

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TITULO:

"NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN"

> TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO.

AUTOR: PABLO RAMIRO ROJAS SINCHE

DIRECTOR: DR. MG. MARCELO ARMANDO COSTA CEVALLOS

Loja – Ecuador 2015 CERTIFICACIÓN

DR. MG.

MARCELO ARMANDO COSTA CEVALLOS

DOCENTE DE LA CARRERA DE DERECHO DE LA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

CERTIFICA:

Haber dirigido, revisado y orientado el desarrollo de la presente investigación sobre: "NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN" presentada por el autor: PABLO RAMIRO ROJAS SINCHE y una vez que este trabajo de investigación cumple con todas las exigencias metodológicas, científicas y académicas, autorizo su presentación para la sustentación respectiva.

Loja, Abril de 2015

Dr. Mg. Marcelo Armando Costa Cevallos

DIRECTOR

AUTORIA

YO, PABLO RAMIRO ROJAS SINCHE, declaro ser el autor del presente trabajo de tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales, por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja, la publicación de mi tesis en el Repositorio Institucional- Biblioteca Virtual

Firma

Cédula: 1103261002

Fecha: Loja, Abril de 2015

Autor: PABLO RAMIRO ROJAS SINCHE

CARTA DE AUTORIZACION DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

YO, PABLO RAMIRO ROJAS SINCHE, declaro ser autor de la tesis titulada "NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN" Como requisito para optar por el grado de Abogado, autorizo al sistema bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja, para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional.

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja, no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realice un tercero.

Para constancia de esta autorización, a los 15 días del mes de Abril de dos mil quince,

firma el autor

Firma

AUTOR: PABLO RAMIRO ROJAS SINCHE

CEDULA: 1103261002

DIRECCIÓN: Loja: Bolívar Bailón entre Carlos Román y Ramón Burneo

CORREO ELECTRÓNICO: pablo ramiro 85@homail.com

TELEFONO: 0980663749

DATOS COMPLEMENTARIOS:

DIRECTOR DE TESIS: Dr. Mg. Marcelo Armando Costa Cevallos

TRIBUNAL DE GRADO:

Dr. Mg Augusto Patricio Astudillo Ontaneda PRESIDENTE

Dr. Mg. Carlos Manuel Rodríguez VOCAL

Dr. Mg. Felipe Neptali Solano Gutiérrez VOCAL.

DEDICATORIA

El presente trabajo investigativo lo dedico como signo de gratitud y cariño a mí querida esposa y mis hijos quienes con su apoyo incondicional me han sabido guiar tanto económica como moral para concluir con éxito la meta propuesta.

EL AUTOR

AGRADECIMIENTO

Dejo constancia de mi agradecimiento a la Universidad Nacional de Loja, prestigioso centro de estudios superiores, por darnos la oportunidad de estudiar en ella para nuestra formación profesional.

A la Modalidad de Estudios a Distancia, en su carrera de Derecho, a todos y cada uno de sus catedráticos por participarnos sus enseñanzas y sabios conocimientos; de manera especial al Dr. Mg Marcelo Armando Costa Cevallos, Director de Tesis, quien colaboró desinteresadamente en la realización del mismo para la culminación y por su profunda y permanente dedicación a la investigación en general.

EL AUTOR

TABLA DE CONTENIDOS

- I.PORTADA
- II. CERTIFICACIÓN
- III. AUTORÍA.
- IV CARTA DE AUTORIZACION
- V DEDICATORIA.
- VI. AGRADECIMIENTO.
- VII.TABLA DE CONTENIDOS
- 1. TÍTULO.
- 2. RESUMEN.
- 2.1 ABSTRACT.
- 3. INTRODUCCIÓN.
- 4. REVISIÓN DE LITERATURA.
- 4.1 MARCO CONCEPTUAL.
- 4.1.1. CATASTRO
- 4.1.2. PREDIOS:
- 4.1.3. IMPUESTO MUNICIPAL
- 4.1.4. UTILIDAD
- 4.1.5 PLUSVALÍA
- 4.1.6. TRIBUTO
- 4.1.7. CLAVE CATASTRAL
- 4.2. MARCO DOCTRINARIO
- 4.2.1. LOS IMPUESTOS Y SU ORIGEN

- 4.2.2. LOS GOBIERNOS MUNICIPALES
- 4.2.3. LA AUTONOMÍA
- 4.2.4. RÉGIMEN DE COMPETENCIAS
- 4.2.5. INGRESOS MUNICIPALES
- 4.2.6. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES
- 4.2.7. EL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA
- 4.2.8. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR
- 4.2.9. DOCUMENTOS HABILITANTES PARA LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.
- 4.3. MARCO JURÍDICO
- 4.3.1. EL IMPUESTO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA
- 4.3.2. SISTEMA TRIBUTARIO MUNICIPAL
- 4.3.3. EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS EN EL COOTAD
- 4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA
- 5. METODOS
- 6. RESULTADOS
- 6.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA ENCUESTA
- 6.2. ENTREVISTAS
- 7. DISCUSIÓN
- 7.1 Verificación de Objetivos
- 7.2 CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS
- 7.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
- 8. CONCLUSIONES

9. RECOMENDACIONES

- 9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA
- **10. BIBLIOGRAFÍA**
- 11. ANEXOS

INDICE

1. TITULO.

"NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN"

2. RESUMEN

La Constitución de la República del Ecuador, determina con claridad que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, por lo que dentro de sus atribuciones, los GAD tienen la facultad de dictar normas a través de ordenanzas que se aplicarán dentro de su circunscripción territorial.

Es por esto que considerando importante determinar cómo afecta la tasa del impuesto a la plusvalía y utilidades, al ciudadano, que me he visto en la necesidad de investigar y sugerir la "NECESIDAD DE REGULAR LA IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y DEL UTILIDADES LA TRANSFERENCIA **PROVENIENTES** DE DE **INMUEBLES** URBANOS, ESTABLECIDA EL CÓDIGO ORGÁNICO ΕN DE **ORGANIZACIÓN** TERRITORIAL, **AUTONOMÍA** Υ **DESCENTRALIZACIÓN**", se planteó como objetivo general el de Analizar jurídica y doctrinariamente el Código Civil, en lo referente a la prescripción adquisitiva de dominio; teniendo que para su comprobación, aplicar métodos y técnicas de carácter científico, obteniendo resultados importantes en los cuales fundamentar la propuesta.

Con la finalidad de cumplir con los objetivos planteados en el proyecto investigativo, se realizó una investigación bibliográfica, que sustentó todo el proceso, con la cual se pudo conocer de mejor manera la temática de

los impuestos y su tratamiento en los diferentes cuerpos legales existentes, además de sustentarse en criterios válidos de diferentes tratadistas conocedores de la problemática.

En la realización de la investigación de campo, aplicando una encuesta a 30 profesionales de la rama del derecho, se obtuvieron valiosos datos, que permitieron establecer que la tasa de impuesto a la plusvalía y utilidades, es excesiva; así también que no concuerda con la realidad que se vive actualmente en el país, afectando gravemente la economía de los ciudadanos.

Quedó demostrado plenamente la necesidad de realizar una reforma al COOTAD, para regular de mejor manera el mencionado impuesto.

2.1 Abstract

The Constitution of the Republic of Ecuador, clearly determined that the autonomous governments enjoy political, administrative and financial autonomy, so that within their powers, the GAD have the power to issue regulations through ordinances that apply within their territorial boundaries.

This is why considering important to determine how it affects the rate of tax on capital gains and profits, the citizen, that I found it necessary to investigate and suggest the "NEED FOR REGULAR RATE OF CAPITAL GAINS TAX AND PROFIT FROM THE URBAN PROPERTY TRANSFER ESTABLISHED IN THE ORGANIC CODE OF TERRITORIAL ORGANIZATION, autonomy and decentralization ", was raised as a general objective to analyze legal and doctrinally the Civil Code, with respect to adverse possession; taking it for testing, applying methods and techniques of scientific, obtaining significant results on which to base the proposal.

In order to meet the goals outlined in the research project, a literature research that underpinned the whole process, which could know better the topic of taxes and their treatment in the different existing

legal bodies was performed, well supported by valid criteria of different writers familiar with the problems.

In conducting field research, applying a survey of 30 professionals from the field of law, valuable data that helped establish that the rate of tax on capital gains and profits, excessive obtained; well that does not match the reality that currently exists in the country, seriously affecting the economy of citizens.

It was fully demonstrated the need for a reform COOTAD to better regulate the aforementioned tax.

3. INTRODUCCIÓN

Mi interés por participar en forma activa en la evolución del derecho fue el motivo para realizar el presente trabajo que trata acerca "NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Υ UTILIDADES **PROVENIENTES** DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE **ORGANIZACIÓN** TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN".La investigación jurídica tiene un rol preponderante, por lo que debe hacerse un análisis profundo acerca del alcance y contenido de las leyes vigentes en el país, ya que por sus innumerables vacíos, no permite muchas de las veces que se juzguen los hechos en su verdadera realidad y se escapen de las disposiciones absolutamente legales, siendo necesario que fundamentemos nuestros estudios y aprendizajes en conocimientos concretos.

Siendo el impuesto a las utilidades y plusvalía, de aplicación constante en nuestro medio, se debe realizar un estudio cuidadoso acerca de este tema, cuya importancia es trascendental para los derechos de propiedad del individuo.

Para esta investigación, se siguieron los postulados exigidos en el Reglamento de la Universidad Nacional de Loja, para este tipo de trabajos. En primer lugar, se presenta la parte preliminar en la que se hace conocer la certificación, autoría, dedicatoria, agradecimiento y tabla de contenidos.

Seguidamente se menciona un resumen con los aspectos fundamentales que conllevó la ejecución de este trabajo. A continuación consta la introducción para seguir con la revisión bibliográfica que sustenta el estudio de la prescripción, enmarcados en la problemática planteada de la siguiente manera:

En el marco conceptual, se mencionan definiciones básicas necesarias para la comprensión del tema; se hace referencia a la impuesto, tasa, utilidad, tributo, etc.; el marco doctrinario se enfoca a hacer una revisión de los criterios de diferentes tratadistas sobre el tema y finalmente el marco jurídico que se enfoca en el tratamiento de la legislación en diferentes cuerpos legales que rigen en el país.

En una fase siguiente, se realizó la recopilación de información en la investigación de campo, realizada a profesionales de la rama del Derecho y que debido a su gran experiencia, fueron aporte valiosísimo en la comprensión y estructura de la propuesta.

Los resultados obtenidos en la encuesta se los presenta en cuadros estadísticos y gráficos, datos con los cuales se fundamentaron las conclusiones, recomendaciones y finalmente la propuesta de reforma jurídica.

4. REVISIÓN DE LA LITERATURA

4.1. MARCO CONCEPTUAL

4.1.1. CATASTRO

El catastro es definido como una herramienta para procurar y garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico.

Es el procedimiento estadístico, técnico, científico y administrativo en virtud del cual se hace el inventario de todos los bienes inmuebles y recursos naturales de un país, mediante el levantamiento catastral, el registro de la propiedad y el estudio de las operaciones que tienen por finalidad determinar la tenencia de la tierra, la verificación de la riqueza actual y la valoración de los inmuebles.

El catastro, en su concepto más amplio, es el inventario o censo de la riqueza inmobiliaria de un país, una región, una entidad federal o un municipio. El origen de la actividad catastral se remonta a unos 4.000 años antes de Cristo, concebido para conocer las cantidades de los bienes inmuebles y títulos de los mismos a los efectos de establecer el

monto del impuesto inmobiliario; hoy día su motivación sigue teniendo vigencia y, por lo general, genera los principales ingresos en el presupuesto de la administración de las ciudades.

Es una definición del catastro en lenguaje natural, sencillo, adaptado para que la pueda leer cualquier persona, del catastro, de los servicios que presta, de sus usuarios, y de las innovaciones tecnológicas llevadas a cabo en los últimos tiempos.

El catastro debe especificar la siguiente información de cada predio:

1- Designación catastral

- Solar, manzana
- Parcela y Distrito Catastral

2- Nombre y domicilio del propietario

3- Ubicación del predio

- Calle, avenida, sector, etc.
- Camino, carretera, sección, paraje, etc.

