Financiero los documentos del caso, quien determinará el valor imponible, previo informe del Procurador Síndico.

4.- Cuando se trata de venta de derechos y acciones en una sucesión en la que se haya practicado el avalúo para el cobro del impuesto a la renta, dicho avalúo servirá de base imponible y se procederá como se indica en el inciso anterior.

El impuesto recaerá sobre la parte proporcional de los inmuebles, que hubieren de corresponder al vendedor, en atención a los derechos que tengan en la sucesión. En estos dos últimos casos, no causarán impuesto de alcabala sobre la parte del valor que corresponde al vendedor, en dinero o en créditos o bienes muebles.

5.- En el traspaso por remate público se tomará como base imponible el precio de la adjudicación, debiéndose adjuntar como parte de los documentos habilitantes el auto de adjudicación del bien rematado, debidamente certificada por el Notario.

6.- En las permutas, cada uno de los contratantes pagará el impuesto sobre el valor de la propiedad que transmita, pero habrá lugar al descuento del treinta por ciento (30%) del impuesto causado por cada una de las partes contratantes.

7.- El valor imponible en la constitución del derecho de usufructo, será el equivalente al 60% del valor del inmueble o de los inmuebles sobre el (los) cual (es) se constituya (n) tal derecho. El valor de la nuda propiedad será equivalente al 40% del valor del inmueble, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

8.- En el traspaso de los derechos de, uso y habitación será el precio que se fijare en el contrato el mismo que no podrá ser inferior, para este efecto, sobre el 25% del valor de la propiedad, según las normas del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

9.- En los demás actos o contratos que estuviesen sujetos al pago de este impuesto, la base imponible será el precio que se hubiere fijado en el contrato, siempre que no se pudiere aplicar, por analogía, las normas que se establecen en los numerales anteriores y no fuere menor del precio fijado en el catastro.

Art. 10.- Rebajas del impuesto de alcabala en el traspaso de dominio o derechos reales.- Son aplicables a los actos o contratos que traspasen el dominio u otros derechos reales, siempre y cuando se trate de un mismo inmueble y a todas o una de las partes que fueron parte del contrato y se repitiese en el lapso de tres años contados desde la fecha en que se efectuó el acto o contrato anterior objeto de gravamen, gozan del 40% si la nueva transferencia ocurriera dentro del primer año; 30% si esto ocurre en el segundo; y 20% dentro del tercer año, para lo cual deberá adjuntar la documentación para sustentar la aplicación de dicha rebaja.

Art. 11.- Exenciones.- Las exenciones del impuesto de alcabala, son las mismas señaladas en el Art. 534 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, que contempla los actos o contratos con la dispensa legal.

Salvo las exoneraciones establecidas en los literales a), b) d) y e) del antes mencionado artículo, se deberá presentar la respectiva solicitud ante el Director Financiero Municipal, quien deberá dictar la resolución pertinente. De igual manera en los casos contemplados en la letra j), en los que deberá evidenciarse que la transferencia es en beneficio del afiliado, a través de los recursos otorgados por el IESS.

Art. 12.- Porcentaje aplicable sobre la base imponible.- El porcentaje aplicable del impuesto sobre las alcabalas será el UNO POR CIENTO sobre la base imponible.

Art. 13.- Obligaciones de los Notarios y del Registrador de la Propiedad del cantón Naranjal.- El Notario no podrá extender las escrituras, ni el Registrador de la Propiedad del cantón Naranjal realizar la correspondiente inscripción, sin que se les presenten el comprobante de pago del impuesto de alcabala y adicionales, así como el comprobante de pago del impuesto predial urbano del año en que se efectúa la transferencia, incorporándose los indicados comprobantes a la escritura, como documentos habilitantes de la misma.

Los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón Naranjal que contravinieren estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria e incurrirán además, en una multa igual al ciento por ciento del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar y, aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctuará entre el 25% y el 125% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general, según su gravedad.

Art. 14.- Proceso de cobro.-De acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, el Notario debe informar al Director Financiero Municipal acerca de las escrituras que vayan a celebrarse y la cuantía de las mismas, para lo cual deberá presentar el respectivo aviso de la declaración del impuesto de alcabala, adjuntando al mismo la siguiente documentación:

Inmuebles: Minuta o contrato de transferencia, comprobante del año en curso y certificado de Avalúos emitido por la Dirección de Urbanismo, Avalúos Registro.

Embarcaciones: Minuta o contrato de transferencia, certificado emitido por la Dirección General de la Marina Mercante (DIGMER), en el que conste su vigencia.

Art. 15.- Plazo para el pago.- El impuesto de alcabala se pagará dentro del plazo de treinta días de celebrado el contrato respectivo. Las personas obligadas a pagar el impuesto de alcabala que no lo hicieron dentro del plazo establecido, incurrirán en una multa equivalente al 50% del impuesto correspondiente. Si el pago se efectúa después de los sesenta días al plazo establecido, la multa será del 100%.

IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS.

Art. 16.- Objeto.- Se establece el impuesto del 10% sobre las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos en el cantón Naranjal, sin embargo, 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 este artículo.

Art. 17.- Sujeto activo del impuesto a la utilidad.- Es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal.

Art. 18.- Sujeto pasivo del Impuesto a la Utilidad.- Son las personas que como dueñas de los predios ubicados en el cantón Naranjal los transfiriesen 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 dicha transferencia de dominio.

El adquirente que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el que transfiere, 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 oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 19.- Base imponible.- Es la diferencia entre el precio de transferencia y adquisición del bien inmueble, señalado en el contrato anterior. Para el cálculo de base imponible deberá considerarse el valor que resulte mayor al comparar el precio o cuantía fijado en el contrato y el valor del inmueble establecido en el catastro municipal.

Art. 20.- Deducciones.- Para el cálculo del impuesto a la utilidad se deducirán las mejoras que se obtuvieren de las edificaciones nuevas, las mismas que deberán estar ingresadas en el sistema de catastro municipal con vigencia al año de la transferencia. En otros casos de deducción se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 21.- Otras deducciones.- Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras, costos de adquisición y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en la presente ordenanza se deducirá:

- a) El cinco por ciento de las utilidades líquidas para cada año que haya transcurrido a partir del primero de la adquisición hasta la transferencia sin que en ningún caso el impuesto al que se refiere este capítulo pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición; y,
- b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central.

Art. 22.- Obligación de los Notarios.- Los notarios no podrán otorgar las escrituras de transferencia de bienes inmuebles sin la presentación del comprobante de pago del impuesto, otorgado por el Tesorero Municipal.

El quebrantamiento de la norma que establece el artículo anterior será sancionado en la forma prevista en el Art. 560, segundo inciso del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 23.- Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su caso por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho al tratarse de herencias, legados o donaciones.

Art. 24.- Para efectos del cobro de este impuesto, se sujetará a lo señalado en los artículos 14 y 15 de la presente Ordenanza.

Art. 25.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las disposiciones contempladas en otras normas cantonales que se opongan a la aplicación de la presente Ordenanza y que se encuentren vigentes a esta fecha.

Art. 26.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil once.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 22 y 29 de diciembre del 2011, respectivamente.

Naranjal, 04 de enero del 2012

Lic. José Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 05 de enero del 2012, a las 9h30.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso 5, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal; y, por cuanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, disponiéndose su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Sr. Tito Henríquez Martínez
**ALCALDE (E) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

Proveyó y firmo el decreto que antecede, el señor Tito Henríquez Martínez, Alcalde (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los cinco días del mes de enero del año dos mil doce, a las 09H30.

Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM