



## ORDENANZA N° 003- GADMIPA – 2025

### EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno Municipal goza de autonomía política, entendida como la capacidad para regirse por sus propias normas de aplicación obligatoria en el marco de sus competencias y dentro de su circunscripción territorial. De ahí que el Consejo Municipal tiene capacidad para expedir ordenanzas, acuerdos y resoluciones.

De la misma manera el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce la autonomía política, administrativa y financiera a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, para que gobiernen en función de los intereses y el bien común en cada Cantón.

Con estos antecedentes generales, observamos que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación y transparencia y evaluación.

Siendo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno, una Institución del sector público, tiene la obligación de adecuar, reformar y actualizar su normativa cantonal que son las ordenanzas, de acuerdo a los requerimientos y competencias constitucionales y legales.

A partir de la publicación en el Registro Oficial de nuestra nueva Constitución en el año 2008, varias han sido las normas que han sufrido cambios totales o reformas; una de ellas fue el de la Ley de régimen municipal que fue derogada y en su lugar se aprobó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), mismo que establece las competencias y funciones de los distintos niveles de gobierno.

Por lo que, guardando concordancia con los preceptos legales previstos en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Participación Ciudadana y Control Social; es necesario que la municipalidad del Cantón Arajuno asuma un papel preponderante en el tema del cobro justo por concepto de este Impuesto a la Utilidad a través de la expedición de una ordenanza que regule el referido impuesto, que el GADMIP Arajuno viene cobrando por concepto de transferencias de dominio de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas debidamente catastradas.

Con el presente proyecto se pretende reglamentar y adecuar la gestión del impuesto de Plusvalía en el Cantón Arajuno, es decir brindar las facilidades normativas a la gestión tributaria para que se implementen mecanismos ágiles para la declaración y liquidación de este impuesto, atendiendo los principios de eficiencia y simplicidad administrativa, el presente cuerpo normativo establece de forma clara y precisa la determinación del impuesto desde varias aristas de los contribuyentes.



El presente proyecto unifica criterios respecto a la aplicación del impuesto, creando con ello un precedente normativo en fomento de la cultura tributaria en el Cantón Arajuno.

## CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

**Que**, el Art. 240, IBIDEM, sintetiza 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 Art. 264, numeral 5, IBIDEM, en concordancia con el literal c) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales "Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas tasas y contribuciones especiales de mejoras";

**Que**, el Art. 55, literal e), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que**, el Art. 57, IBIDEM, prevé como atribución del Concejo Municipal regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

**Que**, el Art. 186, IBIDEM, establece que los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la recaudación de las plusvalías;

**Que**, el Art. 556, IBIDEM, establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza;

**Que**, la PROCURADORIA GENERAL DEL ESTADO, el 21 de Marzo del 2011, emite su criterio respecto del cobro del impuesto a la utilidad y plusvalías para transferencias de inmuebles con nuevas construcciones, el cual en su parte pertinente concluye:- " en la transferencia de inmuebles con nuevas construcciones, el impuesto a la plusvalía y sus deducciones, se debe calcular respecto del inmueble sin considerar las nuevas construcciones, debido a éstas al no haber existido antes, están sujetas a nuevos catastros y no pueden ser consideradas mejoras "; y, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley,



expide la:

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

**Art. 1.- OBJETO.-** La presente ordenanza tiene por objeto regular el pago al impuesto a la utilidad, garantizando una racionalidad, proporcionalidad y equidad social, en la contribución que por el referido concepto deben pagar los ciudadanos ante el GADMIP-Arajuno, por concepto de transferencias de dominio de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas y/o consolidadas debidamente catastradas por la Jefatura de Avalúos y Catastros, a cualquier título, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Capítulo III, Sección Décima Primera.

**Art. 2.- ÁMBITO.** - El ámbito de la presente ordenanza es el Cantón Arajuno, específicamente las áreas urbanas debidamente catastradas por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADMIP- de Arajuno.

**Art. 3.- INMUEBLES OBJETO DE LA PRESENTE ORDENANZA.** - Los bienes objeto de la presente ordenanza son todos aquellos inmuebles ubicados en el área urbana del cantón Arajuno.

**Art. 4.- SUJETOS ACTIVOS Y PASIVOS.** - Son sujetos activos y pasivos los siguientes:

**Sujeto Activo:** El sujeto Activo del Impuesto a la Utilidad es el GADMIP-Arajuno, quien ejercerá su potestad tributaria a través de las instancias correspondientes, que tendrán la responsabilidad de determinar, administrar, controlar y recaudar el presente impuesto.

**Sujeto Pasivo:** Son sujetos pasivos de la obligación tributaria a la que se refiere esta Ordenanza, aquellos previstos en el Art. 558 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con lo dispuesto en el Art. 24 del Código Orgánico Tributario.

**Art. 5.- Obligaciones del Sujeto Activo.** - La Dirección Financiera, a través de la Unidad de Rentas Municipales tiene la obligación de solicitar:

- a) Certificado de Avalúos y Catastro;
- b) Certificado del pago del Impuesto Predial;
- c) Copia de la escritura de los bienes inmuebles que van a transferir su dominio o la minuta del bien inmueble a transferirse;
- d) Copia del levantamiento planimétrico.