4- Uso actual del terreno

- Vivienda
- Agrícola
- otros

5- Características topográficas

6- Información sobre las mejoras

- Tipos de edificaciones, dimensiones, áreas, número de pisos, uso, edad, conservación, etc.
- Tipos de cultivos, áreas cultivadas, estado de los cultivos, etc.

7- Superficie del terreno

- Dimensiones
- Formas
- 8- Planos catastrales
- 9- Valor de cada predio¹

4.1.2. **PREDIOS**:

Predio es un término con origen etimológico en el latín praedĭum. En el sentido más amplio, un predio es una pertenencia inmueble de una cierta extensión superficial. Por lo general, un predio (o finca) es una extensión de tierra. A lo largo de la historia, se ha asociado la posesión de tierra con la riqueza, por lo que contar con un predio de grandes dimensiones suele equivaler a ser rico. El valor del predio, de todas maneras, depende diversos factores, como su capacidad productiva.²

PREDIOS URBANOS

En Roma, la finca edificada, fuera en ciudad o en el campo. En la actualidad el fundo edificado cuando es la vivienda o la utilización para

10

^{1 1}www.definición-de.es/Jurídicas

²http://definicionde/predio

otros fines su aprovechamiento principal también el solar destinado a eventual edificación en poblado.3

PREDIOS RURALES

También conocido como predio rústico, es aquel que está situado en las afueras y, por lo general, se destina a tareas rurales.4

4.1.3. IMPUESTO MUNICIPAL

Son Tributos establecidos por Ley, su cumplimiento no origina una contraprestación de Servicio, ya que el impuesto sirve para financiar Servicios Públicos Indivisibles; es decir, sin beneficiario identificable de manera singular. La reciente expedición del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD) reformó el tradicional impuesto a la plusvalía en inmuebles y delegó a los municipios la reglamentación de este tributo. En las últimas semanas del año 2010, este tema generó mucha controversia y variadas interpretaciones. Luego que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emitió la ordenanza no. 0338, que entró en vigencia el 1 de enero de 2011, Si el método de cobro establecido por la nueva Ley resulta insuficiente para alcanzar las metas de recaudación de ciertos municipios,

³Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales, 26 ediciones de Manuel Osorio- Editorial

⁴http://es.wikipedia.org/wiki/Compra venta

es posible que la tasa de impuesto sea elevada otra vez. Es preocupante porque esta posibilidad de poder cambiar la tarifa del impuesto mediante ordenanzas crea incertidumbre para todos los propietarios de inmuebles y sus potenciales compradores

4.1.4. UTILIDAD

La utilidad es el interés, provecho o fruto que se obtiene de algo. El término también permite nombrar a la cualidad de útil (que puede servir o ser aprovechado en algún sentido).

Es posible distinguir entre la utilidad total (la utilidad que brinda la cantidad consumida de un bien) y la utilidad marginal (el incremento en la utilidad total que produce la última unidad consumida de dicho bien). La utilidad marginal es decreciente: al aumentar el consumo de un bien, la satisfacción que produce cada nueva unidad es menor que la producida por el bien anterior.

En el campo de la economía y las finanzas, la utilidad está asociada a la ganancia que se obtiene a partir de un bien o una inversión.

Es decir, en ese caso podríamos determinar que el término utilidad viene a ejercer como sinónimo de beneficio. Ya que sería la diferencia que

existe entre los gastos que tiene un negocio determinado y los ingresos que ha obtenido.

4.1.5 PLUSVALÍA

El diccionario de la Real Academia Española (RAE) se refiere a la plusvalía como el aumento del valor de un objeto o cosa por motivos extrínsecos a ellos. El concepto, también conocido con el nombre de plusvalor, fue desarrollado por el alemán Karl Marx.

De acuerdo con lo expuesto por Marx, la plusvalía consiste en el valor que el obrero que percibe un salario por su labor genera por encima del dinero que representa su esfuerzo laboral. Dicho valor, que podría definirse como trabajo no pagado al obrero, queda en poder del capitalista, quien ve en la plusvalía la base de la acumulación monetaria.

Para entender la noción de plusvalía, hay que tomar en cuenta que a cada mercancía le corresponde un precio que guarda relación con el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción. La fuerza de trabajo también es considerada por el marxismo como una mercancía, cuyo valor está vinculado a lo esencial para que el trabajador pueda subsistir y reproducirse.

4.1.6. TRIBUTO

Para el derecho público, los tributos son obligaciones dinerarias impuestas unilateralmente y exigidas por la administración pública a partir de una ley, cuyo importe se destina a solventar el gasto público.

El tributo, por lo tanto, es una prestación patrimonial de carácter público que se exige a los particulares. Es coactivo (se impone de forma unilateral aunque de acuerdo a los principios constitucionales), pecuniario (la obligación tributaria en los países capitalistas siempre se concreta en forma de dinero) y contributivo (el tributo se destina a la satisfacción de las necesidades sociales).

Entre los tipos de tributo más habituales, podemos mencionar los impuestos (cuyo hecho imponible no tiene referencia a servicios prestados), las tasas (que gravan distintos hechos imponibles, como la utilización del dominio público) y las contribuciones especiales (que se aplican cuando la persona recibe un beneficio directo de la realización de obras públicas).

4.1.7. CLAVE CATASTRAL

La clave catastral ubica el predio dentro del sector y zona geográfica del plano de la ciudad, clasificándola como urbana, sub-urbana y rústica.

La clave catastral es el número asignado a cada propiedad territorial que esté sujeta a pagos de impuestos.

4.2. MARCO DOCTRINARIO

4.2.1. LOS IMPUESTOS Y SU ORIGEN

Los tributos son tan antiguos como el hombre; su origen se remonta a los albores de la humanidad y su aparición obedece a la religión y/o a la guerra. Cobrar más impuestos no significa que el pueblo incrementará su nivel de vida, por contar el Estado con mayores recursos. Un claro ejemplo es Brasil, el de mayor cantidad de tributos de nuestra región, recauda más de 30% del producto interno bruto, sin embargo tiene una de las peores posiciones en el índice de desigualdad económica en América Latina, conocido como Gini y el crecimiento de la economía rara vez sobrepasa el 4% anual.

Los impuestos nacen como un mecanismo de búsqueda de nuevos ingresos. Fueron implementados por los estados para financiar la satisfacción de las necesidades públicas.

En este sentido, se puede afirmar que los primeros recursos tributarios fueron aquellos que el Estado obtuvo mediante el ejercicio de su poder imperial o a través de costumbres que luego se convirtieron en leyes, en la Roma antigua.

El origen de los tributos se remonta a la era primitiva, cuando los hombres entregaban ofrendas a los dioses a cambio de algunos beneficios. Posteriormente, desde la civilización griega, se manejaba el término de la progresividad en el pago de los impuestos, por medio del cual se ajustaban los tributos de acuerdo a las capacidades de pago de las personas. También se controló su administración y clasificación.

Igualmente en América, culturas indígenas como la Inca, Azteca y Chibcha, pagaban los tributos de manera justa por medio de un sistema de aportes bien organizado.

En la época del Imperio Romano, el Emperador Constantino extiende los impuestos a todas las ciudades incorporadas "para hacer grande a Roma", según sus propias palabras.

En Europa, durante la Edad Media, los tributos los cancelaban los pobladores en especies a los señores feudales, con los vegetales o animales que crecían en las pequeñas parcelas que les eran asignadas y a la Iglesia Católica en la forma conocida como "diezmos y primicias", de carácter obligatorio y relacionados con la eliminación de posibles cadenas después de la muerte. Vale resaltar que al conocerse ambos mundos, el impuesto entre comerciantes era de un buque por flota perdida en los mares.

Los impuestos modernos, como los conocemos hoy, se instauraron a finales del siglo XIX y principios del siglo XX. Dentro de los tributos que se crearon en este período, destacaron: el impuesto sobre la renta al exportador, al importador, al vendedor y los impuestos a la producción, entre otros (la cadena productiva).

Los impuestos han tenido gran impacto en el curso de la civilización, pues en la prosperidad, así como la pobreza de los pueblos, se deben a ellos; son tan antiguos como la humanidad; los expertos en la evolución histórica de los impuestos afirman que existían hace 6000 años en Sumar, región entre los ríos Éufrates y Tigris, en las riveras de Irán moderno.

En este sitio no se podía enterrar a los muertos, si no pagaban los impuestos. Éstos han sido grandes motivadores del comportamiento humano, guerras, revoluciones y levantamientos han tenido lugar, cuando los reyes y posteriormente los gobiernos optaron por subirlos excesivamente. Los romanos los llamaron "carga atroz". John Adam, Padre de la Patria de Estados Unidos, "tributo ruinoso" y John Stuart Mill, uno de los grandes pensadores ingleses, "robo legalizado".

Durante la segunda mitad del siglo XIX, no hubo mayores impuestos en el mundo, lo que permitió que países pobres se hicieran ricos y se forme lo que hoy se conoce como Primer Mundo. El impuesto a la renta, como lo conocemos en la actualidad, surgió en las primeras décadas del siglo XX,

para obligar a que los centimillonarios, de la categoría de Rockefeller, Carnegie, Harriman, Morgan y otros se desprendan de parte de su fortuna.

4.2.2. LOS GOBIERNOS MUNICIPALES

Los Gobiernos Municipales a nivel de América Latina son considerados como las entidades fundamentales de la organización político-administrativa de los Estados a la cual les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la Constitución y las leyes.

4.2.3. LA AUTONOMÍA

La Autonomía, característica de los gobiernos autónomos descentralizados que les permite expedir su propia normativa subordinada a la Constitución de la República, a los códigos orgánicos, a las leyes, y demás ordenamiento jurídico estatal⁵.

La Autonomía local se entiende como el derecho y la capacidad efectiva de las colectividades locales para regular y administrar, bajo su propia

⁵ Silva García Francisco, Gerencia Pública Integra , Escobar Impresores, Quito – Ecuador, P. 17

responsabilidad y para provecho de sus poblaciones, una parte importante de los asuntos públicos. Este derecho se ejerce por asambleas o consejos, cuyos miembros son elegidos, mediante sufragio libre, secreto, igual, directo y universal, pudiendo disponer de órganos ejecutivos responsables ante ellos.

Su alcance esta dado en las competencias específicas de las colectividades locales que están determinadas por la Constitución o por la ley.

Las colectividades locales deben disponer de una competencia general residual que les permita tomar su propia iniciativa en todo asunto que no esté expresamente excluido de la competencia de las colectividades locales.⁶

El ejercicio de la autonomía y la descentralización supone para los GAD la responsabilidad y el reto de emprender un fortalecimiento institucional para asumir sus roles.

La autonomía política, administrativa y financiera de los GAD y regímenes especiales prevista en el Art. 5 del COOTAD: "comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante

Gianotti Germán, Tributos Municipales, Efectos Distorsivos sobre las Actividades Empresariales, L a Ley S.A., Buenos Aires p. 13

normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su propia responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado, y no permitirá la secesión del territorio nacional.

La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado y circunscripción especial 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.

La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la Ley.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a los dispuesto en la Constitución y la Ley.

Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales".

El ejercicio de la Facultad Normativa que se reconoce a los concejos metropolitanos y municipales, comprende "la capacidad para dictar normas de carácter general aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

De esta manera se define esta característica de los GAD que les corresponde aplicarla, sin diferencias ni prerrogativas de ninguna clase entre los diferentes gobiernos.

4.2.4. RÉGIMEN DE COMPETENCIAS

De lo revisado y analizado sobre las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecidos en la Constitución del 2008 y el COOTAD se puede visualizar que en el proyecto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización existen cambios e inclusión de términos que los hacen más explícitos y determinantes, tal es el caso de lo que señala en el literal a) en donde se incluye que la planificación se la debe realizar junto con otras instituciones del sector público y otros actores de la sociedad considerando un marco de plurinacionalidad, pluriculturalidad y el respeto a la diversidad.

También en el literal e) se incluye la exoneración y se adiciona las tarifas de tasas y contribuciones especiales de mejoras, y se obvia lo referente a que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Por lo señalado el COOTAD amplia el ámbito de acción de modo que el aporte para el cabal desenvolvimiento de las competencias que se atribuyen a estos gobiernos sea el adecuado y permita un eficaz y efectivo desarrollo de las mismas ya que esto redunda en beneficio de la población nacional.

4.2.5. INGRESOS MUNICIPALES

En las instituciones del sector público una de sus principales fuentes de ingresos provienen de las recaudaciones que efectúan a lo largo del año, las mismas que provienen del público en general, en este caso en particular de los habitantes de la ciudad de Guayaquil, y sus alrededores.

Los Ingresos Municipales se dividen en Tributarios, No Tributarios y Empréstitos.

Cabe señalar que, todo Municipio está en facultad de generar sus propios recursos mediante la creación de Ordenanzas Municipales.

Ingresos Tributarios

Son aquellos que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Impuestos Municipales

Son de exclusiva financiación municipal o de coparticipación. Son de exclusiva financiación municipal los que se han creado o pueden crearse solo para la hacienda municipal y de coparticipación los que corresponden a la hacienda municipal como partícipe de la hacienda estatal. Son:

1) El impuesto sobre la propiedad urbana; las propiedades ubicadas dentro de los límites de las zonas urbanas pagarán un impuesto anual.

Cada 5 años la Municipalidad efectuará el reavalúo general de la propiedad urbana.

Los pagos se realizarán desde el 1ero de enero hasta el 31 de diciembre de cada año. De enero a junio se dará un descuento del 10% al 1%, y a partir del 1ero de julio habrá un recargo del 10%.

2) El impuesto sobre la propiedad rural; las propiedades situadas fuera de los límites establecidos en el COOTAD.

El pago podrá efectuarse en 2 dividendos: el primero se efectuará hasta el 1ero de marzo y el segundo hasta el 1ero de septiembre, con un descuento del 10%; en caso de no efectuarse los mismos dentro del plazo establecido, sufrirán un recargo del 10%.

- 3) El impuesto de alcabalas; son objeto del mismo los siguientes actos y contratos:
- El traspaso del dominio a título oneroso, de bienes raíces y buques,
 en los casos en que la ley lo permita,
- La constitución o traspaso del usufructo, uso y habitación, relativos a dicho bienes.

- Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- Las transferencias gratuitas u onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.
- 4) El impuesto de registro e inscripción; son objeto de este impuesto todos los actos, contratos o documentos que por ley deben registrarse en la oficina del registrador de la Propiedad.
- 5) El impuesto sobre los vehículos; todo propietario de vehículos, sea persona natural o jurídica, deberá satisfacer el impuesto anual que se establece en esta Ley. (Hay una ordenanza para el cobro).
- 6) El impuesto de matrículas y patentes; para ejercer una actividad económica de carácter comercial o industrial se deberá obtener una patente anual. Aparte de la patente anual, los concejales dictarán ordenanzas en las que se regule la cuantía del impuesto mensual de patentes; dentro de sus respectivos cantones.
- 7) El impuesto a los espectáculos públicos; es el 10% sobre el producto bruto de la venta de entradas a los espectáculos públicos, tales como: funciones de teatro, cinematógrafo, circo, carrera de caballos, diversiones públicas, etc.

8) El impuesto a las utilidades en la compraventa de bienes públicos y plusvalía de los mismos; las utilidades que provengan de la venta de predios que se encuentren ubicados dentro de las zonas definidas como urbanas mediante las respectivas ordenanzas, o por obras realizadas por la municipalidad, deberán este impuesto.

Tasas.- Las municipalidades podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en el COOTAD. Podrán cobrarse tasas por los siguientes servicios:

- a) Aferición de pesas y medidas; las municipalidades verificarán la corrección de balanzas y otros sistemas de pesas y medidas que se empleen en almacenes o lugares de venta. Es anual.
- b) Aprobación de planos e inspección de construcciones; en las zonas comprendidas dentro del perímetro urbano se cobrará por el permiso de edificación, ampliación o reparación de edificios y por concepto de estudios de planos, inspección de la construcción o aprobación final de la misma.
- c) Rastro; por servicios de matanza, faena y transporte de ganado, se cobrará una tasa. El servicio de caja de rastro será igual al 1% adicional del precio de los ganados sacrificados.

- d) Agua Potable; las tasas de agua se fijarán en función del costo de producción del servicio y de la capacidad contributiva de los usuarios. Nadie está exonerado de pagar esta tasa.
- e) Luz y fuerza eléctrica; nadie está exonerado de pagar esta tasa.
- f) Matrículas y pensiones escolares; la municipalidad podrá cobrar una tasa por concepto de matrículas y pensiones en los colegios de su creación o dependencia.
- g) Recolección de basura y aseo público;
- h) Control de alimentos;
- i) Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales;
- j) Servicios administrativos;
- Alcantarillado y canalización; se fijará mediante ordenanza, nadie está exonerado de pagar esta tasa.
- I) Otros servicios de naturaleza semejante a los antes mencionados.

Contribuciones especiales de mejoras.- El objeto es el beneficio real o presuntivo por la construcción de cualquier obra pública, están obligados a pagarla los propietarios de los inmuebles beneficiados, sin excepción alguna. La base de este tributo será el costo de la obra, en la forma y proporción que se establecen en la ley. Se establecen las siguientes:

- Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- Repavimentación urbana;
- Aceras y cercas;
- Obras de alcantarillado;
- Alumbrado Público;
- Construcción y ampliación de obras y sistema de agua potable;
- Desecación de pantanos y relleno de quebradas;
- Plazas, parques y jardines; e,
- Otras obras que las municipalidades determinen por ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.

Las contribuciones especiales podrán cobrarse fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes, por ordenanzas se determinará la forma y el plazo de pago, el plazo máximo de reembolso es de 10 años a 15 años, si son de escasos recursos.

Ingresos No Tributarios

Entre los Ingresos No Tributarios se pueden enumerar los siguientes:

- Rentas provenientes del patrimonio municipal, y por el uso o arrendamiento de bienes municipales del dominio público.
- Asignaciones y subsidios del Estado o entidades públicas.
- > El producto de la enajenación de bienes municipales
- Ingresos provenientes de multas.
- Ingresos varios.

Empréstitos

Son consecuciones de capital monetario de origen nacional o extranjero y se destinará al financiamiento de obras o proyectos señalados en el COOTAD.

4.2.6. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES

Desde 1993 se han presentado alrededor de veinte proyectos de reforma que han exhibido varios puntos comunes y pocos más bien divergentes. Extraña que en este proceso no se haya considerado una más amplia participación de los sectores involucrados, y de organismos e instituciones especializadas en la materia.

La Ley que se codifica fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 331 de 15 de octubre de 1971, y desde entonces se han expedido 23 cuerpos legales que la han reformado, entre las que se destacan: la Ley No. 104, promulgada en agosto de 1982; la Ley No. 5, promulgada en marzo de 1997; y, la Ley No. 2004-44, promulgada en septiembre de 2004; provocando profundos cambios en el contenido de la misma; además de los originados en la Constitución Política de la República y otros cuerpos legales, por lo que en la codificación se ha procedido a sistematizarla al tono de los cambios que se han producido.

En el COOTAD se establece el impuesto del diez por ciento sobre las utilidades que provengan de la venta de inmuebles urbanos.

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.

Para el cálculo del impuesto determinado en el artículo anterior, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras.

Son sujetos de la 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 obscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras, costos de adquisición y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento se deducirá:

a) El cinco por ciento de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del segundo de la adquisición hasta la venta 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.

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.

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 conforme a las ordenanzas respectivas.

Acerca de los ingresos de la actividad de urbanización, lotización y otras similares, se establece que quienes obtuvieren ingresos provenientes de las actividades de urbanización, lotización, transferencia de inmuebles y otras similares, determinarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad.

Para quienes no lleven contabilidad o la que lleven no se ajuste a las disposiciones legales y reglamentarias, se presumirá que la base imponible es el 30% del monto de ventas efectuadas en el ejercicio.

El impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley.

Las partes pueden pactar cuál de ellas debe abonar el impuesto, pero son pactos que no afectan a la Administración por lo que, en el caso de que el impuesto no sea abonado, exigirá el pago al sujeto pasivo oficial, esto es, al adquirente (en operaciones a título gratuito) o el transmitente (en operaciones a título no gratuito).

Sin embargo, en los casos en los que el que transmite a título oneroso el bien o el derecho real es una persona sin residencia en España, el obligado a pagar el impuesto será siempre el adquirente.

La base imponible es el resultado de aplicar al valor que tenga el terreno cuando se genera el impuesto, un porcentaje fijado en cada caso por los municipios.

Por su parte, el valor del terreno se calculará:

En las transmisiones de terrenos: Su valor coincidirá generalmente con el valor catastral del suelo que venga reflejado en el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En la constitución y transmisión de derechos reales: Deberá tenerse en cuenta la valoración que se dé a estos derechos de conformidad con las normas establecidas en la ley.

La Ley 2004-44 publicada en el suplemento del Registro Oficial Nº 429 del 27 de septiembre de 2004, contiene algunas novedades en materia de Régimen Municipal, y especialmente, en cuanto a los impuestos municipales y al valor de las propiedades.

En cuanto a la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales, se establece el deber de las municipalidades de mantener actualizados en forma permanente los catastros, debiendo aparecer con el valor de la propiedad actualizado. Estas actualizaciones son obligatorias y generales, y deben practicarse cada bienio. La realización de los avalúos se notificará a los propietarios de los predios urbanos o rurales por la prensa o mediante una boleta, a quienes también se les notificará el valor del avalúo, una vez concluido el proceso. Los contribuyentes tienen el derecho de impugnar el avalúo en caso de desacuerdo, lo cual deberán hacerlo dentro del término de 15 días a partir de la notificación, esta impugnación no exige el pago previo del nuevo valor del tributo.

El valor intrínseco de la propiedad resulta de la suma del valor del suelo y de las construcciones que sobre él se levanten, en caso de haberlas. Para establecer el valor deben considerarse los siguientes tres elementos: a) el valor del suelo, que es el precio unitario del suelo resultado de la comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares del mismo sector, multiplicado por la superficie del solar o parcela; b) el valor de las edificaciones que equivale al valor de las construcciones realizadas con carácter permanente sobre el solar, calculado con el método de reposición; y, c) el valor de reposición con un proceso que simula la construcción que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, pero depreciada en proporción al tiempo de vida útil. Los parámetros específicos de esos elementos serán fijados por las municipalidades mediante las respectivas ordenanzas. En mi opinión, esta valoración se contradice entre el concepto y sus elementos, particularmente en el tercer elemento, pues admite la simulación de una construcción que no necesariamente se habrá de reponer, aún cuando contemple el paliativo de la depreciación que no será muy representativa cuando las revalorizaciones se practiquen en tan corto tiempo, razón por lo que será importante descubrir los parámetros con los que la municipalidad reglamentará esto.

Una vez que se tiene los catastros actualizados, se revisarán los montos de los impuestos prediales que regirán para el bienio, esta revisión la

harán los Concejos guardando los principios tributarios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad. De manera que tales porcentajes no son fijos por 5 años como antes, sino que se revisarán cada dos años, y constituirán un elemento, como en materia de política fiscal, para financiar los presupuestos municipales.

La nueva normativa faculta también a los Concejos a establecer mediante ordenanza rebajas o exenciones tributarias parciales, de hasta el 95% de cualquiera de los impuestos municipales, como estimulo a quienes realicen nuevas inversiones en actividades que favorezcan el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas y de beneficencia. Este estimulo tendrá el carácter de general para todas las personas que inviertan en la actividad que se aspira estimular; y durará un máximo de diez años improrrogables.

Se establece pensando en nuevas administraciones municipales una protección relativa para el contribuyente en los casos de revocatoria, caducidad, derogatoria o cualquier forma de terminación de la vigencia de las ordenanzas de exención o rebajas tributarias, en el sentido de que los nuevos valores o alícuotas no podrán exceder de los porcentajes establecidos en el COOTAD, pero esa protección no surtirá efecto alguno en el impuesto predial urbano o rural cuya cuantía no está preestablecida sino que es potestad de cada Concejo determinarlo anualmente.

Se modificó también el régimen legal aplicable a las hipotecas, aunque solo referido a las entidades del sistema financiero nacional, las que deberán recibir esta clase de garantía al valor real del inmueble, que no será inferior al valor registrado en el catastro municipal. La nueva norma es imperativa, de manera que aunque el crédito sea indeterminado y la hipoteca de las llamadas abiertas, la hipoteca tendrá siempre cuantía para efectos tributarios. Con esto probablemente los bancos no tengan que acudir al uso de peritos para fijar avalúos de las propiedades a hipotecarse. Sin embargo, la Ley ya no contempla la constitución de la hipoteca como un hecho imponible.

En el valor de la propiedad urbana ya no se distingue el valor comercial del valor imponible, ni se reconoce ninguna rebaja general, solo subsisten las deducciones por deudas hipotecarias, y más bien, se le adiciona un porcentaje al valor de esta propiedad que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil y un máximo del cinco por mil, el cual será fijado por ordenanza municipal. Este sistema reemplaza la tabla progresiva que se aplicaba sobre el valor catastral o imponible, elimina los impuestos del dos y tres por mil municipal y del seis por mil fiscal, así como la facultad de establecer un régimen alternativo para la determinación del valor imponible.

El recargo a los solares no edificados varía del 10% que era antes, al dos por mil, y se especifica que se consideran zonas urbanizadas aquellas que cuentan con los servicios básicos (agua potable, canalización y energía eléctrica). Antes el gravamen afectaba las zonas urbanizadas en que los propietarios podían construir, sin importar si estaban dotadas de tales servicios. Se dejan exentos de este recargo y del pago del impuesto predial urbano a los solares cuyo valor sea inferior al equivalente a veinticinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general. Los porcentajes han variado también en el caso de solares no edificados y construcciones obsoletas en zonas urbanas de promoción inmediata que pasan a ser los siguientes: uno por mil y dos por mil, en vez de cinco y diez por ciento, respectivamente. No queda claro si este recargo es adicional al elemento "valor de reposición" con el que se forma el valor de las propiedades, pues si así fuera habría una doble afectación en el impuesto predial.

El mismo régimen resulta aplicable para el impuesto a los predios rurales, en el que también se elimina la tabla anterior y se crea un porcentaje adicional que oscila entre el cero veinticinco por mil y el tres por mil.

En materia del impuesto de alcabalas es donde se produce una modificación significativa por el efecto que este impuesto y sus adicionales producía en los actos que están gravados con el (de manera especial el traspaso de dominio a título oneroso), y es que con la reforma la cuantía de este impuesto es solo del uno por ciento sobre la base

imponible, cuando antes, según la tabla podía oscilar entre un 4% y un 8%.

Todos estos cambios tendentes a sincerar los valores reales de los predios y, en consecuencia, el valor de las transacciones que sobre ellos se realicen, estableciendo nuevas cuantías para los impuestos municipales que signifiquen mayores ingresos para las arcas de los regímenes seccionales, nos llevan a transparentar las ventas inmobiliarias lo que evitará toda una serie de potenciales riesgos jurídicos a los que antes se estaba expuesto por lo irreal de los precios que se declaraban en las escrituras o a tener que instrumentar contra escrituras públicas o privadas entre compradores y vendedores.

Los catastros y los valores de las propiedades deberán estar actualizados en los términos de la esta reforma hasta el 31 de diciembre de 2005, de manera que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio regirán a partir del 1 de enero de 2006. La primera tarifa será el producto que resulte del valor de la última emisión solo en lo que beneficia a las municipalidades, dividido para el valor de la propiedad determinado con la nueva fórmula, sin que ese resultado pueda ser inferior al obtenido en el sistema que se deja de aplicar. Para el caso de la plusvalía, en la primera venta posterior a la vigencia de la ley se cobrará un porcentaje del cero punto cinco por ciento, una vez actualizado los catastros.

En conclusión, este tributo grava al beneficio económico real que obtienen los vendedores de inmuebles al enajenarlos. Su liquidación tiene directa relación con la información catastral, y por ello fue objeto de trascendentes cambios en la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que se consolidaron con el COOTAD.

La base imponible de este impuesto resulta de restar del precio de venta, los siguientes rubros: el precio de adquisición, las contribuciones especiales o de mejora generadas a cargo del vendedor, 5 por ciento por cada año transcurrido desde la adquisición del bien a partir del segundo, y la desvalorización de la moneda.

Al tener este impuesto directa relación con los ajustes que deben realizarse a los catastros urbanos, las reformas se aplicaron a partir del año 2006. Hasta entonces deberá aplicarse la misma normativa prevista entre los arts. 556 y siguientes del COOTAD, inclusive en cuanto a la tarifa impositiva, que llega al 42 por ciento.

A la primera compraventa de un inmueble urbano que se efectuó a partir del año 2006, se le aplicó una tarifa única del 0,5 por ciento, a fin de no atentar contra la capacidad contributiva del vendedor, ya que la diferencia de precio en esta primera operación siempre va ser muy grande. Para la segunda operación de compra venta de un mismo inmueble urbano, y para las siguientes que se efectuaron se aplicó una tarifa impositiva del 10

por ciento que se aplica sobre la renta real que le genera ese negocio al vendedor.

4.2.7. EL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA

El cálculo del impuesto puede parecer simple en un primer momento, pero cuando se consulta la legislación vigente para este impuesto, se puede apreciar la complejidad del mismo. La base imponible sobre la cual se grava el impuesto es la utilidad neta imponible o utilidad fiscal como también se conoce, y es el resultado de aumentos y disminuciones que se realizan de la utilidad contable al cierre del período que se trate.

En el resultado del período, a partir de los ingresos y gastos que presentan los registros contables, los cuales deben cumplir los Principios y Normas de Valoración, establecidos por la legislación vigente.

Se incluyen dentro de los ingresos toda percepción en efectivo, en especie, en valores o en cualquier otra forma, que incremente el patrimonio del contribuyente y del que normalmente pueda disponer sin obligación de restituir su importe. Constituyen ingresos computables: los ingresos por ventas y prestaciones de servicios, la recuperación de cuentas deducidas por incobrables, las utilidades provenientes de la venta y traspaso de propiedades o bienes, la utilización de reservas obligatorias creadas a partir de las utilidades en destinos distintos a los previstos, etc.

Se deducen de los ingresos los documentos por pronto pago, las devoluciones en venta, los impuestos sobre las ventas, el impuesto especial a productos, y el impuesto sobre los servicios públicos.

No son gravados por el Impuesto de utilidades: la liquidación y disminución de reservas o provisiones voluntarias, los dividendos recibidos por acciones o participaciones de la Empresa en otras sociedades y Asociaciones Económicas residentes en Cuba, las aportaciones realizadas por los socios y las primas o excesos sobre el valor nominal en la venta de acciones o participaciones del sujeto.

En cuanto a los gastos deducibles de los ingresos, se debe señalar que los mismos deben ser necesarios, estar contabilizados y poseer fundamentación convincente. Se considera como necesario aquel gasto propio de la actividad o negocio gravado, que esté fiscalmente computado como tal y no exceda los límites normales del giro, por ejemplo, son deducibles los gastos materiales, de personal, gastos productivos, de administración, generales y de ventas.

También se consideran gastos deducibles la depreciación de los activos fijos, para ello, la legislación vigente establece los límites máximos aplicables al valor de adquisición de los bienes, menos los gastos en que se incurren para su instalación. Estos límites máximos oscilan, según el

activo de que se trate, del 3 al 20% anual. Por su parte, los activos intangibles se valoran al costo y se amortizan al 10%.

Igual tratamiento tienen otros gastos como los viajes al extranjero relacionados con el negocio, las primas de seguros, los gastos de publicidad y propaganda, los intereses bancarios y otras partidas financieras, los gastos de investigación y desarrollo, etc.

La parte más compleja del cálculo de la base imponible es la referente a los gastos que no se deducen de la utilidad, y que son los llamados "no deducibles". Su efecto matemático es el de adicionarlos al resultado del período, ya sea una utilidad o una pérdida. La determinación de los gastos no deducibles requiere de un análisis minucioso del saldo de las cuentas de gastos, para el período del que se trate.

El Ministerio de Finanzas y Precios (MFP) norma en la resolución 379 del 2003, en su artículo 46, aquellos gastos que se consideran no deducibles, los cuales son:

a) Las multas y sanciones, por cualquier concepto, y los recargos, excepto el importe de los recargos por mora de naturaleza tributaria y el recargo de apremio.

- b) Los obsequios, gratificaciones, participaciones u otras formas de remuneración concedidas y no contempladas en la legislación, tales como las donaciones recibidas.
- c) La amortización de descuentos en la venta de acciones o participaciones del sujeto del Impuesto.
- d) Las pérdidas no cubiertas por el seguro motivadas por actitud negligente, manifiesta y comprobada.
- e) Las pérdidas por faltantes, excepto aquellos casos en los que su denuncia sea aceptada por los órganos de instrucción policial.
- f) El valor no depreciado de los activos dados de baja por deterioro o pérdida del valor de uso, antes del final de su vida útil, siempre que no medie una decisión de la autoridad facultada correspondiente.
- g) Los gastos de años anteriores no registrados en su oportunidad.
- h) Los gastos correspondientes a servicios y operaciones financieras realizadas, directa o indirectamente, con personas o entidades establecidas en países o territorios en los que no se aplique un impuesto comparable o no se pueda obtener una información con trascendencia tributaria, o que se paguen a través de personas o entidades de los

mismos, excepto que el sujeto del Impuesto pruebe que tales gastos responden a una operación o transacción efectivamente realizada y que su propósito no es principalmente fiscal.

- i) Los gastos de seguridad social a corto plazo que excedan el tanto por ciento legalmente establecido.
- j) La liquidación, disminución o utilización, en destinos distintos a los previstos, de las reservas obligatorias creadas a partir de las utilidades.

Una vez efectuado la adición de los gastos no deducibles a la utilidad neta del período se obtiene la utilidad neta fiscal, a la cual se le realizan una serie de ajustes autorizados por la legislación, los cuales constituyen una minoración de la misma, como son las reservas obligatorias legalmente establecidas, se deducirá también la pérdida fiscal que reste de años anteriores, luego de utilizadas las reservas obligatorias legalmente establecidas, hasta los cinco ejercicios fiscales inmediatos siguientes a aquel en que ocurrió la pérdida, y aquellas reservas voluntarias que sean necesarias para el desarrollo de las actividades en las empresas, con la debida autorización ministerial.

Una vez que a la utilidad neta del período se le ha efectuado la adición de los gastos no deducibles y las deducciones autorizadas, es que entonces se tiene calculada la Utilidad Neta Fiscal la cual constituye la Base Imponible para aplicar el tipo impositivo establecido y conformar la cifra que constituye el Impuesto sobre Utilidades que se debe aportar al Presupuesto del Estado. Ya calculado este importe se debe revisar los pagos que previamente se han realizado de este impuesto durante el período que se trate, al presupuesto y restar los mismos para precisar la cantidad real que se debe aportar, por lo cual se debe calcular lo siguiente:

a) Cálculo total del Impuesto sobre Utilidades:

Utilidad Neta Fiscal x Tipo Impositivo = Impuesto sobre Utilidades

b) Determinación del Impuesto real a aportar:

Impuesto sobre Utilidades calculado

Menos: Pagos a Cuenta efectuados

Impuesto sobre Utilidades a aportar

Una vez determinado el importe a aportar es recomendable que se realice un cuadre del impuesto en cuestión en el área de Finanzas en las empresas. El financista encargado de realizar este aporte, debe establecer en una hoja de trabajo los pagos a cuentas efectuados, el período a que corresponde y la fecha en que se realizó el aporte, se conformará un subtotal al que se le adicionará el Impuesto sobre Utilidades a aportar y se totalizará para obtener el impuesto total hasta el período que se trate. Este importe tiene que ser igual en pesos y centavos al impuesto calculado en el inciso a), anteriormente señalado.

Una vez cuadrado el impuesto que se debe aportar al Presupuesto del Estado por el área de Finanzas, es conveniente que el área de Contabilidad por su parte, efectúe el cuadre de las cuentas contables que intervienen en este proceso y quede con claridad y de forma anticipada el saldo que deben mostrar cada cuenta implicada en este proceso.

El pago del impuesto se efectúa mediante la presentación de la declaración jurada en la Agencia Bancaria correspondiente al domicilio fiscal del contribuyente o en la Oficina habilitada al efecto, dentro del trimestre siguiente al vencimiento del período impositivo. Los Contribuyentes están obligados realizar pagos parciales del impuesto, en los términos establecidos, practicándose al final del año fiscal su liquidación total.

El término de pago de este impuesto se encuentra legislado por el MFP en el reglamento antes señalado, para la liquidación anual de este impuesto la legislación señala que se debe realizar dentro del trimestre siguiente a la conclusión del año fiscal y durante el año fiscal se deben realizar pagos a cuenta trimestralmente durante los primeros quince días hábiles en que se concluya el período señalado.

