



## **REPÚBLICA DEL ECUADOR**

### **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA**

**ORDENANZA Nro. 006-2025-CM-GADCP**

**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE  
REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL  
IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA  
TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS  
URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN  
PALANDA.**



**GAD  
PALANDA**

*¡nos Une!*



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el cantón Palanda, el impuesto sobre la utilidad en la transferencia de bienes inmuebles urbanos se liquida al momento de la enajenación del inmueble y se calcula sobre la ganancia obtenida.

No obstante, la aplicación de la Ordenanza de Utilidad y Plusvalía, publicada en el Registro Oficial N.º 341, del 27 de septiembre del 2012, ha generado inconformidades ciudadanas, especialmente en los procesos de donación, debido a las condiciones establecidas para determinar el pago del tributo. Asimismo, se han identificado casos de subdeclaración del valor real de las compraventas, lo que afecta la correcta recaudación municipal.

En virtud de lo anterior, se advierte la necesidad de que el Municipio de Palanda proceda a la actualización y/o reforma de la Ordenanza que reglamenta la determinación, administración y recaudación del impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía en el cantón Palanda, a fin de garantizar su armonización con la Ley y con los pronunciamientos emitidos por el Procurador General del Estado.

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA

#### CONSIDERANDO:

Que, en el artículo 237, literal 3) de la CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR faculta a la Procuradora o Procurador General del Estado, el asesoramiento legal y la absolución de las consultas jurídicas a los organismos y entidades del sector público con carácter vinculante, sobre la inteligencia o aplicación de la ley, en aquellos temas en que la Constitución o la ley no otorguen competencias a otras autoridades u organismos.

Que, el Art. 532 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la determinación de la base imponible y la cuantía gravada, establece *"La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último"*.

Que, el artículo 556 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a establecer el impuesto a las utilidades que provengan de la transferencia de dominio de inmuebles urbanos y plusvalía, determinando que la tarifa máxima será del 10 % sobre la utilidad gravada;

Que, el artículo 492 del COOTAD dispone que las municipalidades establecerán los tributos municipales mediante ordenanza, en el marco de sus competencias y respetando los principios constitucionales;

Que, la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en su artículo 14 dispone que toda persona mayor de 65 años con ingresos mensuales de hasta cinco remuneraciones básicas unificadas o patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas está exenta del pago de impuestos fiscales y municipales, incluyendo los de transferencia de dominio y plusvalía;

Que, el Art. 1205, del Código Civil, establece que *"Son legitimarios: 1o.- Los hijos; y, 2o.- Los padres"*.



Que, el Código Civil regula en sus artículos 1402 y siguientes la donación entre vivos, y en los artículos 993 y siguientes la sucesión por causa de muerte, estableciendo que en ambos casos existe transferencia de dominio de bienes inmuebles;

Que, es política municipal fomentar la protección del patrimonio familiar en línea directa (padres ↔ hijos) y evitar cargas tributarias que afecten la transmisión intergeneracional de bienes, especialmente en casos de donaciones gratuitas que no constituyen operaciones especulativas ni generan utilidad real;

Que, es necesario armonizar la ordenanza vigente con la normativa nacional, aclarando los procedimientos para la aplicación de exoneraciones tributarias, tanto para personas adultas mayores como para donaciones en línea directa, fortaleciendo así la seguridad jurídica de contribuyentes, notarios, registradores y la propia Tesorería Municipal;

Que, la Ordenanza que regula el pago del impuesto a la utilidad y las plusvalías en la transferencia de predios del cantón Palanda, fue publicada en el Registro Oficial No. 341 del jueves 27 de septiembre del 2012.

Que, el PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO, en Oficio No. 001850 de fecha Quito 18 de mayo de 2011, ante la consulta del señor Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa, provincia de Tungurahua, emite el siguiente criterio: "se concluye que la transmisión o transferencia de bienes inmuebles a título gratuito no está sujeta al pago del impuesto sobre las utilidades y plusvalía previsto en el artículo 556 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, sino al pago del impuesto sobre los ingresos o el incremento patrimonial proveniente de las herencias, legados o donaciones previsto en el artículo 36 letra d) de la Ley de Régimen Tributario Interno y los artículos 54 y siguientes de su Reglamento de aplicación."

En uso de las atribuciones que le concede al Concejo Municipal, el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, expide:

#### **EXPIDE LA:**

**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PALANDA**

**Artículo 1.-** Refórmese en el artículo 3, lo siguiente:

En el mencionado Art. 3 "Rebajas y Deducciones", en el primer inciso, en adelante se leerá:

*"Sobre la diferencia establecida entre el precio de adquisición y el del valor de la propiedad al momento de transferirse el dominio, es decir, sobre la utilidad bruta, son aplicables las deducciones establecidas en el artículo 559 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) ..."*





**Artículo 2.-** Refórmese el artículo 4 por el siguiente:

**Art. 4. - Determinación de la Base Imponible.** - Para efectos de establecer la base imponible para la aplicación de este tributo se considerará el valor de la propiedad o aquel que resulte mayor entre los siguientes:

1. El valor previsto en el avalúo catastral a cargo del Gobierno Municipal a la fecha de la transferencia de dominio; o,
2. El valor que consta en el acto o contrato que motiva la transferencia de dominio.

Para efectos de establecer la base imponible de este impuesto, de la utilidad bruta se deduce:

1. Valores pagados por contribuciones especiales de mejoras.
2. El cinco por ciento 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 pueda cobrarse luego de transcurridos veinte años desde la adquisición.
3. La desvalorización de la moneda según informe del Banco Central del Ecuador.

La aplicación de estas deducciones se ajusta a las fórmulas que a continuación se describen:

1. Valor de la propiedad - (menos) precio de adquisición = (igual) utilidad bruta.
2. Utilidad bruta - (menos) Contribución especial de mejoras = (igual) utilidad neta.
3. Utilidad neta - (menos) tiempo transcurrido (en años) = (igual) Utilidad antes de desvalorización.
4. Utilidad antes de desvalorización - (menos) desvalorización monetaria = (igual) base imponible.
5. Base imponible x (por) 10% = (igual) VALOR A PAGAR.

**Artículo 3.-** Sustitúyase el artículo 6 por el siguiente:

**Art. 6.- Exoneraciones.-** Están exentas del pago del impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía:

1. Los propietarios de predios urbanos que los vendieren una vez transcurridos veinte (20) años desde la adquisición de dichos predios.
2. Las personas adultas mayores de sesenta y cinco (65) años de edad que cumplan con las condiciones de ingresos y patrimonio establecidas en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, en los porcentajes que les correspondan.
3. Las transferencias a título gratuito realizadas entre ascendientes y descendientes en línea directa (padres a hijos, hijos a padres), para acceder a esta exoneración, el beneficiario o donatario deberá presentar documentación que acredite el parentesco en línea.
4. En caso de exoneraciones previstas en otras leyes orgánicas y ordinarias, se las reconocerá previo a la petición fundamentada del contribuyente al alcalde o alcaldesa, e informe jurídico por parte del departamento legal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda.



## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y dominio web del GAD Municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los veintisiete días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

Abg. Galo Fidencio Alverca Jiménez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**

**CERTIFICO.-** Que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por Concejo Municipal del cantón Palanda, en dos debates, en sesión Extraordinaria de fecha 18 de noviembre de 2025 y, en sesión ordinaria del 27 de noviembre de 2025; y, suscrita por el ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada alcalde del Cantón Palanda, a los 28 días del mes de noviembre del año 2025.

Abg. Galo Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

## **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA**

**RAZÓN:** Que de conformidad a lo prescrito en el artículo 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite a conocimiento del ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, en su calidad de Alcalde del Cantón Palanda, la Ordenanza que antecede para su respectiva sanción, quien queda notificado personalmente el día de hoy 28 de noviembre del año 2025, a las 10H10- LO CERTIFICO.

Abg. Galo Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**



**VISTOS:** Ingeniero Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Cantón Palanda, en uso de las atribuciones que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE LOS PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA EN EL CANTÓN PALANDA, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes, para que entre en vigencia a partir de su aprobación y sanción correspondiente, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. Publíquese de conformidad con la ley. — CÚMPLASE.

Palanda, hoy 28 de noviembre del año 2025, a las 10H25

Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALANDA.-** Proveyó y firmó la providencia que antecede el señor Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde titular del Cantón Palanda, en la fecha y hora que señala en la misma: LO CERTIFICO.

Palanda, hoy 28 de noviembre del año 2025, a las 11H00

Ab. Galo Alverca Jiménez  
**SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA**

**GAD  
PALANDA**  
*inos Uhe!*