



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

ORDENANZA CMCQ-017-2025

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano y el crecimiento poblacional en el Cantón Quinsaloma han generado un dinamismo en el mercado inmobiliario, evidenciando un incremento en el valor de los predios urbanos. Este fenómeno, si bien es un indicador de progreso, también pone de manifiesto la necesidad de establecer mecanismos que permitan a la municipalidad participar de las ganancias generadas por el aumento del valor del suelo, especialmente aquellas derivadas de la inversión pública en infraestructura y servicios. El Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía se constituye como una herramienta fundamental para redistribuir equitativamente los beneficios del desarrollo, permitiendo al Gobierno Municipal obtener recursos que serán reinvertidos en obras y servicios públicos, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y fomentando un desarrollo urbano sostenible y equitativo, en este sentido,

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA:

Considerando

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, numeral 5, establece la competencia exclusiva de los gobiernos municipales para crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas tasas y contribuciones especiales de mejoras, y en general tributos que establezca la ley.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 556, instituye el "Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos", y faculta a los gobiernos municipales a reglamentar su cobro mediante ordenanza.





G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Más agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS – ECUADOR

Que, el Código Orgánico de Finanzas Públicas (COFIP) establece las normas que rigen el sistema de finanzas públicas, incluyendo la regulación de los ingresos públicos y su administración.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su reglamento de aplicación, si bien regulan el impuesto a la renta a nivel nacional, reconocen la potestad de los gobiernos seccionales para establecer tributos locales en el marco de sus competencias.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma implementar políticas tributarias justas y equitativas que contribuyan al desarrollo local y al financiamiento de obras y servicios públicos en beneficio de sus ciudadanos.

Que, la correcta administración, control y recaudación de este impuesto es fundamental para garantizar la equidad tributaria y evitar la especulación inmobiliaria, incentivando un desarrollo urbano planificado y sostenible.

Que, es necesario actualizar y consolidar la normativa vigente en el cantón en materia de impuestos a las utilidades y plusvalía, para facilitar su comprensión y aplicación por parte de los contribuyentes y la administración municipal.

En uso de las atribuciones que le confieren la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

Expide la siguiente

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

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y Ámbito. La presente ordenanza tiene por objeto regular la administración, control y recaudación del impuesto a las utilidades que provengan de la transferencia de predios urbanos y la plusvalía generada por los mismos, dentro de la jurisdicción del cantón Quinsaloma, en cumplimiento

de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y el Código Tributario.

Artículo 2.- Sujeto Activo. El sujeto activo de este impuesto es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma, que lo administrará y recaudará a través de sus dependencias competentes.

Artículo 3.- Sujeto Pasivo. Son sujetos pasivos de la obligación tributaria los propietarios de predios urbanos que los vendan u obtengan una utilidad o plusvalía de su transferencia, sea a título oneroso o gratuito. En caso de transferencia a título gratuito (donaciones, legados, etc.), el sujeto pasivo será el beneficiario o adquirente.

Artículo 4.- Hecho Generador. El hecho generador de este impuesto se configura por la **transferencia de dominio de predios urbanos** a cualquier título (compraventa, permuta, donación, dación en pago, adjudicación, entre otros), siempre que de dicha transferencia se evidencie una **utilidad o plusvalía** para el transferente. Se entenderá por plusvalía el incremento del valor de un inmueble debido a factores externos como obras de infraestructura pública, planes de ordenamiento territorial, o el mero transcurso del tiempo y el desarrollo urbano.

CAPÍTULO II: **BASE IMPONIBLE, DEDUCCIONES Y TARIFA**

Artículo 5.- Base Imponible. La base imponible del impuesto es la **utilidad real** que provenga de la transferencia de los predios urbanos. Esta utilidad se determinará por la diferencia entre el precio de venta o avalúo actualizado del bien al momento de la transferencia y su valor de adquisición, debidamente actualizado.

Para el cálculo de la base imponible, se considerarán los siguientes elementos:

1. **Valor de Venta:** Es el valor estipulado en la escritura de transferencia o el avalúo catastral actualizado del predio al momento de la venta, el que fuere mayor.
2. **Valor de Adquisición:** Es el valor de compra o avalúo catastral del predio al momento de su adquisición, debidamente actualizado por el índice de precios al consumidor (IPC) o el factor de ajuste que establezca





G.A.D. MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Más agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

la normativa legal vigente, desde la fecha de adquisición hasta la fecha de la transferencia.

Artículo 6.- Deducciones. Para la determinación de la utilidad real imponible, se deducirán de la utilidad bruta los siguientes conceptos:

- a) Las contribuciones especiales de mejoras pagadas por el propietario, debidamente justificadas con los recibos o comprobantes de pago emitidos por el GAD Municipal o las empresas públicas municipales.
- b) El valor de las inversiones o mejoras realizadas en el predio que incrementen su valor, debidamente justificadas con facturas, contratos y permisos municipales.
- c) Un porcentaje del cinco por ciento (5%) de la utilidad líquida (utilidad bruta menos las contribuciones especiales de mejoras y las inversiones/mejoras) por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso este beneficio pueda cobrarse después de transcurridos veinte (20) años desde la adquisición.

Artículo 7.- Exoneraciones. Estarán exonerados del pago de este impuesto, en los términos y condiciones establecidos en el COOTAD y las leyes especiales:

- a) Las transferencias de dominio de predios urbanos que se realicen después de transcurridos veinte (20) años desde su adquisición.
- b) Las personas adultas mayores que transfieran su único inmueble, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y sus reglamentos. Esta exoneración aplicará siempre que la utilidad obtenida sea destinada a su subsistencia o a la adquisición de una nueva vivienda de menor o igual valor.
- c) Las donaciones realizadas a favor de instituciones del sector público o instituciones sin fines de lucro, legalmente reconocidas y con fines sociales, educativos, culturales o de beneficencia.
- d) De conformidad con el inciso segundo del Artículo 536 del citado código, están exentos 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.



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Mas agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

Artículo 8.- Tarifa. Sobre la base imponible determinada, según lo establecido en la normativa anterior, se aplicará el impuesto del 10% sobre las utilidades y plusvalía, que provenga de la transferencia de inmuebles urbanos. La tarifa en casos de transferencia de dominio a títulos gratuito será del 1% que se aplicará a la base imponible, cuando se trate de donaciones a instituciones públicas y/o instituciones sin fines de lucro.

Para el caso de las primeras transferencias de dominio, cuyas fechas de realización lleguen hasta antes del año 2005 la tarifa aplicable será del 0.5% incluyendo las primeras compraventas.

CAPÍTULO III: COBRO, RECLAMOS Y RECURSOS

Artículo 9.- Cobro y Liquidación del Impuesto. El impuesto se liquidará y recaudará por la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma, previo a la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad. La liquidación se realizará en base a la información proporcionada por las partes interesadas y la verificación de los avalúos catastrales.

El Departamento de Rentas Municipales, al mismo tiempo de efectuar el cálculo del impuesto de alcabala, establecerá el monto que debe pagarse por concepto de impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos y procederá a la emisión de los títulos de créditos

Artículo 10.- Infraestructura. Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía en los predios urbanos, tales como obras de vialidad, saneamiento, electrificación, parques, equipamiento urbano, entre otros, deberán ser consideradas en la **revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles** que realice el Gobierno Municipal de Quinsaloma. Esta revalorización se realizará con base en estudios técnicos y se publicará de manera obligatoria para conocimiento de la ciudadanía. La plusvalía generada por estas obras será un factor determinante en el cálculo del impuesto al momento de la transferencia del predio.

Artículo 11.- Obligación de los Notarios. Los Notarios no podrán otorgar las escrituras públicas de transferencia de dominio de predios urbanos sin la



G.A.D. MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Más agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS – ECUADOR

presentación del comprobante de pago original de este impuesto, debidamente emitido y autorizado por la Tesorería Municipal. En caso de inobservancia de esta disposición, serán responsables solidarios del pago del impuesto con el sujeto pasivo, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiere lugar.

Artículo 12.- Reclamos y Recursos. - Los sujetos pasivos que se consideren afectados por la liquidación del impuesto podrán presentar los siguientes reclamos y recursos administrativos, de conformidad con el Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo:

- a) **Reclamo de carácter administrativo:** Presentado ante la máxima autoridad de la Dirección Financiera o la dependencia tributaria municipal, dentro del plazo establecido en la ley.
- b) **Recurso de Revisión:** Ante la misma autoridad que emitió el acto, por causales específicas de ley.
- c) **Recurso de Apelación:** Ante la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en los casos previstos por la ley.

Los procedimientos se sujetarán a lo dispuesto en el Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa del contribuyente.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 13.- Procedimientos. En todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario, Código Orgánico Administrativo y demás cuerpos legales, que sean aplicables.

Artículo 14.- Publicación. La presente Ordenanza será publicada en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el portal web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma, para su difusión y conocimiento general.

Artículo 15.- Vigencia. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.





QUINSALOMA

¡Mas agricola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS - ECUADOR

Artículo 16.- Disposición Derogatoria. Se derogan todas las ordenanzas, resoluciones, reglamentos y demás normas de igual o inferior jerarquía que se opongan a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 17.- Disposición Final. Encárguese a la Dirección Financiera Municipal y a la Dirección de Planificación y ordenamiento territorial el cumplimiento de la presente Ordenanza, y a la Secretaría General del Concejo su difusión y archivo.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quinsaloma, a los once días del mes de diciembre del año 2025.

Ing. Cristhian Danilo Aldaz González
**ALCALDE DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUINSALOMA**

Ab. Ángel Vinicio Chicaiza Gancino. Msc.
**SECRETARIO GENERAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUINSALOMA**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Quinsaloma a los doce días del mes de diciembre del 2025 la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN QUINSALOMA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quinsaloma, en primero y segundo debate, en dos sesiones: Sesión Ordinaria de fecha 30 de octubre del 2025 y, 2) Sesión Ordinaria de fecha 11 de diciembre del 2025.

Lo certifico.

Abg. Ángel Chicaiza Gancino. Msc.
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA**



G.A.D MUNICIPAL

QUINSALOMA

¡Más agrícola y productivo!

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA
LOS RÍOS – ECUADOR

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA. - Quinsaloma, a los doce días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** y **ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN QUINSALOMA**, en la forma legal.

Cúmplase, notifíquese y publíquese.

Ing. Cristhian Danilo Aldaz González
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA**

CERTIFICACIÓN: Quinsaloma, a los doce días del mes de diciembre del dos mil veinticinco; el infrascrito secretario, certifica que el Ing. Cristhian Aldaz González, alcalde del Cantón Quinsaloma, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo Certifico. –

Abg. Ángel Chicaiza Gancino. Msc.
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN QUINSALOMA**