4.2.8. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR

Obligaciones del comprador

Pagar el precio.- Ese pago da lugar al traspaso de la propiedad de dinero. Un problema que se plantea es el riesgo de la compraventa; había que determinar si el comprador tenía que pagar el precio o no en el supuesto de que la cosa desapareciese antes de que realizase la entrega o si era el vendedor el que venía soportándolo.

En época clásica rigió el principio periculum est emptoris pero sin embargo a este principio hay que hacerles algunas matizaciones:

- Con periculum se hace referencia a acontecimientos de fuerza mayor. En estos casos, el comprador tenía que pagar el precio aunque no recibiera la cosa.
- Como contrapartida a ese pericumum existía la obligación de custodia de la cosa del vendedor y esta obligación de custodia implicaba que el vendedor respondía de la pérdida de la cosa en todos los casos que no había fuerza mayor. El vendedor respondía siempre y no se libraba de su responsabilidad aunque hubiese actuado con la debida diligencia.

 El momento de traspaso de riesgo al comprador era el de la perfección de la compraventa. En el caso de que se celebrara un negocio condicional, la perfección se producía en el momento de cumplimiento de la condición.

4.2.9. **DOCUMENTOS HABILITANTES PARA LA TRANSFERENCIA DE**INMUEBLES.

Entre los documentos habilitantes necesarios en la transferencia de bienes inmuebles necesarios y sin los cuales el notario no puede elevar a escritura pública la minuta enviada por el abogado tenemos:

- 1) Certificado de no adeudar al municipio.
- 2) Certificados de no adeudar al cuerpo de bomberos.
- 3) Certificado de no adeudar a la empresa de agua potable.
- 4) Dependiendo de las ordenanzas de cada municipio, un levantamiento planimétrico aprobado en el que debe coincidir el área constante en escritura, con lo constatado en el sitio, en caso de existir diferencia de área a favor de la municipalidad habrá que comprar los metros cuadrados faltantes y proceder a rectificar las escrituras a fin de que en la venta se transfiera con exactitud, si la diferencia de área es superior a los 50m² deberá el Consejo Municipal aprobar dicha venta, en caso de ser menor el área departamento de planeamiento urbano autoriza la venta (Caso del Municipio de Machala).

5) Comprobantes de haber cancelado el impuesto de alcabalas e impuestos adicionales que equivalen al 1% del valor de avalúo catastral. Los impuestos adicionales al de Alcabalas creados o que se crearen por leyes especiales, se cobrarán conjuntamente con el tributo principal, a menos que en la ley que los establezca se ordene la recaudación por agentes distintos al tesorero municipal.

Monto de los Impuestos Adicionales:

El monto de un impuesto adicional no podrá exceder del 50% de la tarifa básica (1%) que establece la Ley, ni la suma de los adicionales exceder del 100% de esa tarifa básica. En caso de que excediere se cobrará únicamente el valor equivalente a ese ciento por ciento, que se distribuirá entre los partícipes. Existen varios ejemplos de impuestos adicionales que se han creado en varios municipios del país tales como: Adicional para fondos escolares de los Consejos Provinciales, adicional para la Defensa Nacional, adicional para obras en el estero salado en el Cantón Guayaquil. Queda claro que de existir varios impuestos adicionales jamás la suma de todos, será superior al 1% del avalúo catastral.

6) Comprobantes de haber cancelado el impuesto de utilidad o plusvalía, El mismo que corresponde al 10% sobre las utilidades que provengan de la venta de inmuebles urbanos, el hecho generador es la obtención de un beneficio económico real proveniente de la diferencia entre el precio en que se compró un inmueble y el precio en el que se lo vende.

Procedimiento para aplicar la Tasa de Desvalorización y determinar la rebaja por desvalorización de la moneda:

- Se determina el precio de venta del inmueble, que en ningún caso puede ser inferior al avalúo del predio, correspondiente al año en que se efectúa la venta.
- Del precio de venta se resta el precio al cual se adquirió el bien inmueble, tomándolo de la respectiva escritura.
- A la cifra que resulte de la operación anterior, deben deducirse los valores pagados por concepto de contribución especial de mejoras si las hubiere.
- Además se restan los valores a las mejoras efectuadas en el predio durante el período que fue propiedad del vendedor considerando únicamente las construcciones que se hayan levantado en el predio. Al valor que resulte de esta operación se la denomina diferencia neta.

A la diferencia neta se le aplica una rebaja del 5% de su monto por cada año transcurrido a partir del segundo contando desde la fecha de adquisición del bien inmueble, y es por ello que si el vendedor hubiera sido propietario del predio que vende por más de 20 años no se genera obligación tributaria alguna por concepto de IMPUESTO A LAS UTILIDADES por no existir base imponible. Al valor que resulte de esta operación se la denomina base para la rebaja por desvalorización de la moneda, en caso de que el inmueble haya sido comprado antes del año 2006.

7) Certificado de avalúo. Los notarios antes de extender una escritura de las que comportan impuestos de alcabalas, pedirán al Director Financiero, que extienda un certificado con el valor del inmueble, según el catastro correspondiente, debiéndose indicar en ese certificado, el monto del impuesto municipal a recaudarse, así como el de los adicionales, si los hubiere.

Los Notarios no podrán extender las escrituras, ni los registradores de la propiedad registrarlas, sin que se les presente los recibos de pago de las contribuciones, principales y adicionales, debiéndose incorporar estos recibos a las escrituras.

4.3. MARCO JURÍDICO

4.3.1. EL IMPUESTO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

La Constitución de la República del Ecuador del 2008 en su Art. 238 establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la economía permitirá la secesión del territorio nacional.

De acuerdo al Art. 53 del COOTAD "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, integradas por las funciones ejecutivas, legislación, fiscalización y de participación ciudadana previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponde", y, "la sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón".

De acuerdo al Art. 253 de la Constitución del 2008 y el Art. 56 del COOTAD, cada cantón tendrá un concejo cantonal, que es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

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 Organización Orgánico de Territorial, Autonomía 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".

4.3.2. SISTEMA TRIBUTARIO MUNICIPAL

De acuerdo con la Constitución, el Régimen Tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

El sistema tributario municipal está integrado por impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

El Art. 301 de la Constitución del Ecuador, establece que sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley.

Son ingresos tributarios para la municipalidad los que provienen de los impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras. Los ingresos originados en impuestos que comprenden aquellos que expresamente son del dominio municipal, consagrados en esta Ley, y de los que se benefician como coparticipe de impuestos Municipales.

Se establece que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos (Art. 55 COOTAD), lo que deja sentado que la creación de tributos así como su aplicación se sujetarán a las normas que se establecen en este cuerpo legal.

Todos los tributos municipales se regirán por las normas pertinentes de la Constitución y de los Tratados Internacionales, el Código Orgánico Tributario, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, leyes ordinarias específicas y ordenanzas.

Esta norma garantiza el financiamiento que requieren los cabildos, para su mantención y correcto funcionamiento, así como también para realizar las obras que tanto amerita la comunidad.

4.3.3. EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS EN EL COOTAD

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;

Art. 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se 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.

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. 557.- Deducciones.- Para el cálculo del impuesto determinado en el artículo anterior, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras.

Art. 558.- Sujetos pasivos.- Son sujetos de la 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.

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. 559.- Deducciones adicionales.- Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras y costo de adquisición, en el caso de donaciones será el avalúo de la propiedad en la época de adquisición, y

otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento, se deducirá:

- a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección 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. 560.- 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.

Art. 561.- Plusvalía por obras de 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.

4.4. LEGISLACIÓN COMPARADA

LEY ORGÁNICA DEL PODER PÚBLICO MUNICIPAL VENEZOLANO, en su Artículo 160. El Municipio a través de ordenanzas podrá crear, modificar o suprimir los tributos que le corresponden por disposición constitucional o que les sean asignados por ley nacional o estadal. Asimismo, los municipios podrán establecer los supuestos de exoneración o rebajas de esos tributos.

La ordenanza que cree un tributo, fijará un lapso para su entrada en vigencia. Si no la estableciera, se aplicará el tributo una vez vencidos los sesenta días continuos siguientes a su publicación en Gaceta Municipal.

Artículo 161. En la creación de sus tributos los municipios actuarán conforme a lo establecido en los artículos 316 y 317 de la Constitución de la República. En consecuencia, los tributos municipales no podrán tener efecto confiscatorio, ni permitir la múltiple imposición interjurisdiccional o convertirse en obstáculo para el normal desarrollo de las actividades económicas.

Asimismo, los municipios ejercerán su poder tributario de conformidad con los principios, parámetros y limitaciones que se prevean en esta Ley, sin perjuicio de otras normas de armonización que con esos fines, dicte la Asamblea Nacional.

Artículo 163. No podrá cobrarse impuesto, tasa, ni contribución municipal alguna que no esté establecido en ordenanza. Las ordenanzas que regulen los tributos municipales deberán contener:

- 1. La determinación del hecho imponible y de los sujetos pasivos.
- 2. La base imponible, los tipos o alícuotas de gravamen o las cuotas exigibles, así como los demás elementos que determinan la cuantía de la deuda tributaria.
- 3. Los plazos y forma de la declaración de ingresos o del hecho imponible.

- 4. El régimen de infracciones y sanciones. Las multas por infracciones tributarias no podrán exceder en cuantía a aquéllas que contemple el Código Orgánico Tributario.
- 5. Las fechas de su aprobación y el comienzo de su vigencia.
- 6. Las demás particularidades que señalen las leyes nacionales y estadales que transfieran tributos.

Los impuestos, tasas y contribuciones especiales no podrán tener como base imponible el monto a pagar por concepto de otro tributo.

Artículo 174. El impuesto sobre inmuebles urbanos recae sobre toda persona que tenga derechos de propiedad, u otros derechos reales, sobre bienes inmuebles urbanos ubicados en la jurisdicción municipal de que se trate o los beneficiarios de concesiones administrativas sobre los mismos bienes.

Artículo 175. La base imponible de este impuesto será el valor de los inmuebles.

La determinación del valor del inmueble se hará partiendo del valor catastral de los mismos, el cual se fijará tomando como referencia el precio corriente en el mercado. La base imponible, en ningún caso, podrá

ser superior al valor en mercado. Para la fijación del valor de mercado se deberán considerar las condiciones urbanísticos edificatorias, el carácter histórico artístico del bien, su uso o destino, la calidad y antigüedad de las construcciones y cualquier otro factor que de manera razonable pueda incidir en el mismo.

Por valor de los inmuebles se tendrá el precio corriente en el mercado, entendiéndose por tal el que normalmente se haya pagado por bienes de similares características en el mes anterior a aquél en el que proceda la valoración, según la ordenanza respectiva, siempre que sea consecuencia de una enajenación efectuada en condiciones de libre competencia entre un comprador y un vendedor no vinculados.

Artículo 178. Corresponde al Municipio la recaudación y control de los impuestos que, sobre transacciones in mobiliarias, creare el Poder Nacional. El Municipio lo regulará por ordenanza.

En el Decreto Número 1599 del año 1998, el gobierno Colombiano, dispuso: ARTÍCULO 78, ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así

como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 79. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del Alcalde, establecerá la tasa de participación que se imputará la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

PARÁGRAFO 1o. : Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 20: En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará decuerdo con la

variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

ARTÍCULO 80. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerá los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contar con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hàbiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la

responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

ARTÍCULO 81. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración proceder

exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto o plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matricula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

PARÁGRAFO: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

ARTÍCULO 82. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía

estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirá en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

En Argentina, existen los Impuesto sobre los Ingresos Brutos o Convenio Multilateral: Es un impuesto multifásico y acumulativo que grava a las ventas de bienes y a las prestaciones de servicios. En general la legislación de cada jurisdicción se diferencia sólo respecto a las tasas de imposición. Las exportaciones se encuentran exentas de este impuesto. Se paga por año calendario, con anticipos mensuales o bimestrales, según disponga cada jurisdicción.

Impuesto Inmobiliario: Es un impuesto real que grava a la propiedad inmobiliaria urbana y rural, con independencia de la personalidad de sus propietarios. Tanto la base de imposición como las tasas son fijadas por cada una de las jurisdicciones. El impuesto se paga por año calendario con anticipos mensuales o bimestrales, según lo dispone cada jurisdicción.

Como es notorio, todos los municipios pueden aplicar distintos tipos de impuestos, debido a su autonomía, por medio de ordenanzas.

El desarrollo del presente trabajo está encaminado a realizar una investigación definida que nos permita descubrir y explicar detalladamente el problema de la elevación del impuesto de utilidad en la venta de Predios Urbanos en la Ciudad de Loja

5. MATERIALES Y METODOS

Método Científico.- El método científico es el método que emplea la Ciencia para descubrir cómo funciona el mundo que nos rodea. No nos garantiza la certeza absoluta, pero nos permite ir conociendo cada vez mejor el universo, sus leyes y su comportamiento. El método científico tiene su base en la experiencia, pero no es sólo experiencia, se completa con razonamiento, matemáticas y lógica para, mediante nuevas experiencias, comprobar que no se ha errado.

Método Inductivo.- Es ideal para lograr principios y analizar factores en el estudio de lo particular a lo general.

Método Deductivo.- Porque detallaremos toda la estructura de lo general a lo particular y extraer las conclusiones y recomendaciones para su futura aplicación

Método analítico.- Consiste en la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado, para observar sus causas.

Método sintético.-El método sintético es un proceso de razonamiento que tiende a reconstruir un todo, a partir de los elementos distinguidos por

el análisis

Método Histórico- Se basa en un estudio lógico porque analizaremos científicamente los hechos, ideas del pasado comparándolo con hechos actuales

Método Descriptivo- Describe una situación, fenómeno, proceso o hecho social para formular en base a esto una hipótesis.

TECNICAS

ENCUESTAS Y ENTREVISTAS

Se las realizó a los Abogados en libre ejercicio, como también trabajadores municipales del departamento de avalúos y catastros del llustre Municipio del Cantón Loja

6. RESULTADOS

6.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA ENCUESTA

Para este trabajo se realizó una encuesta a 30 profesionales del derecho, de quienes se obtuvo los siguientes resultados:

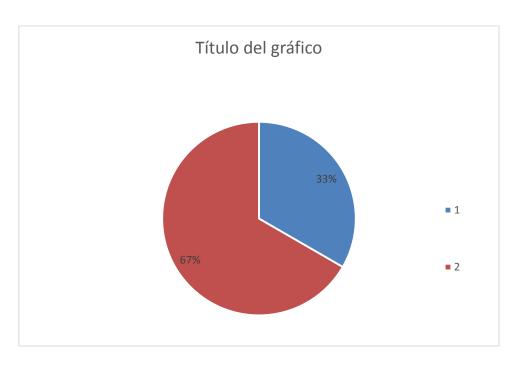
1.- ¿Usted ha tramitado asuntos legales en el Municipio en los que implique el pago de impuestos a la plusvalía y utilidades?

Cuadro Nº 1

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional Autor: Pablo Ramiro Rojas Sinche

Gráfico Nº 1



INTERPRETACION

De las treinta personas encuestadas 20 que corresponde al 67% manifestaron que sí, este pago a la plusvalía en las transacciones de bienes raíces es demasiado costoso, mientras que 10 que corresponde al 33% contestaron que no, que ellos han pagado ciertos impuestos pero que no sabían que se trataba del impuesto a la plusvalía.

ANÁLISIS

La mayoría de las personas encuestadas se pronunciaron en forma positiva indicando que ellos han pagado el impuesto a la plusvalía y que el mismo es demasiado alto en los que se debe cancelar el impuesto a las utilidades originadas por el traspaso de dominio de bienes inmuebles, esto ocasiona problemas en los ciudadanos que en esos momentos se enteran del pago de estos impuestos que son inconstitucionales y legales puesto que no existe forma de apelación.

2.- ¿De acuerdo a su criterio este impuesto a la plusvalía es demasiado elevado?

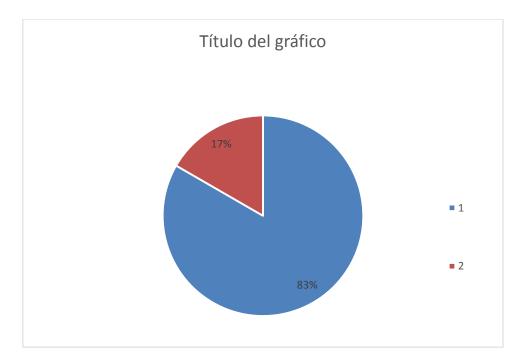
Cuadro Nº 2

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	25	83%
No	5	17%
Total	30	100%

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Pablo Ramiro Rojas Sinche

Gráfico Nº 2



INTERPRETACION.

De las treinta personas encuestadas 25 que corresponde al 83%manifestaron que sí, es un impuesto demasiado alto y esto perjudica a la ciudadanía en su economía, mientras que 5 que corresponde al 17% Contestaron que no, es decir que no se trata de un impuesto demasiado alto a la plusvalía, más bien que se cobra lo justo.

ANÁLISIS

La mayoría de los encuestados, se manifestaron en forma positiva indicando que el impuesto a la plusvalía y utilidades es demasiado elevado, lo que pone en riesgo la economía de las familias e inclusive ha

evitado que se realicen transacciones de compraventa, debido al elevado monto a pagar por concepto de este impuesto.

3.- ¿Cree que se está vulnerando la seguridad jurídica de los contratantes al fijar esta elevada tasa?

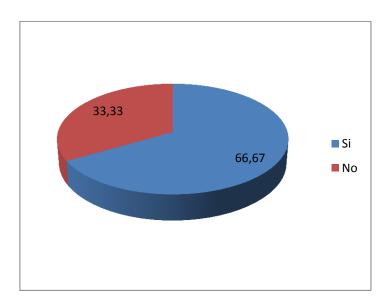
Cuadro Nº 3

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	22	66.67
No	8	33.33
Total	30	100

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Pablo Ramiro Rojas Sinche

Gráfico Nº 3



INTERPRETACION

De las treinta personas encuestadas 22 que corresponde al 66.67% manifestaron que sí, se vulnera los derechos de los ciudadanos por la fijación de tasas muy altas mientras que 8 que corresponde al 33,33% contestaron que no, que no se afecta ningún derecho de las personas.

ANÁLISIS

La mayoría de los encuestados, se pronunciaron en forma positivan indicando que el aumento desmesurado en la elevación de las tasas por estos contratos de compraventa son causa de vulneración de los derechos constitucionales de las personas, aseguran que con este impuesto vulnera el derecho a la seguridad jurídica de las personas, debido a que pone en riesgo su derecho a poder realizar una transacción comercial como es la compraventa de un bien de su propiedad.

4.- ¿Considera que este impuesto, está acorde con la situación socioeconómica actual que vive el país?

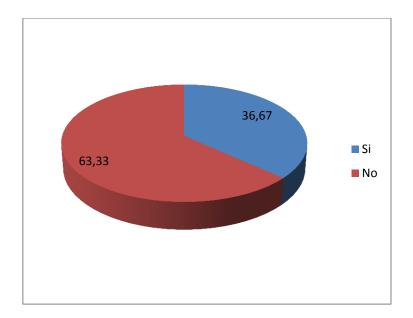
Cuadro Nº 4

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	11	36.67
No	19	63.33
Total	30	100

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Pablo Ramiro Rojas Sinche

Gráfico Nº 4



INTERPRETACION

De las treinta personas encuestadas 11 que corresponde al 36,67 manifestaron que sí, mientras que 19 que corresponde al 63,33% contestaron que no, es decir que este impuesto no está acorde con la realidad económica de nuestro país.

ANÁLISIS

La mayoría de las personas encuestadas se pronunciaron de forma negativa indicando que este impuesto no se relaciona en nada con la realidad socio-económica que vive actualmente el Ecuador, y que esto perjudica a las personas en sus negocios, esto afecta la economía de los ciudadanos, y que por lo tanto esto vulnera los derechos constitucionales de los ciudadanos al buen vivir que está determinado en la Constitución de la República.

5.- ¿Considera necesario realizar una reforma al COOTAD, en la que se disminuya la tasa de este impuesto?

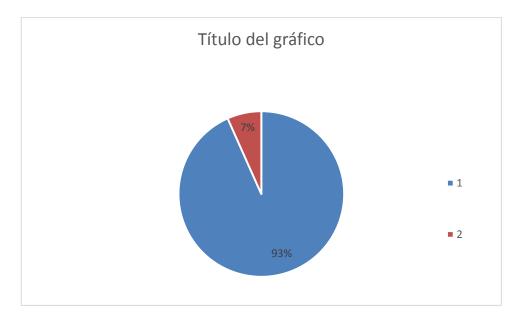
Cuadro Nº 5

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93%
No	2	7%
Total	30	100%

Fuente: Abogados en libre ejercicio profesional

Autor: Pablo Ramiro Rojas Sinche

Gráfico Nº 5



INTERPRETACION

De las treinta personas encuestadas 28 que corresponde al 93% manifestaron que sí, es necesario una reforma a la mencionada Ley, mientras que 2 que corresponde al 7% contestaron que no, es decir que no hace falta una reforma que la ley está muy bien y que se aplica en forma eficiente.

ANÁLISIS

La mayoría de las personas encuestadas se manifestaron de forma positiva indicando que es necesario que se proceda a reformar EL COOTAD a fin de que no se perjudique a los ciudadanos en sus transacciones comerciales sobre al tratarse de bienes inmuebles, ya que estas tasas sumamente elevadas perjudican a la ciudadanía, ya que no se respeta el principio constitucional de igualdad tributaria.

6.2. RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS ENTEVISTAS

1.- ¿Ha usted tramitado asuntos legales en los que se le implique el pago de impuestos a la plusvalía y utilidades?

Los tres funcionarios entrevistados, afirmaron que con regularidad realizan trámites en los se debe pagar el impuesto a la utilidad y plusvalía en el caso de traslado de dominio, ya que el municipio lo ha fijado por medio de una ordenanza y se ha acogido a lo que establece el COOTAD.

2.- ¿De acuerdo a su criterio este impuesto a la plusvalía es demasiado elevado?

Para todos los funcionarios si es elevado este impuesto, ya que el Municipio no considera factores que afectan el valor de un bien, sino se

fijan únicamente en su avalúo y el costo en que el vendedor adquirió el bien para realizar el cálculo.

3.- ¿Cree que se está vulnerando la seguridad jurídica de los contratantes al fijar esta elevada tasa?

Según los entrevistados, al imponer un impuesto excesivo, se violentan muchos derechos y garantías y también la seguridad jurídica de los contribuyentes, ya que se les obliga al pago de un impuesto injusto sin considerar otras alternativas.

4.- ¿Considera Usted. que este impuesto, está acorde con la situación socioeconómica actual que vive el país?

Para la mayoría de entrevistados, este impuesto no está acorde a la realidad económica de los ciudadanos, sino que se mira solamente el aspecto del monto de ingresos que tendrá el Municipio.

5.- ¿Considera necesario realizar una reforma al COOTAD, en la que se disminuya la tasa de este impuesto?

Si debería darse la reforma, según comentan los entrevistados, ya que este impuesto se regula en el COOTAD, por lo que los Municipios deberían fijar tasas que estén más acorde a la realidad territorial de sus municipios.

7. DISCUSIÓN

7.1 Verificación de Objetivos.

En la presente tesis, se planteó como objetivo general: Realizar un análisis jurídico, crítico y doctrinario al COOTAD, en lo referente al impuesto a la utilidad y plusvalía a la transferencia de dominio de bienes inmuebles

Demostrar los efectos que produce la elevada tasa del impuesto a la utilidad y plusvalía, a la ciudadanía.

Se comprueba que la elevada tasa del impuesto, afecta la situación económica de las familias ecuatorianas, por cuanto se ven perjudicados al tener que realizar un pago tan excesivo por utilidades y plusvalía.

Proporcionar lineamientos que permitan establecer un reglamento claro para calcular el impuesto a la utilidad y plusvalía.

Este objetivo queda plenamente verificado, con la opinión obtenida en la encuesta, ya que se determina claramente que este impuesto es demasiado alto y produce efectos negativos en los contribuyentes, existiendo un evidente perjuicio a su economía.

Presentar una propuesta de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización con la que se regularice el procedimiento de cálculo y la tasa del impuesto a la utilidad y plusvalía.

Este objetivo se verificará al momento de presentar la propuesta de reforma jurídica con la que espero poder dar solución a la problemática planteada en esta investigación.

Así también se enunció como hipótesis La elevada tasa y la inexistencia de un reglamento y procedimiento claro para el cálculo del impuesto a las utilidades y plusvalía, genera inseguridad jurídica en los ciudadanos.

Esta hipótesis ha sido contrastada, ya que con la revisión bibliográfica, unida a los criterios de los profesionales y jurisconsultos que conocen sobre el tema, se pudo establecer con claridad que el impuesto a la trasferencia de traspasos de dominio y la plusvalía, atenta contra la seguridad jurídica de los contribuyentes.

7.2 CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS.

La elevada tasa y la inexistencia de un reglamento y procedimiento claro para el cálculo del impuesto a las utilidades y plusvalía, genera inseguridad jurídica en los ciudadanos.

La Hipótesis planteada en la presente tesis de grado ha sido comprobada en forma positiva, ya que la misma ha sido contrastada en forma contundente al demostrar que el cobro demasiado alto del impuesto a la plusvalía en el traspaso de dominio de los bienes inmuebles, el Municipio cobra tasas demasiado altas esto vulnera los derechos constitucionales y legales de los ciudadanos que ven afectada su economía por el cobro desmesurado del impuesto a la plusvalía.

7.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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 Territorial. Orgánico de Organización Autonomía 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.

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....".

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...".

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.

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".

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

8. CONCLUSIONES

Que de acuerdo a las encuestas y entrevistas de nuestra investigación llegamos con las siguientes conclusiones.

-Que existe desconocimiento sobre el método que se aplica para el cálculo del impuesto a la plusvalía y utilidades por parte de la ciudadanía, ya que únicamente a ellos se les informa cuanto tienen que pagar y no se les indica cómo salió ese valor.

-La tasa del impuesto a las utilidades y plusvalía por transferencia de dominio, es demasiado elevada, perjudicando considerablemente tanto al vendedor como al comprador de un bien inmueble.

-El impuesto a las utilidades por la transferencia de bienes inmuebles genera inseguridad jurídica en los participantes de la compraventa del inmueble, ya que no reciben explicaciones por parte del ente municipal.

-La tasa de este impuesto que se aplica en el caso de una compraventa,
no está de acuerdo a la realidad socioeconómica que se viven en el país.
-Se debe reformar el Código Orgánico de Organización Territorial y
Descentralización, promoviendo una disminución en la tasa.

9. RECOMENDACIONES

-A los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales se actualice con regularidad los catastros de predios tanto urbanos como rurales.

-Que el avalúo catastral esté acorde a la realidad económica del país.

-Que exista mayor transparencia en la utilización de recursos por parte de los Municipios.

-A los Municipios que apliquen sistemas de información a los que se pueda acceder con facilidad por parte del usuario.

-A la Asamblea Nacional para que se reforme el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, en donde se regule una menor tasa para el impuesto a la plusvalía y utilidades.

9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA

HONORABLE ASAMBLEA NACIONAL

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, 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 atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 120, numeral seis, expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA AL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

Art...- Sustituir el artículo 556 por el siguiente: Se aplicará una tasa del 1%

al valor de las utilidades comprendidas entre 1000 y 5000 dólares; de

5001 a 10000, se aplicará la tasa del 3%; de 10001 en adelante, la tasa

será del 5%.

Disposición Final: La presente Ley Reformatoria al Código Orgánico de

Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entrará en

vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmada en la sala de sesiones de la Asamblea Nacional en la

ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los .. días del mes de de

2015.

La Presidenta

La Secretaria

88

10. BIBLIOGRAFÍA

- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL,
 AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACION, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, 2012
- CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO. Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, 2012
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR,
 Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, 2012.
- CURSO DE DE DERECHO ADMINISTRATIVO, TOMO II,
 Gustavo Penagos, Editorial Librería del Profesional, Bogotá-Colombia-
- DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO EN EL ECUADOR,
 Primera Edición, Quito, Ecuador, Mora Guzmán, Alfredo, Doctor,
 Editorial Jurídica. 2011.
- DERECHO ADMINISTRATIVO, Zavala Egas, Jorge, Tomo I,
 Editorial EDINO, Guayaquil, Ecuador, 2005.
- FUNDAMENTOS DE DERECHO ADMINISTRATIVO, Nicolás Granja Galindo, Editorial Universidad Técnica Particular de Loja, 2005.
- Germán, Tributos Municipales, La Ley S.A., Buenos Aires p. 13Gi anotti
- LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO. Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, Ecuador, 2012
- Montaño Galarza, César. El régimen tributario municipal ecuatoriano.



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA

MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA DE DERECHO

TEMA:

"NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN"

PROYECTO DE TESIS PREVIOA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR: Pablo Rojas Sinche

Loja - Ecuador

2015

1. TEMA

"NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN"

2. PROBLEMÁTICA

De acuerdo a la Constitución del Estado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del Ecuador se encargan de administrar los tributos municipales que se encuentran establecidos en el COOTAD, y los que puede crear mediante ordenanza para aplicación dentro de su jurisdicción.

Con la vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se estableció el impuesto del 10% sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, pero junto a la norma llegaron críticas que hoy tratan de ser subsanadas por el Concejo Cantonal.

En el Artículo 556 del COOTAD, se 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. 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". 7

La venta de un inmueble genera utilidad y plusvalía, sin embargo, la tasa fijada en este impuesto, es excesiva, ya que no considera la realidad económica que vive el país, afectando a la economía de los hogares ecuatorianos, si consideramos que una transferencia de dominio, se da por la compraventa de un bien, el mismo que si bien ha generado una utilidad, lo ha hecho debido a las condiciones socioeconómicas del país.

Por lo anotado, es preciso reformar el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para regular adecuadamente el impuesto a la utilidad y plusvalía previsto en el Art. 556.

_

 $^{^{7}}$ Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización",Art. 556 (Suplemento registro oficial $N_{ro.}$ 303 del 19 de Octubre del 2010)

3. JUSTIFICACION

Para ejecutar este trabajo investigativo, existen diferentes aspectos que justifican su desarrollo, entre los cuales me permito mencionar los siguientes:

EN LO SOCIAL: Se justifica el desarrollo del trabajo que propongo, por cuanto pretendo estudiar una problemática que está presente en la sociedad ecuatoriana, con el cobro injusto e ilegal de tasas elevadas por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, por la generación de plusvalía y utilidades en la transferencia de dominio de un bien inmueble.

EN LO JURÍDICO: En este ámbito la investigación se justifica por cuanto en su desarrollo se hará un análisis pormenorizado de las normas previstas en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tratando de aportar con criterios que permitan sustentar el planteamiento de una reforma al mencionado código en el ámbito de la regulación de la tasa para el impuesto a la plusvalía y utildades, y de esta forma contribuir a que se garantice una mayor seguridad jurídica en beneficio de los ciudadanos.

Considero que es pertinente el análisis del cobro de las utilidades en los traspasos de dominio por el hecho de que si vivimos en un Estado social

de derecho, no es posible que se siga vulnerando el derecho de las personas el mismo que nos lleva a la pérdida económica de la construcción y el desempleo.

EN LO ACADÉMICO: La Universidad Nacional de Loja, a través de la Modalidad de Estudios a Distancia, y su Carrera de Derecho, demanda que sus estudiantes sean parte integrante de los cambios esenciales de nuestra sociedad mediante la investigación científica en el Derecho Positivo, para optar por el Título de Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador: el presente proyecto de investigación, basado en la discusión planteada, y que al cumplir con los exigencias observadas en el reglamento académico, permite alcanzar la experiencia en el manejo de las leyes ecuatorianas, la doctrina, y la jurisprudencia.

EN LO ECONÓMICO: La investigación que se plantea, tiene trascendencia económica en el sentido de que a través de la formulación de la propuesta de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que constará en la parte final del trabajo investigativo, se pretende garantizar los intereses patrimoniales de los ciudadanos, al evitar que sean conminados al pago de impuestos excesivos, sin considerar la realidad económica del país.

4. OBJETIVOS

4.1. OBJETIVO GENERAL

Realizar un análisis jurídico, crítico y doctrinario al COOTAD, en lo referente al impuesto a la utilidad y plusvalía a la transferencia de dominio de bienes inmuebles.

4.2. OBJETIVO ESPECIFICO

- Demostrar los efectos que produce la elevada tasa del impuesto a la utilidad y plusvalía, a la ciudadanía.
- Proporcionar lineamientos que permitan establecer un reglamento claro para calcular el impuesto a la utilidad y plusvalía.
- Presentar una propuesta de reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización con la que se regularice el procedimiento de cálculo y la tasa del impuesto a la utilidad y plusvalía.

5. HIPOTESIS

La elevada tasa y la inexistencia de un reglamento y procedimiento claro para el cálculo del impuesto a las utilidades y plusvalía, genera inseguridad jurídica en los ciudadanos.

6. MARCO TEORICO.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se reformó el tradicional impuesto a la plusvalía en inmuebles y delegó a los municipios la reglamentación de este tributo, se eliminó la Ley Orgánica de Régimen Municipal por la misma razón los municipios tienen mayores ingresos de impuestos en la venta de predios urbanos.

PREDIO.- Es un término con origen etimológico en el latín *praedĭum*. En el sentido más amplio, un predio es una pertenencia inmueble de una cierta extensión superficial. Puede decirse, por lo tanto, los predios son terrenosdelimitados. Los cuales pueden delimitarse de distintas formas: con alambrados, cercos, etc. El elemento jurídico que fija los límites de un predio y que deja asentada su propiedad se conoce como escritura.

En la actualidad, es posible clasificar a los predios de distinta manera según su ubicación.

PREDIO URBANO.- es aquel que se encuentra en un sitio poblado, se

hallan en las zonas urbanas, disponen de una mayor capacidad de construcción y por su cercanía con el centro de la ciudad resultan ser los tipos de predios más costosos económicamente,

PREDIOS INDUSTRIALES.- El fin es la construcción de zonas industriales que alberguen empresas e industrias.

PREDIO RÚSTICO.- está situado en las afueras y, por lo general, se destina a tareas rurales, los que se destina especialmente a actividades de agricultura y de ganadería).⁸

En tanto, con el correr del tiempo y con la llegada de regulaciones en materia urbanística se ha generado una delimitación de los predios en diferentes categorías, la cual está en estrecha vinculación con los destinos que observan u observarán los mismos. Por lo general los predios comprenden la actualización de datos respecto a las características de los inmuebles, superficies, detalles constructivos, superficies de construcción, destinos económicos de los predios y mucha otra información necesaria para la planificación y el ordenamiento territorial de cada ciudad

INPUESTO.- Es una contribución, gravamen, carga o tributo que se ha de pagar, casi siempre en dinero, por las tierras, frutos, industrias,

_

⁸http://www.definicionabc.com/general/predio.php#ixzz2K2wCeqfD

actividades mercantiles y profesiones liberales, para sostener los gastos del estado y las restantes corporaciones públicas, también es el gravamen que pesa sobre determinadas transmisiones de bienes, inter vivos o morti causa, y por el otorgamiento de ciertos instrumentos públicos.⁹

"Los impuestos sobre las ganancias de capital como resultado de la venta de propiedades se incluyen en impuestos sobre el ingreso, las utilidades y lasganancias de capital" 10.

PLUSVALÍA.- Plusvalía es la variación de precio de un mismo bien para venderlo en el tiempo. Por esto, el impuesto se debe cobrar en la variación de valor de un mismo bien. Un bien que no existía hasta el día de ayer, que hoy existe y se puede catastrar para su primera venta, no puede tener plusvalía porque es un bien que no ha tenido una variación de valor en el tiempo.

El nuevo marco legal a través del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", brinda a los municipios la posibilidad de generar tasas que son necesarias para mejorar los ingresos municipales. Estaríamos de acuerdo que la municipalidad recupere las inversiones que ha hecho, y que benefician a

-

⁹ Diccionario de Ciencias Jurídicas , Políticas y Sociales de MANUEL OSORIO, 26 edición

¹⁰Manual de Estadísticas de Finanzas Públicas 2001(MEFP 2001) Actualizado con fecha: 5 de diciembre de 2002, Capítulo V, impuestos de la propiedad.

una gran cantidad de terrenos, viviendas. Pero el Municipio requiere recursos para que esa reinversión se dé en el transcurso del tiempo.

En esta línea es fundamental ya que los Municipio quiere tener suficiente tino para que este nuevo marco legal, "Se aplica la tasa del 10% a los nuevos inmuebles esto incide de forma desproporcionada en el costo de inversiones y proyectos en ejecución".

TRANFERENCIA DE DOMINIO.-VieneDel latín transferens. transferencia es un término vinculado al verbo transferir (trasladar o enviar una cosa desde un sitio hacia otro, conceder un dominio o un derecho). El término es muy habitual en el ámbito del comercio y los negocios para nombrar a la operatoria que consiste en transferir una suma de dinero de una cuenta de un banco a otra. En el Código Civil las formas de adquirir el dominio, Art. 603.- "Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código". 11

UTILIDADES.- Proviene del latín utilitas, la utilidad es el interés,

¹¹ CODIGO CIVIL ACTUALIZADO, AGOSTO DEL 2011. Art. 603.

-

provecho o fruto que se obtiene de algo. El término también permite nombrar a la cualidad de útil (que puede servir o ser aprovechado en algún sentido). En el campo de la economía y las finanzas, la utilidad está asociada a la ganancia que se obtiene a partir de un bien o una inversión

La reciente expedición del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformó el tradicional impuesto a la plusvalía en inmuebles y delegó a los municipios la reglamentación de este tributo.

Son exentas de las utilidades sólo las transferencias de dominio que resulten de la resolución o rescisión de actos y contratos, así como los inmuebles ubicados en zonas no urbanizables, según los planes de desarrollo territorial y de uso de suelo del Municipio.

DIFERENCIA ENTRE "PLUSVALÍA" Y "UTILIDAD"?

Son parecidos, pero no idénticos. Si bien ambos se refieren a la rentabilidad que genera una transacción económica, "plusvalía" siempre ha estado ligada a la transferencia de inmuebles. Mientras que "utilidad" es el superávit causado por cualquier actividad económica y, por ende, se relaciona con el impuesto a la renta.

Es muy importante notar que no solamente aplica, como antes, a las

compraventas de inmuebles, sino también a las transferencias de dominio a cualquier título.

La más grave es que este impuesto se aplica a ciertas transferencias donde no existe utilidad y, por ende, no habría derecho a cobrar este impuesto, en nuestra Constitución en la sección de Hábitat y vivienda no dice que Art. 30.- "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. De igual manera en la Sección novena Personas usuarias y consumidoras Art. 53.- Las empresas, instituciones y organismos que presten servicios públicos deberán incorporar sistemas de medición de satisfacción de las personas usuarias y consumidoras, y poner en práctica sistemas de atención y reparación. El Estado responderá civilmente por los daños y perjuicios causados a las personas por negligencia y descuido en la atención de los servicios públicos que estén a su cargo, y por la carencia de servicios que hayan sido pagados" 12

La ley de régimen Tributario Art. 26. "Forma de determinar la utilidad en la transferencia de activos fijos. La utilidad o pérdida en la transferencia de predios rústicos se establecerá restando del precio de venta del inmueble el costo del mismo, incluyendo mejoras.

_

 $^{^{12}}$ Constitución de la República del Ecuador Art. 30, 53Publicada Registro Oficial $N_{\text{ro.}}\,449$ del 20 de octubre del 2008

La utilidad o pérdida en la transferencia de activos sujetos a depreciación se establecerá restando del precio de venta del bien el costo reajustado del mismo, una vez deducido de tal costo la depreciación acumulada". ¹³

METODOLOGIA

El desarrollo del presente trabajo está encaminado a realizar una investigación definida que nos permita descubrir y explicar detalladamente el problema de la elevación del impuesto de utilidad en la venta de Predios Urbanos en la Ciudad de Loja

6.1. METODOS

Método Científico.- El método científico es el método que emplea la Ciencia para descubrir cómo funciona el mundo que nos rodea. No nos garantiza la certeza absoluta, pero nos permite ir conociendo cada vez mejor el universo, sus leyes y su comportamiento. El método científico tiene su base en la experiencia, pero no es sólo experiencia, se completa con razonamiento, matemáticas y lógica para, mediante nuevas experiencias, comprobar que no se ha errado.

Método Inductivo.- Es ideal para lograr principios y analizar factores en el estudio de lo particular a lo general.

Método Deductivo.- Porque detallaremos toda la estructura de lo

_

Ley de Régimen Tributario Interno, Art. 26, ley reformatoria expedida el 29 de Diciembre de 2007, de acuerdo con lo dispuesto en el Mandato Constituyente No.1 publicado en el R.O. 223 del 30 de Noviembre de 2007

general a lo particular y extraer las conclusiones y recomendaciones para su futura aplicación

Método analítico.- Consiste en la extracción de las partes de un todo, con el objeto de estudiarlas y examinarlas por separado, para observar sus causas.

Método sintético.-El método sintético es un proceso de razonamiento que tiende a reconstruir un todo, a partir de los elementos distinguidos por el análisis

Método Histórico- Se basa en un estudio lógico porque analizaremos científicamente los hechos, ideas del pasado comparándolo con hechos actuales

Método Descriptivo- Describe una situación, fenómeno, proceso o hecho social para formular en base a esto una hipótesis.

TECNICAS

ENCUESTAS Y ENTREVISTAS

Se las realizará a los Abogados en libre ejercicio, constructores inmobiliarios, corredores de bienes raíces, y más profesionales en la construcción como también trabajadores municipales del departamento de

avalúos y catastros del Ilustre Municipio del Cantón Loja

ESQUEMA PROVICIONAL DE INFORME FINAL

El Informe Final de la investigación propuesta que seguirá el esquema previsto en el Reglamento de Régimen Académico, que establece el cumplimiento de dicho esquema, es necesario que en este contenido de metodología, se establezca un esquema provisional para el Informe Final de la investigación socio-jurídica propuesta, siguiendo la siguiente lógica: Resumen en Castellano y Traducido al inglés; Introducción; Revisión de Literatura; Materiales y Métodos; Resultados; Discusión; conclusiones; Recomendaciones; Bibliografía; y, Anexos.

En primer lugar se concrete el acopio teórico, comprendiendo:

- a) un marco teórico conceptual, las utilidades y plusvalía en la venta de predios urbanos y rurales;
- b) un marco jurídico acerca de la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización

En segundo lugar se formulará las entrevistas y encuestas de campo, siguiendo el siguiente orden: a) Presentación y análisis de los resultados de las entrevistas y b) Presentación y análisis de los resultados de las

encuestas.

En un tercer lugar se ejecutara la síntesis de la investigación jurídica, con el acopio de: a) Indicadores de verificación de los objetivos y de contrastación de las hipótesis; b) la deducción de conclusiones; y, c) el planteamiento de recomendaciones o sugerencias, entre las que estará la propuesta de reforma legal en relación al problema y materia de la tesis.

8. CRONOGRAMA

Tiempo	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE
Actividades		T ESINEINO		7.5.4.2		331413	302.0	7100010	OLI MEMBIAL
Elaboración Y presentación del Proyecto	XXX								
Revisión de Literatura		XXX	XXXX						
Aplicación de Encuestas y Entrevistas			XXXX						
Verificación Contrastación de Objetivos e Hipótesis				XXX					
Planteamiento Conclusiones Recomendaciones					XXX				
Presentación del Borrador de la Tesis						XXX			
Presentación del Informe Final							XXX		
Sustentación y Defensa de la Tesis								XXX	XXX

AÑO: 2015

9. PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO RECURSOS HUMANOS

❖ Autor: Pablo Rojas Sinche

Director de Tesis

MATERIALES Y COSTOS

Materiales	Valor
Textos	350,00
Hojas	150,00
Copias	100,00
Internet	50,00
Levantamiento de texto, impresión y encuadernación	500,00
Transporte	100,00
Imprevistos	100.00
Total	1.350,00

FINANCIAMIENTO:

Los gastos ocasionados en el presente Trabajo de Investigación serán financiados con recursos propios

10 BIBLIOGRAFIA BASICA

- BANCO DEL ESTADO, Gerencia de Asistencia Técnica, Documentos elaborados en la consultoría "Diseño e implementación de procedimientos y mecanismos para brindar asistencia técnica en la recuperación de cartera vencida en las municipalidades del país". Consultor contratado: Sandro Vallejo, 2010-2011.
- BANCO DEL ESTADO, Gerencia de Asistencia Técnica, Guía de Análisis de las Finanzas Municipales, 2010.
- BANCO DEL ESTADO, Sistema de Información Municipal y SIMWEB, 2010.
- CABANELLAS, Guillermo; Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, TOMO VIII; 26ava. Edición; Editorial Heliasta; Buenos Aires – Argentina
- 5. CODIGO CIVIL
- Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, DEL ECUADOR
- Código Tributario, actualizado con los cambios realizados hasta el 2010.
- 8. Ley Notarial Ecuador
- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Corporación de Estudios y Publicaciones Quito – Ecuador, Edición 2008
- 10.El régimen tributario municipal ecuatoriano de César Montaño
 Galarza
- 11. FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, Manual de Estadísticas de Finanzas Públicas, 2001.
- 12. http://www.ecuadorlegalonline.com
- 13. SANDRO VALLEJO, Régimen Tributario y Aduanas, 2007.
- 14. http://www.definicionabc.com/general/predio.php#ixzz2K2wCeqfD

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA CARRERA DE DERECHO

La presente encuesta tiene como finalidad recoger información sobre mi investigación titulada: "NECESIDAD DE REGULAR LA TASA DEL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA Y UTILIDADES PROVENIENTES DE LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES URBANOS, ESTABLECIDA EN EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN". Por lo que le solicitamos dar contestación a las siguientes interrogantes:

1 ¿Ha usted tramitado asuntos legales en los que se le implique el
pago de impuestos a la plusvalía y utilidades?
2 ¿De acuerdo a su criterio este impuesto es demasiado elevado?
••••
3 ¿Cree que se está vulnerando la seguridad jurídica de los
contratantes al fijar esta elevada tasa?
4 ¿Considera que este impuesto, está acorde con la situación
socioeconómica actual que vive el país?

5 ¿Considera necesario realizar una reforma al COOTAD, en la que
se disminuya la tasa de este impuesto?
GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

INDICE	Pág.
PORTADA	. 1
CERTIFICACIÓN	. 11
AUTORÍA	. IÍI
CARTA DE AUTORIZACION'	IV
DEDICATORIA	V
AGRADECIMIENTO	VI
TABLA DE CONTENIDOS	. VII
1. TÍTULO	1
2. RESUMEN	2
2.1. ABSTRACT	4
3. INTRODUCCIÓN	6
4. REVISIÓN DE LITERATURA	8
4.1 MARCO CONCEPTUAL	8
4.1.1. CATASTRO	. 8
4.1.2. PREDIOS:	10
4.1.3. IMPUESTO MUNICIPAL	. 11
4.1.4. UTILIDAD	12
4.1.5 PLUSVALÍA	13
4.1.6. TRIBUTO	14
4.1.7. CLAVE CATASTRAL	14
4.2 MARCO DOCTRINARIO	15

4.2.1. LOS IMPUESTOS Y SU ORIGEN	15
4.2.2. LOS GOBIERNOS MUNICIPALES	18
4.2.3. LA AUTONOMÍA	18
4.2.4. RÉGIMEN DE COMPETENCIAS	22
4.2.5. INGRESOS MUNICIPALES	23
4.2.6. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL IMPUESTO A LAS	
UTILIDADES	29
4.2.7. EL IMPUESTO A LA PLUSVALÍA	41
4.2.8. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR	48
4.2.9. DOCUMENTOS HABILITANTES PARA LA TRANSFERENCIA	DE 49
4.3. MARCO JURÍDICO	52
4.3.1. EL IMPUESTO EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA	52
4.0.0. CIOTEMA TRIBLITARIO MUNUCIRAL	
4.3.2. SISTEMA TRIBUTARIO MUNICIPAL	54
4.3.2. SISTEMA TRIBUTARIO MUNICIPAL	54
4.3.3. EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA	
4.3.3. EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS EN EL COOTAD	56

6.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LA ENCUESTA	. 70
6.2. ENTREVISTAS	78
7. DISCUSIÓN	80
7.1Verificación de Objetivos	80
7.2 CONTRASTACIÓN DE HIPOTESIS	81
7.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	82
8. CONCLUSIONES	84
9. RECOMENDACIONES	85
9.1. PROPUESTA DE REFORMA JURÍDICA	86
10. BIBLIOGRAFÍA	89
11. ANEXOS	90
INDICE	111