

**Análisis de las deducciones del impuesto a la
utilidad en la compraventa de predios urbanos**

**Analysis of income tax deductions in the
purchase and sale of urban properties**

Daniel Alejandro Cruz-Alvarez¹
Universidad Tecnológica Indoamérica - Ecuador
danicruzalva@gmail.com

Erika García-Erazo²
Universidad Tecnológica Indoamérica - Ecuador
erikagarcia@uti.edu.ec

doi.org/10.33386/593dp.2023.2-1.1739

V8-N2-1 (mar) 2023, pp. 456-468 | Recibido: 17 de febrero de 2023 - Aceptado: 18 de marzo de 2023 (2 ronda rev.)
Edición Especial

1 Universidad Tecnológica Indoamérica
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5114-9890>

2 Universidad Tecnológica Indoamérica
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8546-3594>

Cómo citar este artículo en norma APA:

Cruz-Alvarez, D. & García-Eraza, E., (2023). Análisis de las deducciones del impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos. *593 Digital Publisher CEIT*, 8(2-1), 456-468 <https://doi.org/10.33386/593dp.2023.2-1.1739>

Descargar para Mendeley y Zotero

RESUMEN

La presente investigación refiere al tributo a la utilidad y el hecho generador que lo origina ante el ejercicio de la compraventa de bienes inmuebles, esto bajo contrato o transferencia de dominio de dichos bienes, esta investigación no pretende discernir de manera singularizada las deducciones a la utilidad cuando se vende nuda propiedad o del usufructo, menos aun cuando se venden derechos y acciones. El nivel de investigación descriptivo se centró en describir y caracterizar el fenómeno de estudio, proporcionando información detallada sobre las características, relaciones y patrones de la deducción del impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos. La metodología de revisión bibliográfica implicó la revisión exhaustiva de literatura existente, tanto publicada como no publicada, sobre el tema de investigación. Como resultado se encontró que No se puede hablar de deducciones sin entender el hecho generador y los presupuestos que original el contexto antes referido del objeto imponible, dígase, no puede nacer la obligación y menos aún materializarse un tributo con sus deducciones, si el presupuesto de una actividad económica no es discernible.

Palabras clave: deducciones; impuesto; utilidad; compraventa; predios urbanos

ABSTRACT

This research refers to the profit tax and the generating fact that originates it before the exercise of the purchase and sale of real estate, this under contract or transfer of ownership of such property, this research does not intend to discern in a singularized way the deductions to the profit when the bare property or usufruct is sold, even less when rights and shares are sold. The descriptive level of research focused on describing and characterizing the phenomenon under study, providing detailed information on the characteristics, relationships and patterns of utility tax deductions in the sale and purchase of urban properties. The literature review methodology involved the exhaustive review of existing literature, both published and unpublished, on the research topic. As a result, it was found that it is not possible to talk about deductions without understanding the generating fact and the budgets that originalize the above mentioned context of the taxable object, i.e., the obligation cannot be born and even less a tax with its deductions can be materialized, if the budget of an economic activity is not discernible.

Key words: deductions; tax; profit; sale and purchase; urban properties

Introducción

La presente investigación refiere al tributo a la utilidad y el hecho generador que lo origina ante el ejercicio de la compra venta de bienes inmuebles, esto bajo contrato o transferencia de dominio de dichos bienes, esta investigación no pretende discernir de manera singularizada las deducciones a la utilidad cuando se vende nuda propiedad o del usufructo, menos aun cuando se venden derechos y acciones, ya que entendiendo como operan las deducciones a la utilidad en la compraventa básicamente se podrá entender cualquier contrato a título oneroso, esto como lo describen las deducciones del tributo versado en esta investigación en referencia a la compraventa.

En la misma línea, las deducciones permisibles y las que no lo son, se evidencian en las declaraciones correspondientes del SUJETO PASIVO, esto para dar origen al impuesto a la utilidad más allá de la legalidad expuesta por la conducta del contribuyente ante la declaración la utilidad es un tributo claramente exigible por el SUJETO ACTIVO GAD, por las competencias atribuidas por ley; sin embargo, cabe decir que, al ser impuesto solo puede ser prescrito por iniciativa del ejecutivo en las normas reglas del derecho positivo; con esto se quiere decir que, ninguna norma inferior a las orgánicas podrán disponer a su antojo del tributo utilidad, esto en sujeción al orden jerárquico de las normas versado en el art. 425 de la CRE.

En la misma línea, gracias a las obras del GAD, el aumento del avalúo del predio a través del tiempo se vuelve evidenciable gracias a las auditorias de funcionarios de catastro que plasma la información catastral en los sistemas municipales, volviendo al tema, a ese aumento se refiere la plusvalía, aquella que emana renta o rentabilidad para el propietario y evidentemente también al GAD, pero básicamente, solo se plasma cuando el dueño vende el predio mediante el proceso de transferencia de dominio, es ahí cuando grava utilidad, aquella que proviene del latín utilitas que significa calidad de útil, dígase, desde aquel momento que el "tradente" perfecciono la tradición a título justo.

Es posible que, hasta ahí todo este claro, pero, quedan dudas como: ¿ acaso, tras originado el tributo, aquel fue determinado como señala la ley, acaso las deducciones del impuesto fueron correctas al materializar el tributo...?; dicho esto, conviene subrayar que, con el pasar de los años el propietario vendedor se beneficia con el aumento del avalúo catastral, pero a pesar de estos beneficios, paradójicamente el impuesto a la utilidad se podría estar deduciendo rubros no permisibles ante la ley; eso por un lado, y por el otro, el sujeto pasivo además de ganar dinero por plusvalía, el tradente estaría guardando decenas de dólares al deducir rubros de manera incorrecta afectando la base imponible y como tal al impuesto exigible, pues parece que lo importante es reducir lo que más se pueda para bajar la base imponible, para gravar tributo con unas cifras menos; no obstante, los municipios podrían determinar más que no hacerlo, y así las bases imponibles no serían vulnerables, de tal manera que se obstruya el uso de las deducciones no permisibles a la utilidad.

El impuesto utilidad advierte importancia porque bien podría ser un factor determinante al momento de concretar la negociación de compraventa de un bien inmueble, pues, el valor a título de crédito creado implica el tributo y bien podría ser excesivo o lo contrario, y el título de crédito post actuación administrativa lo evidenciaría siempre que se determine según las formas del COT. Dicho esto, es necesario dilucidar si el tributo se originó mediante correctamente calculado o no; además que, dicho tributo revela importancia porque genera ingresos a la administración tributaria seccional y esa razón debería bastar para fortalecer los departamentos de determinaciones, por ello, cabe comprobar si en la génesis de tal imposición se pudo inquirir como corresponde la realidad del título de crédito versus las deducciones del tributo.

Por otro lado, el resultado de la inversión inmobiliaria gestada en la compraventa de determinado inmueble a título justo por el tradente, ergo el valor actual en la venta del mismo, debería arrojar ganancia para el tradente, porque cada dos años el catastro del GAD actualiza la información de los predios y se entiende reconoce obras

distritales, obras locales y obras por mejoras, por ello, posiblemente se dejó en segundo plano al tributo utilidad ya que posiblemente es más importante referir del aumento de los avalúos de inmuebles, que hablar del tributo utilidad como tal y sus deducciones en materia civil.

Finalmente, cuando el propietario adquirió el bien inmueble el valor debió ser menor al de la actualidad, lo que implica una oportunidad de ganar dinero al vender en la actualidad, y eso, o gracias a eso, al vender el bien se generará réditos económicos a favor del tradente, siempre que, por añadidura se configure una base imponible que evidencie la ganancia de dinero a través del tiempo, dicho esto, si no existe base imponible básicamente no existe plusvalía o renta en la compraventa, en fin, habrá que descubrir cuando es correcto vender un bien y cuando no, esto para a tiempo poder conocer la base imponible y el posible tributo a gravar antes de que se configure, esto sin desconocer la legitimidad de las acciones y menos aún activar la legalidad entorno a la conducta que creyere el administrado.

Método

El enfoque cualitativo centró en la comprensión de las percepciones, actitudes y comportamientos de las personas y su relación con el fenómeno que se investigaba.

El nivel de investigación descriptivo se centró en describir y caracterizar el fenómeno de estudio, proporcionando información detallada sobre las características, relaciones y patrones de la deducción del impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos.

La metodología de revisión bibliográfica implicó la revisión exhaustiva de literatura existente, tanto publicada como no publicada, sobre el tema de investigación. Esto incluyó la revisión de libros, artículos científicos, tesis, informes, regulaciones gubernamentales, entre otros. La revisión bibliográfica permitió a los investigadores recopilar y analizar información relevante sobre el tema de estudio e identificar áreas en las que se necesitaba más investigación.

R e s u l t a d o s

Impuesto a la Utilidad

La naturaleza del impuesto a la utilidad en la compraventa grava por esa parte llamada renta o plusvalía, aquella que es manifestable en la ganancia mientras hay dominio hasta que se desprende del mismo, o dicho de otra manera, la naturaleza del tributo utilidad, grava gracias a las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público en cuanto a obras de infraestructura, y gracias a ello, al transcurrir el tiempo, aumenta el valor de los bienes inmuebles dando origen a la plusvalía. Concretamente, desde el momento que el adquirente se hizo de un bien perfeccionado por la tradición hasta que lo decide vender o transferir, tras eso, con el tiempo dicho adquirente intentando vender su bien inmueble, observa que el avalúo catastral denota cambio por las consideraciones y obras antes referidas; en otras palabras, gracias a la plusvalía accionada el tradente observa que el avalúo del predio dentro los sistemas catastrales ha aumentado desde que compro el bien, dicho esto, se torna coherente hablar de la naturaleza del tributo utilidad, esto a razón de que, lo sancionado en el art. 461 del COOTAD en lo referente a la revalorización bianual que experimenta cada predio por lo menos en papeles, no obstante, sin revalorización, definitivamente no habría necesidad de referir la naturaleza del tributo utilidad como se lo conoce, siendo así es absolutamente importante expresar como se define al impuesto materia de esta investigación para entender luego las deducciones: "utilidad es un impuesto directo dado que grava una parte de la renta expresada en la ganancia del tradente del dominio de un bien inmueble urbano, siendo este el sujeto obligado en calidad de contribuyente" (Mogrovejo, 2013, p.41).