**Art. 6.- Base imponible.** - La base imponible para el cobro del impuesto, será la diferencia del valor de la propiedad establecido en el certificado de avalúos y catastro a la fecha y la escritura pública de quien transfiere el dominio del bien inmueble.

FC=	Fecha de Compraventa (fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad)
W=	Valor de Venta o Avalúo Comercial
VA=	Valor de Adquisición (valor de la escritura)
AT=	Años Transcurridos, (5% por cada año transcurrido contado desde su adquisición)
BI=	Base Imponible
VP=	Valor a Pagar

**Art. 7.-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 siguiente:

- El cinco por ciento (5%) de las utilidades liquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso el impuesto pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición;
- Se entenderá como deducciones por mejoras privadas las que como propietario haya realizado dentro de su propiedad y que será abalizado por el departamento de Avalúos y Catastros;
- La desvaloración de la moneda, según informe el respecto del Banco Central.

**Art. 8.- 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.

**Art.09 Tabla de liquidación.** - Sobre las bases Imponibles determinadas conforme lo determina el Art.06 de la presente Ordenanza, se aplicará la siguiente tabla:

DIFERENCIA LIQUIDA	PORCENTAJE APLICABLE A LA BASE IMPONIBLE
El porcentaje a aplicarse será del diez por ciento (10%)	10%

**Art.10.- Bienes Inmuebles Urbanos:** Se consideran bienes inmuebles urbanos, los que se encuentran dentro del área urbana determinada en el Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial, del Cantón Arajuno dentro de la cabecera Cantonal.



**Art.11.- Obligación a Notarios:** Los Notarios no podrán otorgar las escrituras de compra- venta, legados, donación, partición de herencias, o transferir el dominio de un inmueble urbano, de las propiedades inmuebles a las que se refiere esta ordenanza, sin la presentación del recibo de pago de los impuestos, otorgado por la respectiva Tesorería municipal o la autorización de la misma.

Los Notarios que contravinieren lo establecido en esta ordenanza, 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.

Aun cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el veinticinco por ciento (25%) del salario unificado del trabajador en general y de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, imponiéndoles además una multa equivalente al ciento veinticinco por ciento (125%) de una remuneración básica unificada.

**Art.12.- De la forma de recaudar.** - La sección responsable de Rentas Municipales determinará el monto que debe pagar el sujeto pasivo del Impuesto, el mismo que cancelará en la ventanilla de recaudación, recibiendo su comprobante por el pago realizado.

**Art.13 Exenciones:** Están exentos del pago de este impuesto:

- a) Los propietarios de predios urbanos que los vendieren una vez transcurridos veinte (20) años en adelante, desde la adquisición de dichos predios;
- b) Se reconocerá las exenciones de acuerdo a lo determinado en el Título II Capítulo V del Código Tributario y por la Ley del Anciano en la parte que le corresponda de sus gananciales y por una sola venta, siempre y cuando el inmueble no sobrepase los valores establecidos en la Ley y en caso de sobrepasar pagará el excedente, para lo cual el contribuyente deberá realizar el pedido de exoneración ante la Dirección Financiera;

**Art.14.- Reclamos y recursos.** - Conforme a lo establecido en el Código Tributario, los sujetos pasivos tienen derecho a presentar reclamos y recursos ante el Director Financiero, quien las resolverá de forma motivada de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

**Art.15.- Normas complementarias.** - En lo no establecido en esta Ordenanza, estará acorde a las disposiciones contempladas en el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario, Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, sus reglamentos y demás leyes conexas.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA:** - La no observación de las normas contenidas a esta Ordenanza, por parte de los funcionarios municipales encargados de la Administración Tributaria Municipal, será sancionada de acuerdo a la ley y las normas internas del GADMIP-Arajuno.



**SEGUNDA.** - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre este impuesto, con anterioridad a la presente.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural del Cantón Arajuno, publicación en la Gaceta Municipal y/o página y publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón de Arajuno, a los 19 días del mes de marzo de 2025.

  
Lcdo. Darwin Francisco Tanguila  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
CANTÓN ARAJUNO**



  
Abg. Paul Cerda López  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**





## CERTIFICACIÓN.-

El suscrito Secretario General del Concejo Municipal de Arajuno, CERTIFICA que el Concejo Municipal de Arajuno, discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ARAJUNO**, en dos sesiones ordinarias realizadas el 05 de febrero de 2025 en primer debate; y, el 19 de marzo de 2025, segundo y definitivo debate.

Arajuno, 20 de marzo de 2025



Abg. Paúl César Cerda López

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**

## SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.-

Cumpliendo lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia de la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ARAJUNO**, para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 20 de marzo de 2025



Abg. Paúl César Cerda López

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**



# Arajuno

Esperanza y Progreso

GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO.** – Mediante Resolución Nro. **322-CM-GADMIPA-2025** de fecha 19 de marzo de 2025, conforme lo determina los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con la Ordenanza que regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Arajuno, procedió a sancionar la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ARAJUNO**, a la vez ordenó su promulgación a través de la publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, así como su publicación en el registro oficial.

Arajuno, 21 de marzo de 2025



Lcdo. Darwin Francisco Tanguila Andy

**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.**- Certifico que el señor Licenciado Darwin Francisco Tanguila Andy, alcalde del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**, proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN ARAJUNO**, el 21 de marzo de 2025.

Arajuno, 21 de marzo de 2025



Abg. Paúl César Cerda López

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL**