

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE EL CARMEN.**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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; y, que constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 del día martes 19 de octubre del 2010 se publicó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que deroga expresamente la Ley Orgánica de Régimen Municipal;

Que, según lo dispuesto en el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización le corresponde al Gobierno Autónomo Municipal expedir dentro de sus competencias, ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones,

Que, según lo dispuesto en el Art. 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización le corresponde al Gobierno Autónomo Municipal regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, en el Artículo 527 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece el Impuesto de Alcabala, siendo el sujeto activo de dicho impuesto el Municipio o Distrito Metropolitano donde estuviere ubicado el inmueble, de acuerdo a lo determinado en el Artículo 530 del cuerpo legal antes invocado;

Que la Ordenanza para la aplicación y recaudación del impuesto de alcabalas en el cantón El Carmen no ha sido creada.

Que, en el literal e) del Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece como atribución privativa del Alcalde o Alcaldesa presentar, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen o supriman tributos,

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales y, en ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley, **EXPIDE la:**

**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN LAS
TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS EN
EL CANTÓN EL CARMEN.**

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto regular el cobro del impuesto de Alcabala en el cantón El Carmen, de los siguientes actos y contratos:

- a) Los títulos traslaticios de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita;
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios;
- c) La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;
- d) Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,
- e) Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

Artículo 2.- Adjudicaciones entre copropietarios causantes de alcabalas.- Las adjudicaciones que se hicieren como consecuencia de particiones entre coherederos o legatarios, socios y, en general entre copropietarios, se considerarán sujetas a este impuesto en la parte en que las adjudicaciones excedan de la cuota a la que cada condómino o socio tiene derecho (llámese refundición o diferencia de alcabala).

Artículo 3.- De las reformas, nulidad, resolución o rescisión de actos o contratos.- No habrá lugar a la devolución del impuesto que se haya pagado en los casos de reforma, nulidad, resolución o rescisión de los actos o contratos, salvo lo previsto en el siguiente inciso. La convalidación de los actos o contratos no dará lugar a nuevo impuesto.

La reforma de los actos o contratos causará derechos de alcabala solamente cuando hubiere aumento de la cuantía más alta y el impuesto se calculará únicamente sobre la diferencia.

Artículo 4.- Sujeto activo del Impuesto.- El impuesto corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Carmen, por los actos y contratos que afectan los inmuebles que están ubicados dentro de su jurisdicción.

Cuando un inmueble estuviere ubicado en la jurisdicción de dos o más municipios, éstos cobrarán el impuesto en proporción al valor del avalúo de la propiedad que corresponda a la parte del inmueble que esté situado en la respectiva jurisdicción municipal.

En el caso anterior, o cuando la escritura que cause el impuesto se otorgue en un cantón distinto del de la ubicación del inmueble, el pago podrá hacerse en la Tesorería del cantón en el que se otorgue la escritura.

Artículo 5.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de este impuesto los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio.

El vendedor que se pusiere de mutuo acuerdo con el comprador para pagar solidariamente este impuesto, que debe pagar el comprador, previo análisis de la Jefatura de Rentas.

Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención.

Se prohíbe a las instituciones beneficiarias con la exoneración del pago del impuesto, subrogarse en las obligaciones que para el sujeto pasivo de la obligación se establecen en los artículos anteriores.

Artículo 6.- Obligaciones del Sujeto Pasivo: Presentar a la Jefatura de Rentas del GAD Municipal del Cantón El Carmen para el respectivo cálculo y emisión los siguientes documentos:

a) Alcabalas.

1. Certificados de avalúos y catastro actualizados y debidamente firmados y sellados con toda la información correspondiente del bien inmueble a transferir;
2. Cédula de comprador y vendedor;
3. Certificado del Registro de Propiedad vigente (según el plazo establecido en el documento) del bien o de los bienes a transferirse con historial de dominio si el caso lo requiere, emitido por el Registrador de la Propiedad;
4. Minuta que contenga la información clara y completa sobre el bien inmueble a transferir (borrador de nueva escritura);
5. Escritura de la última compraventa o según sea el caso que se presente;
6. En caso de que se trate de la venta de un lote fraccionado, adjuntar el informe de desmembración emitido por el Departamento de Planificación y el informe de aprobación del Alcalde; y,
7. Estar al día en las obligaciones de pagos de impuestos municipales vendedor y comprador.

b) Alcabalas Cantón El Carmen-Refundición.