La utilidad no es un impuesto indirecto, es directo, no se puede transferir el gravamen, como bien se lo haría en un impuesto indirecto, ante eso, título creado y materializada la obligación de pagar, pero no cumplida o pagada por la razón que sea, esto como supuesto, ni los causahabientes podrían pagar la obligación por lo anteriormente señalado; siendo así, de esta

manera lo advierte la doctrina: “La traslación del gravamen es un fenómeno económico que no suele producirse en los impuestos llamados directos, y que al contrario ocurre en los denominados indirectos” (Troya Jaramillo, 2014, p. 25).

Por otro lado, sin dejar de lado al derecho sucesorio, el tributo a la utilidad repite sobre el patrimonio que posee el tradente, el que bien podría ser heredero en calidad o representación del propietario. “De igual forma, es un impuesto real porque grava una manifestación aislada de riqueza que es concebida y analizada sin considerarla en relación a determinada persona” (Iturralde, 1998, p.15).

En la misma línea, el impuesto a la utilidad se acopla a las reglas subyacentes en la Constitución y a las normas que desarrollan a la misma, tal es el caso del COT., y el COOTAD; por consiguiente, al hablar de competencia en materia del impuesto a la utilidad, fundamentalmente se debe recurrir a la norma creada por el legislador, singularmente solo este último o el ejecutivo por decreto ley pueden crear, modificar, extinguir suprimir y exonerar al tributo a la utilidad y otros, pero como toda regla tiene una excepción, en el literal b, artículo 57 ;y literal b, artículo 87 del COOTAD, se observa que los gobiernos autónomos descentralizados competentes pueden además de lo anteriormente referido, REGULAR mediante ordenanza la aplicación de los tributos señalados por la ley.

Asimismo, el término regular el impuesto a la utilidad, es ajeno a lo que se encuentra plenamente positivado por el legislador desde el artículo 556 hasta el 561 del COOTAD, en estos artículos se advierte materialidad y existencia del tributo a la utilidad como sus deducciones, así que, ninguna ordenanza que evidencie el término REGULAR podrá crear o modificar al tributo, solo podrá regularlo; siendo así, una ordenanza que regule dicho tributo, jamás podrá ser expuesta a una acción pública de inconstitucionalidad dada la legalidad; tal como lo señala el precedente de la sentencia 0039-12-IN de la C.C., esta última, aquella que aúna a la sentencia 058-16-SIN-CC, dicho sea de paso, todo esto acorde a lo sancionado en

Código Orgánico de Organización Territorial, podría evitar acciones de inconstitucionalidad a las normas reglas sancionados por los concejos municipales, “Atribuciones del concejo municipal: b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute” (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, art.57 literal b).

También, conviene subrayar que, no se puede dejar de citar otro de los artículos del COOTAD, porque también refiere la diferencia entre el término regular versus los términos crear o modificar, pero en este caso en cuanto a “Atribuciones del concejo metropolitano: b) Regular, mediante ordenanza metropolitana, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute” (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, art. 87 literal b).

Como resultado de, el COOTAD dilucida las facultades reglamentarias a tributos de los GAD, de la siguiente manera:

Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos. (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010, Artículo 492)

Ante lo expuesto, cabe hacer una aclaración en cuanto al tributo de a la utilidad dígase nombre de fondo el impuesto, dicho esto ¿qué es un impuesto?, por tal motivo solo puede ser modificado, extinguido, etc., por las facultades de:

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

regulararán de acuerdo con la ley. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Artículo 301)

En concordancia al párrafo precedente, se debe manifestar que, en sujeción al principio de reserva de ley, solo la Asamblea Nacional tendrá las siguientes atribuciones y deberes, además de las que determine la ley: "7. Crear, modificar o suprimir tributos mediante ley, sin menoscabo de las atribuciones conferidas a los gobiernos autónomos descentralizados" (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Artículo 120).

Al mismo tiempo, es mandatorio referir otras reglas versadas en la constitución, aquellas que establecen la tarea que tiene la asamblea nacional para aprobar las normas generales y de interés común.

Las atribuciones de la asamblea nacional que no requieran de la expedición de una ley, se ejercerán a través de acuerdos o resoluciones. Se requerirá de ley en los siguientes casos: 3. Crear, modificar o suprimir tributos, sin menoscabo de las atribuciones que la Constitución confiere a los gobiernos autónomos descentralizados. 4. Atribuir deberes, responsabilidades y competencias a los gobiernos autónomos descentralizados. (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Artículo 132).

Como se dijo anteriormente, los gobiernos autónomos descentralizados tienen la potestad de Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales, es decir, no pueden bajo ningún contexto crear tributo ajeno a los mencionados, es decir, un GAD no puede crear, modificar, exonerar el impuesto a la utilidad, básicamente tampoco puede crear deducciones a la utilidad porque eso no implica utilidad. Dígase esto, en contraposición a la generalización, aquella carente de singularidad, cual versada en el siguiente ensayo: "Por mandato constitucional, la potestad de creación de tributos puede ser nacional, la cual recae sobre la Asamblea Nacional, o seccional, que compete a los Gobiernos Autónomos Descentralizados" (Camacho, 2022, p.185).

Por último, y finalizando con el tema de la competencia, se debe advertir que, en cuanto a competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, la CRE indica con claridad que los municipios pueden: "5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras" (Constitución de la República del Ecuador, 2008, Artículo 264).

D e d u c c i o n e s

Etimológicamente la palabra deducción proviene del verbo latín deducís, que implica hacer bajar o hacer retirar, el verbo antes referido da paso al sustantivo DEDUCTIO, como se puede observar, este en su estructura evidencia el sufijo (tio) que significa acción y efecto de, siendo así, cuando los significados se conjugan originan la expresión: acción de hacer bajar. Ante lo expuesto, y tras haber analizado la palabra deducción, no es correcto decir deducción al impuesto de utilidad, sino que, es adecuado decir deducción al impuesto a la utilidad por significado gramatical, dígase de paso, lo uno no tiene nada que ver con lo otro, así pues: "se debe "hacer bajar" la base imponible, dígase accionando el termino deducción en materia fiscal, esto en cuanto a la utilidad" (Díaz González, 2012, p. 37).

Diferencia	no	Deducida	
del	Impuesto	a la	Renta

Primero, en cuanto a la diferencia, de aquella que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación del impuesto a la renta, "el contribuyente quien sujeto a pago del tributo (impuesto a la renta) podrá hacer uso de lo no deducido en el mismo, para accionarlo como deducción propiamente dicha en la liquidación del impuesto a la utilidad" (Código Orgánico de Organización Territorial, 2010b, art. 556, párr. 2)

Contribuciones Especiales de Mejoras

Hace referencia al valor pagado por obras distritales y obras locales referentes únicamente al predio a transferir, valores deducibles o accionables desde la fecha que el tradente adquirió el dominio hasta la actualidad; cabe

añadir que, si la venta es de derechos y acciones el deducible será proporcional al porcentaje a transferir. “Las municipalidades deducirán lo concerniente a contribuciones especiales de mejoras”. (COOTAD, 2010, art. 557)

Concesión Onerosa de Derechos

Como se habrá notado, esta deducción es parte del mismo artículo de contribuciones especiales de mejoras, básicamente lo señalado en el párrafo precedente advierte obras y la concesión onerosa de derechos también, pues el PUOS de cada cantón advierte límites en las mejoras y el sobrepasar los límites es permisible siempre que se pague por la acción ilegal, para legitimar el acto el municipio pide invertir en obras y ellos gastos que estas generan podrán ser deducibles o en un porcentaje permitido por el GAD según la ordenanza respectiva.

Costo de Adquisición

Este valor hace referencia al: “valor que adquirió el tradente cuando compro su bien inmueble el que pretende vender en la actualidad, dicho valor subyace en la cláusula cuantía de la escritura madre”. (COOTAD, 2010, art. 559), para obtener este valor no es correcto remitirse a la hoja de rentas, porque en ella podría reflejar un valor menor al contractual versado en la escritura y la cláusula antes referida.

Cinco por Ciento (5%) de las Utilidades Líquidas

De hecho, figura como la deducción más complicada de entender, esta refiere a la deducción del 5 % de las utilidades líquidas por cada año transcurrido, fundamentalmente implica que la base imponible previa se obtiene al calcularla correctamente, (al restar del valor más alto, dígame escogiendo el más alto entre avalúo catastral o el precio de venta en el contrato de compraventa, habiendo seleccionado el más alto de los anteriores, se resta dicho valor menos el costo de adquisición) de esta manera se obtiene la base imponible previa, y a esta última se le multiplica por el 5 %

(por ciento), o se le multiplica simplemente por 0.05 sin porcentaje de manera directa.

A ese resultante, se le multiplica por los años no deducidos y al resultado de esto se le multiplica el 10%, 5%, 4%, 1% de acuerdo a la ordenanza que corresponda, ejemplo: Si el avalúo es de \$40000 y el avalúo en el catastro es \$38000 se escogerá el valor \$40000, descartando al valor menor, de estos \$40000 se resta el costo de adquisición que se encuentra en la escritura madre del tradente actual vendedor, digamos que el actual vendedor compro en \$20000 años atrás en el 2013 fecha evidenciada en la inscripción en el registro de la propiedad de la misma escritura madre o en el certificado de gravamen, entonces, la base imponible previa resulta en \$20000 dada la resta \$40.000 menos \$20.000. Si a este último valor le multiplicamos por el 5% nos da como resultado \$1000, ósea que, cada año que el actual vendedor ha tenido el bien en sus manos ha ido deduciendo \$1000 por año, dicho esto, se dirá que desde el 2013 hasta la fecha actual se ha deducido \$10.000 (mil dólares cada año durante 10 años) y le falta por deducir 10 años, tras eso, y hasta ahí, queda una base imponible definitiva de \$10.000, la cual gravará tributo a la utilidad porque así lo determina la ley, no sin antes accionar o multiplicar por la tarifa regulada por el GAD correspondiente, dígame tarifa del 10%, 5%, 1%, 4% de acuerdo las reglas de la ordenanza respectiva, “aquéllas que desarrollan al art.556, párr. 1ero del COOTAD”. (COOTAD, 2010, art. 559). No se puede dejar de lado aquello: “ referente a la deducción del 5 % por año implica el tiempo transcurrido del predio en manos del propietario actual vendedor, si el tiempo transcurrido supera los 20 años no habrá hecho generador”. (COOTAD, 2010, art. 559)

La desvalorización de la moneda

Esta deducción es simple de aplicar, toda vez que aplicada las deducciones antes referidas y otras, se deberá multiplicar el porcentaje de desvalorización de la moneda sancionado cada año por el Banco Central del Ecuador, para ejemplificar, en el caso hipotético referido en el párrafo precedente, concerniente al (5%) de las utilidades líquidas arrojo una

base imponible general de \$10.000, pues, a estos \$10.000 se les multiplica el porcentaje de desvalorización del año 2020 (0.13%), ya que no existe porcentaje actual del 2023. El resultado es \$13, ósea que la base imponible es \$9.987 tras restar aquellos \$13. (Dito, 2019, p.28-29)

Otras deducciones

Cuando se habla de derecho sucesorio en el contexto de las relaciones particulares facultadas por la norma adjetiva del derecho civil, subsume el derecho público de la mano del derecho tributario creando una relación personal-tributaria, y ante eso, se hace necesario discernir las posibilidades que tienen los causahabientes de gestar la deducción a la utilidad, esto porque, básicamente existe una relación jurídica notoria y además se evidencia simplemente que el sucesor ocupa el lugar del anterior, dígame del causante o de cujus, en donde el mencionado causahabiente acciona la subrogación personal, ósea que, el sucesor se pone en lugar del antecesor, de tal forma que los causahabientes se hacen cargo de los derechos, obligaciones y bienes del causante, claramente tras respetar los formalismos de la ley, previamente habiendo atendido las reglas de la delación.

Conviene subrayar que el Tribunal Distrital de lo Contencioso Tributario con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, Contra Actos Administrativos de Determinación Tributaria en torno a las deducciones permisibles o aplicables para la obtención de la base imponible referente al tributo a la utilidad, dígame básicamente cuando los vendedores de un bien inmueble son herederos o causahabientes y requieren aplicar deducciones como el costo de adquisición por el cual causante aun en vida se hizo de un determinado bien, otra deducción refiere al tiempo transcurrido desde que el causante en vida se hizo del bien inmueble, estos para reducir la base imponible y con ello gravar un tributo acorde a lo que determina la ley y la doctrina. (Contra Actos Administrativos de Determinación Tributaria 17510-2020-00086, 2021, Sentencia 23/06/2021)

Para dar sentido a lo vertido en la sentencia antes referida “la sucesión por causa de muerte implica subrogación personal. El sucesor se pone en el lugar del antecesor, lo representa, hace sus veces y le sucede en todos sus derechos y obligaciones transmisibles” (Carrión, 1991, p.11).

Conclusiones

Se determina que no se debe decir deducción de utilidad pues falsea como expresión gramatical, ya que es básicamente una cualidad gramatical y se expresa en femenino, dicho esto se debe decir deducción a la utilidad.

Solo el ejecutivo o el legislador pueden crear, modificar o extinguir tributos, los GAD no pueden accionar los verbos antes mencionados, los GAD pueden regular tarifas, dígame en lo referente al 10%, ya regulado varía entre 1%, 4%, 5%, 10%.

El costo de adquisición es deducible a la utilidad porque expresa la noción de inversión del propietario, evidencia además la característica de bien duradero y al pasar el tiempo incrementa su valor, por ello es necesario deducir a la utilidad el costo de adquisición.

La deontología de los legisladores se pone en discusión cuando se observa que as reglas de una norma de organización territorial tiene más reglas referentes al tributo a la utilidad que la norma tributaria, se pone en duda que el principio de supremacía de las normas tributarias sancionado en el art. 2 del COT se aplique como se debe, muestra de lo dicho es que la investigación jurídica, refiere a la norma y lo que los administrados dicen que hacen con ella, esto último es muy diferente al hecho ya que verdaderamente los sujetos vienen empleando las normas de forma diferente a lo que se debería.

Un tributo a la utilidad bien calculado, y dilucidado a tiempo, permite formar negociación de compraventa de un bien inmueble en términos correctos, no es lo mismo decir que la utilidad gravada es MIL DOLARES AMERICANOS, otra cosa muy diferente es decir que la utilidad gravada es DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS, ante eso se concluye que es absolutamente necesario

conocer el valor real del tributo a la utilidad antes de formular negociación entre las partes.

Además de las deducciones a la utilidad versadas en el COOTAD existen otras no menos importantes, tal es el caso de, las deducciones referentes a costo de adquisición dígase en el 5% anual por tiempo transcurrido, que ha generado controversias en la administración tributaria seccional en torno a las ventas de inmuebles de causahabientes y que ha dado paso a resoluciones en sede judicial administrativa demostrando que es absolutamente deducible a la utilidad, tales deducciones.

No se puede hablar de deducciones sin entender el hecho generador y los presupuestos que original el contexto antes referido del objeto imponible, dígase, no puede nacer la obligación y menos aún materializarse un tributo con sus deducciones, si el presupuesto de una actividad económica no es discernible.

El derecho civil evidencia la relación entre particulares, como ejemplo la realidad contractual en materia de la compraventa de bienes inmuebles, las reglas son claras indican cuando se adquiere dominio y como se lo adquiere, indican cuando una persona sucede a la otra, pero básicamente tales reglas no se entrelazan con las reglas del derecho positivo tributario.

Las deducciones expresan la acción de hacer bajar, pero no son claras en materia del tributo a la utilidad, como muestro de ello se puede observar que la primera regla del artículo 559 del COOTAD habla de una deducción del 5% a las utilidades, aquella que para ser puesta en marcha requiere de experiencia y no se puede accionar con el resultante de la lectura y el razonamiento, porque resulta que estas se entretengan con otras reglas del derecho tributario y del derecho civil.