1. Aviso de Notario Original con todos los datos del predio a refundir (clave catastral, área del terreno, dirección, cuantía, nombres de las personas que refunden);
2. Minuta que contenga la información clara y completa sobre el bien inmueble a transferir (borrador de nueva escritura);
3. Cédulas de las personas que refunden y del dueño anterior del bien inmueble;
4. Documentos de Avalúos y Catastros que respalden la información del predio; y,
5. Estar al día en las obligaciones de pagos de impuestos municipales vendedor y comprador.



c) Alcabalas Otro Cantón.

1. Aviso de Notario Original con todos los datos del bien inmueble en mención (clave catastral, área del terreno, dirección, cuantía, nombres de la persona que vende y compra);
2. Minuta que contenga la información clara y completa sobre el bien inmueble a transferir (borrador de nueva escritura);
3. Copia de cédulas de quien fuera el vendedor y comprador;
4. Documentos de Avalúos y Catastros que respalden la información del predio del cantón en donde pertenezca el bien inmueble a transferir;
5. Certificado emitido por la Dirección Financiera del GAD correspondiente;
6. Certificado de Gravamen del bien inmueble emitido por el Registrador de Propiedad que certifique que el predio en mención se encuentra registrado en el Cantón que corresponda;
7. Certificado de No Adeudar del GAD correspondiente; y,
8. No debe registrar deudas con el GAD Municipal del Cantón El Carmen.

d) Alcabalas por Prescripción.

1. Certificados de avalúos y catastro actualizados y debidamente firmados y sellados con toda la información correspondiente del bien inmueble a transferir;
2. Cédula de comprador y vendedor;
3. Certificado del Registro de Propiedad vigente (según el plazo establecido en el documento) del bien o de los bienes a transferirse con historial de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad;
4. Copia de juicio de prescripción del bien inmueble adjudicado;
5. Escritura de la última compraventa o según sea el caso que se presente; y,
6. Estar al día en las obligaciones de pagos de impuestos municipales vendedor y comprador.

e) Alcabalas en donde exista un embargo.

1. Certificado de Avalúos y Catastro actualizado, debidamente firmado y sellado, con toda la información correspondiente del bien inmueble a transferir;
2. Cédula de comprador y vendedor;
3. Certificado del Registro de Propiedad vigente (según el plazo establecido en el documento) del bien o de los bienes a transferirse con historial de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad;
4. Copia de juicio de embargo del bien inmueble adjudicado;
5. Escritura de la última compraventa o según sea el caso que se presente; y,
6. Estar al día en las obligaciones de pagos de impuestos municipales vendedor y comprador.



En otros casos que no estén estipulados serán analizados por la Dirección Financiera por medio de la Jefatura de Rentas.

Artículo 7.- Determinación de la base imponible y la cuantía gravada.- La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro municipal, regirá este último o sea el mayor avalúo. Si se trata de constitución de derechos reales, la base será el valor de dichos derechos a la fecha en que ocurra el acto o contrato respectivo. Para la fijación de la base imponible se considerarán las siguientes reglas:

- a) En el traspaso de dominio, excepto el de la nuda propiedad, servirá de base el precio fijado en el contrato o acto que motive el tributo, siempre que se cumpla alguna de estas condiciones:
 - 1. Que el precio no sea inferior al que conste en los catastros oficiales como valor de la propiedad; y,
 - 2. Que no exista avalúo oficial, o que la venta se refiera a una parte del inmueble cuyo avalúo no pueda realizarse de inmediato;
- b) En tal caso, el Director Financiero debe ordenar que se efectúe un avalúo que será obligatorio para las autoridades correspondientes, sin perjuicio del ejercicio de los derechos del contribuyente;
- c) Si se vendieren derechos y acciones sobre inmuebles, se aplicarán las anteriores normas, en cuanto sea posible, debiendo recaer el impuesto sobre el valor de la parte transferida, si se hubiere determinado. Caso contrario, la materia imponible será la parte proporcional del inmueble que pertenezca al vendedor. Los interesados presentarán, para estos efectos, los documentos justificativos al Director Financiero de la Municipalidad correspondiente y se determinará el valor imponible, previo informe de la Asesoría Jurídica;
- d) Cuando la venta de derechos y acciones versare sobre derechos en una sucesión en la que se haya practicado el avalúo para el cobro del impuesto a la renta, dicho avalúo servirá de base y se procederá como se indica en el inciso anterior. El impuesto recaerá sobre la parte proporcional de los inmuebles, que hubieren de corresponder al vendedor, en atención a los derechos que tenga en la sucesión;
- e) En el traspaso por remate público se tomará como base el precio de la adjudicación;
- f) En las permutas, cada uno de los contratantes pagará el impuesto sobre el valor de la propiedad que transfiera, pero habrá lugar al descuento del treinta por ciento (30%) por cada una de las partes contratantes;



- g) El valor del impuesto en la transmisión de los derechos de usufructo, vitalicio o por tiempo cierto, se hará según las normas de la Ley de Régimen Tributario Interno;
- h) La base imponible en la constitución y traspaso de la nuda propiedad será la diferencia entre el valor del inmueble y el del correspondiente usufructo, calculado como se indica en el numeral anterior;
- i) La base imponible en la constitución y traspaso de los derechos de uso y habitación será el precio que se fijare en el contrato, el cual no podrá ser inferior, para estos efectos, del que resultare de aplicarse las tarifas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, sobre el veinticinco por ciento (25%) del valor del avalúo de la propiedad, en los que se hubieran constituido esos derechos, o de la parte proporcional de esos impuestos, según el caso;
- j) El valor imponible en los demás actos y contratos que estuvieren sujetos al pago de este impuesto, será el precio que se hubiere fijado en los respectivos contratos, siempre que no se pudieren aplicar, por analogía, las normas que se establecen en los numerales anteriores y no fuere menor del precio fijado en los respectivos catastros;
- k) Para transferencias de dominio donde se va a constituir la propiedad horizontal o a vender la propiedad horizontal, deberá, el interesado, presentar una certificación de la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúo, con el área total de tierra y el área por propiedad horizontal a enajenar y la cuantía total y área que se debe tomar para el cálculo de este impuesto; y de cada uno de las propiedades a enajenar. Es decir que se indicará el valor de la cuantía anterior y el número de metros a transferir de forma clara;
- l) Para las transferencias de dominio que son por remate, prescripción adquisitiva de dominio y adjudicaciones del antiguo IERAC - INDA y otros, se exigirá la presentación de la certificación y la sentencia del juez y se tomará como fecha de adquisición los años de posesión que se señala en la sentencia y de no existir valor de adquisición para efecto de la cuantía anterior se tomará el avalúo el cual será certificado por la Jefatura de avalúos; y,
- m) En todos los casos, que no estén expresamente señalados en esta Ordenanza ni en el COOTAD para el caso de la cuantía de la escritura anterior y la fecha de adquisición a la que se refiere el capítulo 559 del COOTAD la Dirección de Planificación a través de la Jefatura de Avalúos emitirá la correspondiente cuantía mediante una certificación y la fecha será analizada por la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas.

Artículo 8.- Rebajas y deducciones.- El traspaso de dominio o de otros derechos reales que se refiera a un mismo inmueble y a todas o a una de las partes que intervinieron en el contrato y que se repitiese dentro de los tres años contados desde la fecha en que se efectuó el acto o contrato anteriormente sujeto al pago del impuesto, gozará de las siguientes rebajas:



- a) Cuarenta por ciento (40%), si la nueva transferencia ocurriera dentro del primer año; treinta por ciento (30%), si se verificare dentro del segundo; y veinte por ciento (20%), si ocurriera dentro del tercero;
- b) En los casos de permuta se causará únicamente el setenta y cinco por ciento (75%) del impuesto total, a cargo de uno de los contratantes; y,
- c) Estas deducciones se harán también extensivas a las adjudicaciones que se efectúen entre socios y copropietarios, con motivo de una liquidación o partición y a las refundiciones que deben pagar los herederos o legatarios a quienes se les adjudiquen inmuebles por un valor superior al de la cuota a la que tienen derecho.

Artículo 9.- Exoneraciones.- Están exentos del pago de este impuesto:

- a) El Estado, las municipalidades y demás organismos de derecho público, así como el BanEcuador, el Banco Central, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y los demás organismos que, por leyes especiales se hallen exentos de todo impuesto, en la parte que les corresponda, estando obligados al pago, por su parte, los contratantes que no gocen de esta exención;
- b) En la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, o que pertenezcan al sector de la economía solidaria, previamente calificados como tales por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón El Carmen la exoneración será total;
- c) Las ventas de inmuebles en las que sean parte los gobiernos extranjeros, siempre que los bienes se destinen al servicio diplomático o consular, o a alguna otra finalidad oficial o pública, en la parte que les corresponda;
- d) Las adjudicaciones por particiones o por disolución de sociedades;
- e) Las expropiaciones que efectúen las instituciones del Estado;
- f) Los aportes de bienes raíces que hicieren los cónyuges o convivientes en unión de hecho a la sociedad conyugal o a la sociedad de bienes y los que se efectuaren a las sociedades cooperativas, cuando su capital no exceda de diez remuneraciones mensuales mínimas unificadas del trabajador privado en general. Si el capital excediere de esa cantidad, la exoneración será de solo el cincuenta por ciento del tributo que habría correspondido pagar a la sociedad cooperativa;

- g) Los aportes de capital de bienes raíces a nuevas sociedades que se formaren por la fusión de sociedades anónimas y en lo que se refiere a los inmuebles que posean las sociedades fusionadas;
- h) Los aportes de bienes raíces que se efectúen para formar o aumentar el capital de sociedades industriales de capital solo en la parte que corresponda a la sociedad, debiendo lo que sea de cargo del tradente;
- i) Las donaciones que se hagan al Estado y otras instituciones de derecho público, así como las que se efectuaren en favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás organismos que la ley define como entidades de derecho privado con finalidad social o pública y las que se realicen a sociedades o instituciones particulares de asistencia social, educación y otras funciones análogas, siempre que tengan estatutos aprobados por la autoridad competente;
- j) Los contratos de transferencia de dominio y mutuos hipotecarios otorgados entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y sus afiliados. Estas exoneraciones no podrán extenderse a favor de las otras partes contratantes o de las personas que, conforme a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, deban pagar el cincuenta por ciento (50%) de la contribución total. La estipulación por la cual tales instituciones tomen a su cargo la obligación, no tendrán valor para efectos tributarios; y,
- k) Las personas adultas mayores se les exonerará del impuesto según lo determina el Art 14 de la Ley de Anciano sin que se pueda transferir este beneficio a terceras personas, la cual se aplicará si las sumas de todos los avalúos prediales de la persona beneficiada no superen los 500 SBU esto se hará efectivo con una certificación de Avalúos y Catastros y se cobrará una tasa por dicha exoneración del 5% del SBU.

Artículo 10.- Porcentaje aplicable.- Sobre la base imponible se aplicará el uno por ciento (1%).

Artículo 11.- Impuestos adicionales.- Los impuestos adicionales al de alcabala, creados (tasas administrativas establecidas en las ordenanzas municipales) o que se crearen por leyes especiales, se cobrarán conjuntamente con el tributo principal, a menos que en la ley que dispusiere la recaudación por distinto agente del Tesorero Municipal, en el caso del rubro de la Junta de Beneficencia se cobrara sobre el 0.3% del avalúo.

Están exonerados del pago de todo impuesto, tasa o contribución provincial o municipal, inclusive el impuesto de plusvalía, las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil.



Artículo 12.- Responsables del tributo.- Los Notarios, antes de extender una escritura de las que comportan impuestos de alcabala, 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 antedichas escrituras, ni los Registradores de la Propiedad inscribirlas, sin que se les presenten los recibos de pago de las contribuciones principales y adicionales, debiéndose incorporar estos recibos a las escrituras. En los legados, el Registrador de la Propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala.

En el caso de las prescripciones adquisitivas de dominio, el Juez, previo a ordenar la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, deberá disponer al contribuyente el pago del impuesto de alcabala.

Los Notarios y los Registradores de la propiedad que contravinieren a estas normas, serán responsables solidariamente del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, y serán sancionados con una multa igual al ciento por ciento (100%) del monto del tributo que se hubiere dejado de cobrar. Aún cuando se efectúe la cabal recaudación del impuesto, serán sancionados con una multa que fluctuará 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 su gravedad.

Artículo 13.- Proceso de cobro.- De acuerdo con lo señalado en el artículo anterior, los Notarios, deberán informar al Director Financiero acerca de la escritura que vaya a celebrarse y la cuantía de la misma.

Artículo 14.- En todo lo que no esté estipulado en esta Ordenanza, se regirá a la disposición emanada por el Director Financiero, de forma escrita.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- De acuerdo con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente ordenanza tributaria entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro.

SEGUNDA.- Bajo ningún concepto la dirección encargada de emitir los avalúos con la respectiva información del bien inmueble podrá emitir una certificación con datos incompleta, como es el caso de contribuyentes sin cédulas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



PRIMERA.- Una vez publicada en Registro Oficial la presente ordenanza, remítase a todos los Notarios y Registrador de la Propiedad del cantón para su conocimiento y aplicación.

SEGUNDA.- Una vez aprobada la presente ordenanza, la Procuraduría Sindica en coordinación con la Dirección Financiera Municipal, en un plazo de treinta días, elaborará un instructivo a fin de viabilizar su aplicación.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Cantonal de El Carmen, a los veintiún días del mes de octubre del dos mil veinte.

Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos.
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN



Ab. Luis Ramón Peralta Montesdeoca.
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN. - REMISIÓN: El Carmen, 22 de octubre del 2020, a las 15h30. En concordancia con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS EN EL CANTÓN EL CARMEN**, la misma que fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón El Carmen, en dos debates, en sesión extraordinaria realizada el día viernes dieciséis de octubre de dos mil veinte y sesión ordinaria del día miércoles veintiuno de octubre del dos mil veinte, respectivamente.

Ab. Luis Ramón Peralta Montesdeoca.
SECRETARIO GENERAL DEL GADMEC.



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 27 de octubre del 2020, las 16h00. **VISTOS.-** En uso de las



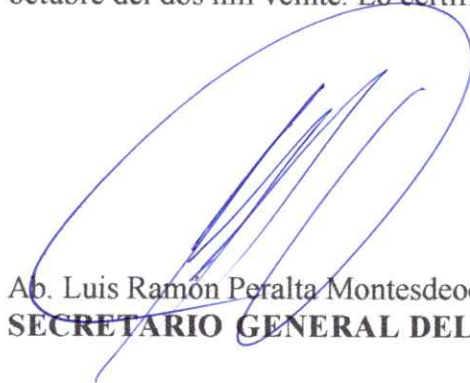
facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, RECAUDACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL IMPUESTO DE ALCABALA EN LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS EN EL CANTÓN EL CARMEN**, y autorizo su promulgación y publicación conforme lo determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Ejecútese.



Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos.
ALCALDE DEL CANTÓN EL CARMEN.



Proveyó y firmó el decreto que antecede el Mgs. Rodrigo Egber Mena Ramos, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los veintisiete días del mes de octubre del dos mil veinte. Lo certifico.



Ab. Luis Ramón Peralta Montesdeoca.
SECRETARIO GENERAL DEL GADMEC