Las deducciones la impuesto a la utilidad en torno al tiempo transcurrido refieren a esa posibilidad de reducir la base imponible por el tiempo que ha permanecido el bien inmueble en nuestras manos, ósea por cada año que se demuestra dominio se deduce el 5%, lo que lleva a la conclusión de que

mientras más tiempo este el bien en manos de una persona, menos utilidad pagara al GAD.

Discusión

Es fundamental saber que un impuesto debe cumplir una serie de requisitos para ser considerado “local”. Espinosa et al., (2018) enumeran seis de ellos: (i) los gobiernos locales tienen autoridad para decidir qué impuestos imponer; (ii) eligen la base imponible; (iii) eligen el tipo impositivo; (iv) en el caso de los impuestos directos, determinan la carga fiscal que recae sobre cada contribuyente individual; (v) supervisan el impuesto; y (vi) reciben toda la recaudación de los impuestos locales. En la práctica, muchos impuestos locales sólo reúnen dos o tres de estas cualidades. Como puede verse, la teoría fiscal para los gobiernos locales comienza en este contexto con el reconocimiento de un importante poder de decisión, haciendo referencia explícita a la descentralización fiscal, con todos sus contenidos.

La equidad en el ámbito local es un componente crucial de la fiscalidad local, y más concretamente de la fiscalidad de la propiedad, que se examinará a continuación. Según Lama & Narváez, (2022), la equidad vertical en la tributación se logra porque la capacidad contributiva pertenece al propietario original del inmueble y no puede ser transferida a otro agente (es inelástica). una estructura tributaria obliga a realizar trade-offs entre varios objetivos que pueden entrar en conflicto, como la eficiencia, la equidad, la estabilidad, la simplicidad y el crecimiento. En este contexto, el autor defiende el impuesto sobre bienes inmuebles alegando que hay pruebas de que afecta a la distribución de la renta de forma proporcional y, con frecuencia, progresiva.

Según Chilingano & Morales, (2018), gestionar o introducir exenciones es otra forma de aumentar la equidad en una estructura impositiva. Afirma que cuanto más protección reciban los grupos de renta baja, mayor será el límite de exención que pueda concederse. El coste de esta protección es que los que se encuentran en la parte superior de la escala de ingresos deben

pagar un tipo más alto del impuesto sobre bienes inmuebles para alcanzar el mismo objetivo de ingresos. Dado que el coste de los impuestos varía según el sector, es importante actuar con cautela a la hora de conceder exenciones y deducciones. A pesar de tener mayores ingresos, algunos grupos pueden tener mayores costes y deducciones, lo que se traduce en una menor presión fiscal.

García & Rocha, (2015), afirman que uno de los cambios que se observan en las ciudades es la “urbanización de la pobreza”. En consecuencia, si la proporción de pobres es mayor en las ciudades, la participación de los gobiernos locales debería ser mejor, tanto en el desarrollo urbano como en el tratamiento dado a las distintas clases de contribuyentes, de acuerdo con el principio de equidad.

En una situación en la que la población urbana está en expansión y la globalización de la economía y los mercados ha alterado las relaciones territoriales a escala mundial, los gobiernos locales deben encontrar formas de generar ingresos para financiar el desarrollo de las ciudades. En este caso, el impuesto analizado es el impuesto sobre bienes inmuebles urbanos, que, como se verá más adelante, suele ser el más importante en términos de recaudación en los gobiernos locales. Esta es una de estas formas.

Las personas propietarias de bienes inmuebles son los sujetos pasivos del impuesto sobre bienes inmuebles, que grava la propiedad inmobiliaria (Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación [FAO], 2002). Los impuestos sobre la propiedad urbana suelen considerarse una de las principales fuentes de financiación local y tienen el potencial de cumplir los objetivos de equidad y eficiencia. Como afirman del Castillo et al., (2021), puede “contribuir a la reducción del coste de acceso al suelo y estimular el aumento de la oferta inmobiliaria y la densificación urbana programada.”

Además, la mayoría de los impuestos, como el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre el valor añadido, se basan en los flujos. Existe, en teoría, una actividad económica

cuantificable sobre la que se recauda el impuesto, aunque la base imponible puede ser ocasionalmente objeto de debate entre el contribuyente y la autoridad fiscal. Los impuestos sobre la tierra y la propiedad, sin embargo, se basan en existencias (Rojo & Acosta, 2015).

El impuesto predial tiene algunos efectos deseables, entre ellos el potencial de influir en los cambios en los precios del suelo debido a su efecto de capitalización, el potencial de crear incentivos para el desarrollo urbano, el potencial de prevenir “la especulación mediante el aumento del costo de mantenimiento de los espacios urbanos vacantes; y la recuperación de la plusvalía del suelo debido a las inversiones públicas a través de un aumento de impuestos” Guerrero & Noriega, (2015), afirma que el tamaño potencial de su recaudación es un factor positivo porque fomenta la financiación independiente de bienes y servicios públicos por parte del nivel local, reduciendo así la dependencia de las transferencias del gobierno federal.

Ávila, (2015) explica que el impacto del flujo descontado de todos los pagos de impuestos hará que el valor de la propiedad disminuya como resultado de la introducción de un impuesto sobre la propiedad o de un aumento de su carga. La “nueva” literatura sobre la capitalización de los impuestos sobre los bienes suele llegar a esta conclusión. Las reacciones de los contribuyentes ante la disminución del valor de la propiedad impulsarán al gobierno local a ofrecer servicios que compensen con creces la aparente carga fiscal. Al capitalizarse, estos servicios deberían aumentar o reducir el valor de la propiedad.

Además, a pesar de la presencia de ciclos económicos, el flujo de ingresos del impuesto sobre bienes inmuebles se caracteriza por ser estable a lo largo del tiempo y carecer de fluctuaciones notables. Dado que los ingresos son estables y permiten una mayor previsibilidad, es posible planificar adecuadamente los gastos futuros gracias a ello. Otra característica crucial del impuesto es la transparencia, que permite al ciudadano valorar el precio asumido por los bienes y servicios públicos recibidos”. Por lo tanto, la transparencia del impuesto

fomenta la rendición de cuentas sobre el uso de los recursos públicos, lo que puede servir como un motivador para que los funcionarios locales mejoren la infraestructura y los servicios en sus comunidades “(Herrera, 2022)

En una línea similar, Camacho et al., (2017) afirman que uno de los métodos más populares para financiar los servicios locales es la imposición de impuestos a la propiedad. Los impuestos sobre la propiedad se utilizan ampliamente para pagar los servicios locales, según Jara & Alvarado, (2018), los impuestos sobre la propiedad se utilizan en nueve de los veintidós países miembros de la OCDE, y son adoptados por diecisiete de esas naciones.

Según Miranda, (2016), el impuesto sobre bienes inmuebles puede ser un componente crucial del proceso de gobernanza democrática porque es uno de los pocos gravámenes de que disponen los gobiernos locales que cumple los requisitos de un impuesto local y porque la mayor parte de su carga se soporta localmente, sirviendo como precio pagado por los residentes locales por los servicios prestados localmente.

Además, los impuestos sobre la propiedad suelen considerarse un impuesto más eficaz que otros (especialmente en comparación con los impuestos sobre la renta), en parte porque no se percibe que desincentiven el trabajo, el ahorro y la inversión. También son más difíciles de evadir que la mayoría de los demás impuestos, principalmente porque la propiedad es inmueble. Además, cada vez hay más consenso en que el impuesto es más equitativo porque afecta principalmente a las rentas medias y altas (Unda & Moreno, 2015).

El argumento de la inmovilidad, sin embargo, debe matizarse por el hecho de que solo la tierra es realmente inmóvil, mientras que el capital invertido en estructuras (o “mejoras”) es en realidad móvil y puede verse atraído por jurisdicciones con tipos impositivos sobre la propiedad más bajos si los tipos son más altos. En particular, los propietarios actuales experimentarían una pérdida única de riqueza si un impuesto sobre bienes inmuebles recién

introducido (o un aumento de un impuesto sobre bienes inmuebles existente) se capitaliza totalmente en los precios de la propiedad, mientras que los nuevos propietarios no se verían afectados. Esto se debe a que, una vez introducidos (o ante un aumento), los impuestos sobre bienes inmuebles no afectan a la tasa de rentabilidad y, por tanto, se consideran neutrales para el comportamiento inversor. Esta característica se deriva de la incapacidad del impuesto sobre bienes inmuebles para influir en el comportamiento futuro, ya que se trata de un impuesto sobre la riqueza acumulada (Tapia et al., 2022).

Además, “los bajos índices de cobertura del registro de la propiedad, así como los elevados índices de morosidad e infravaloración, repercuten en la recaudación y el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles. Los municipios obtienen malos resultados en la recaudación de ingresos porque reciben transferencias incondicionales del gobierno federal y carecen de incentivos para aumentar la recaudación de impuestos. En años anteriores, las transferencias alcanzaban el 72% de los ingresos municipales, mientras que la recaudación del impuesto predial sólo representaba el 9% de esos ingresos (Canavire & Espinoza, 2015).

Referencias bibliográficas

- Ávila, I. R. (2015). Evaluación de las características del impuesto predial en México. *Revista Iberoamericana de Estudios Municipales*, 12, 67-102.
- Camacho, C., Hurtado, K., Navarro, E., Hurtado, J., & Nieves, S. (2017). Factores que inciden en el recaudo del Impuesto Predial Unificado en el distrito de Barranquilla. *Prospectiva*, 15(1), 64-73.
- Canavire, G., & Espinoza, N. G. (2015). Transferencias e impuesto predial en México. *Economía UNAM*, 12(35), 69-99.
- Chilingano, R. E., & Morales, J. A. (2018). *Cultura tributaria y recaudación del impuesto predial en el servicio de administración tributaria de la*

- Municipalidad de Huamanga, 2018.*
- del Castillo, W., Carazas, R. R., de Zavala, Y. C., & Diaz, M. E. S. (2021). El Estudio del impuesto predial en gobiernos locales del Perú. *Eca Sinergia*, 12(3), 124-134.
- Espinosa, S., Martínez, J., & Martell, C. (2018). ¿ Por qué algunos municipios en México son mejores recaudadores de impuesto predial que otros? *Gestión y política pública*, 27(2), 375-395.
- García, C. Y., & Rocha, J. L. (2015). *Diseño de estrategias para incrementar el impuesto predial en el Municipio de Tepetlixpa Edo. De México.*
- Guerrero, R. J., & Noriega, H. F. (2015). Impuesto predial: Factores que afectan su recaudo. *ECONÓMICAS CUC*.
- Herrera, A. Y. (2022). *Evasión fiscal a las alcabalas e incentivos para el pago del impuesto predial en Ecuador: Análisis de teoría de juegos*. [B.S. thesis]. Riobamba: Universidad Nacional de Chimborazo.
- Jara, A. A., & Alvarado, M. A. (2018). Incidencia de los impuestos prediales en los ingresos municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sucúa, en los períodos 2014 y 2015. *Killkana sociales: Revista de Investigación Científica*, 2(1), 33-40.
- LamaAsinc, P. Y., & Narváez, O. M. (2022). *Análisis Constitucional de la Proporcionalidad del Impuesto Predial y su Coactiva en el Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil-1* [B.S. thesis]. Universidad de Guayaquil, Facultad de Jurisprudencia Ciencias Sociales y
- Miranda, R. C. (2016). *La legalidad y reserva de ley a la luz del régimen del impuesto predial y sus exenciones en el Ecuador* [Master's Thesis]. Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador.
- Rojo, L. D., & Acosta, M. M. (2015). El régimen del impuesto predial en las finanzas públicas de los gobiernos locales. *Contabilidad y Negocios*, 10(19), 43-66.
- Tapia, M. E., Moreno, J. J., & Moran, C. M. (2022). Necesidad de una ordenanza para la reducción del impuesto predial urbano en Tulcán-Ecuador. *Universidad y Sociedad*, 14(6), 414-420.
- Unda, M., & Moreno, C. (2015). La recaudación del impuesto predial en México: Un análisis de sus determinantes económicos en el período 1969-2010. *Revista mexicana de ciencias políticas y sociales*, 60(225), 47-78.
- Mogrovejo, J. (2013). Impuestos locales a las transferencias de dominio de bienes inmueble. *Revista de Derecho*, ° 20, 41.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (2014). Atribuciones del concejo municipal. (art. 57)
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (2014). Atribuciones del concejo municipal. (art. 87)
- Constituyente, A. (2008). Constitución. Montecristi: Registro Oficial.
- del Ecuador, C. T. (2005). Código Tributario. Código Tributario, Codificado. DESCENTRALIZACIÓN, A. Y. (2011). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Mogrovejo Jaramillo, J. C. (2013). Impuestos locales a las transferencias de dominio de bienes inmuebles (Tema Central).
- Arias, F. (2006). Introducción a la metodología científica. Episteme.
- Asamblea Constituyente. (2008a). Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial, boletín 449-1 art. 120).

- Asamblea Constituyente. (2008b). Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial, boletín 449-1 art. 132).
- Asamblea Constituyente. (2008c). Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial, boletín 449-1 art. 264).
- Asamblea Constituyente. (2008e). Constitución de la República del Ecuador (Registro Oficial, boletín 449-1 art. 301).
- Asamblea Nacional. (2010a). art.87 literal (Primer Suplemento 303-1 art. 492).
- Asamblea Nacional. (2010b). Código Orgánico de Organización Territorial (Primer Suplemento 303-1 art 57 literal b).
- Asamblea Nacional. (2010c). Código Orgánico de Organización Territorial (Primer Suplemento 303-1 art.87 literal b).
- Gallardo,E.(2014).Metodología de Investigación: manuales autoformativos interactivo. manuales autoformativos interactivo.
- Gallardo, E. (2016). Metodología de la Investigación. manuales autoformativos interactivo.
- Mogrovejo, J. (2013). Impuestos locales a las transferencias de dominio de bienes inmueble. Revista de Derecho, ° 20, 41.
- Arias, F. (2006). Introducción a la metodología científica. Episteme.
- Camacho Baquero, M. S. (2022). 181 USFQ LAW REVIEW Volumen IX, Núm. 1, julio 2022 ISSN: 2631-2573, ISSN(e): 1390-8014 El efecto de la sucesión en el impuesto a la utilidad en la transferencia de predios urbanos. USFQ LAW REVIEW.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Código n.º Primer S. 303-1, art. 556, párr. 2 (2010a) (Ecuatoriano).
- Código Orgánico de Organización Territorial (2010b, 1 de enero).
- Código Orgánico de Organización Territorial, Código n.º Primer Suplemento 303-1 (2010d, 1 de enero) (Ecuatoriano). (art.87 literal).
- Contra actos Administrativos de Determinación Tributaria, Tribunal Distrital de lo Contencioso Tributario Con Sede en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, 23 de junio de 2021, 17510-2020-00086 (Ecuador).
- Díaz González, L. R. (2012). Diccionario Jurídico Para Contadores y Administradores. Gasca.
- Gallardo,E.(2014).Metodología de Investigación: manuales autoformativos interactivo. manuales autoformativos interactivo.
- Iturralde Dávalos, F. (1998). Manual de tributación municipal. Trama..
- Troya Jaramillo, J. V. (2014). Manual de Derecho Tributario. CEP.
- Carrion, E. (1991). Compendio de Derecho Sucesorio. Quito: Ediciones de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Dito, A. (2019). Comparación, correcta aplicación y cálculo del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, en contraste con el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmueble. UNIVERSIDAD CATOLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL