

**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO
NOTARIAL Y REGISTRAL**

TEMA:

ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS A LA COMPRA VENTA DE
INMUEBLES Y EL IMPACTO EN SU INSCRIPCIÓN DENTRO DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Trabajo de Componente Práctico de Examen Complexivo previo
la Obtención del grado de Magíster en Derecho Mención Derecho
Notarial y Registral**

Autor:

ABG. CARLOS ENRIQUE ZAMBRANO VALDEZ

GUAYAQUIL – ECUADOR

2020



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Certificación

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por el **Abg. Carlos Enrique Zambrano Valdez**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

REVISORES

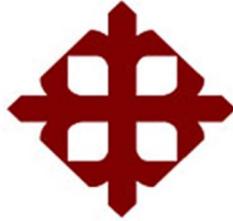
**Dr. Francisco Obando Freire, Mgs
Revisor Metodológico**

**Dr. Ricky Benavidez Verdesoto
Revisor de Contenido**

DIRECTOR DEL SISTEMA DE POSGRADO

Dr. Santiago Velázquez Velázquez, PhD

Guayaquil, 18 de enero del 2020



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Declaración de responsabilidad

Yo, Abg. Carlos Zambrano Valdez

DECLARO QUE:

El componente práctico de examen complejo: “**ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS A LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES Y EL IMPACTO EN SU INSCRIPCIÓN DENTRO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**”, previo a la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme a las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 18 de enero del 2020

EL AUTOR

ABG. CARLOS ZAMBRANO VALDEZ



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y
REGISTRAL**

Autorización

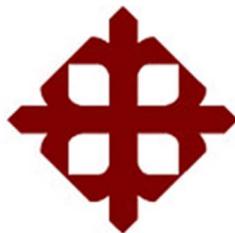
Abg. Carlos Enrique Zambrano Valdez

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen complejo: **“ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS A LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES Y EL IMPACTO EN SU INSCRIPCIÓN DENTRO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, 18 de enero del 2020

EL AUTOR

ABG. CARLOS ZAMBRANO VALDEZ



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Informe de URKUND

URKUND

Documento ZAMBRANO CARLOS.docx (D60288095)
Presentado 2019-12-04 13:24 (-05:00)
Presentado por mariuxiblum@gmail.com
Recibido teresa.nuques.ucsg@analysis.orkund.com
Mensaje [Mostrar el mensaje completo](#)

0% de estas 27 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

Lista de fuentes **Bloques**

Categoría	Enlace/nombre de archivo
Fuentes alternativas	
Fuentes no usadas	

0 Advertencias. Reiniciar Exportar Compartir

tradición involucra la compraventa contemplando así la adquisición de propiedad o dominio sobre los bienes inmuebles. Dentro de la Constitución de la República del Ecuador emitida por la Asamblea Nacional CITATION Asa0817 \n \t \t \t 12298 (2008) se destaca el derecho de las personas a la propiedad, siendo garantizado por el Estado en todas sus formas. Para ello, dicho derecho deberá hacerse efectivo mediante la adopción de políticas públicas y demás medidas. Es decir, el Estado se compromete a garantizar que los actos y contratos relativos a estos bienes se realicen con legalidad, evitando así la vulneración de derechos de los individuos que habitan en territorio nacional. Teoría del título y modo y sus criterios de aplicación. Haciendo referencia a título en materia de derecho, se indica que es un hecho jurídico o conjunto de ellos que dan lugar a que un individuo adquiera un derecho subjetivo. De la Maza CITATION Del13 \n \t \t \t 12298 (2015) indica entonces que los títulos de adquisición de derechos corresponden a hechos de tipo jurídico o conjunto de ellos de forma sucesiva o simultánea a los cuales la ley les atribuye el efecto de producir su adquisición. Por adquisición en este caso se hace referencia a la unión de un derecho a un sujeto, lo cual lo convierte en su titular, mientras que el título es el hecho que motiva la adquisición. El derecho romano clásico es aquel que da origen a esta

Agradecimiento

Agradezco a Dios por bendecir mi vida, por guiarnos a lo largo de nuestra existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad.

Gracias a mis padres, por ser los principales promotores de mis sueños, por los consejos, valores y principios que me inculcaron a lo largo de mi vida.

Agradezco a mis Catedráticos de la Universidad, por haber compartido sus conocimientos a lo largo de la preparación de esta Maestría, de manera especial, al máster DR. RICKY BENAVIDEZ VERDESOTO, tutor de mi proyecto de investigación quien me ha guiado con paciencia, y rectitud como docente.

Ab. Carlos Zambrano Valdez

Dedicatoria

El presente trabajo investigativo lo dedico principalmente a Dios, por ser el inspirador y darme fuerzas para continuar en este proceso de obtener uno de los anhelos más deseados.

A mis padres, por todo ese amor, trabajo y sacrificio en mi crianza, y por todos los valores inculcados, gracias a ellos he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy. Ha sido un orgullo y privilegio de ser su hijo, fueron los mejores padres.

A mi hija, pilar fundamental y fuente de inspiración en mi vida personal y profesional.

A todas las personas que me han apoyado y han hecho que el trabajo se realice con éxito en especial a aquellos que me abrieron las puertas y compartieron sus conocimientos.

Ab. Carlos Zambrano Valdez

Resumen

Debido a las disposiciones en la Ley Notarial, se impide celebrar la escritura pública sin el pago de los impuestos relativos a la propiedad y su transferencia, generando retrasos en los Registro de la Propiedad considerando que, sin perfeccionarse la compraventa, el comprador no podrá inscribir el inmueble como suyo. Según lo expuesto, el proyecto responde al objetivo general de analizar los impuestos gravados a la compra venta de inmuebles, determinando el impacto en su inscripción dentro del Registro de la Propiedad aplicando una metodología con enfoque cualitativo y de alcance descriptivo recolectándose, mediante los tipos de investigación documental y campo, información como sustento al problema descrito. Como parte de la investigación documental se consultaron obras relacionadas al tema identificándose los impuestos gravados a la compraventa de inmuebles, siendo el de la utilidad por transferencia de predios o plusvalía, sobre las alcabalas y el de predios urbanos y rurales; mientras que la investigación de campo se desarrolló a través de entrevistas a notarios y registradores de la propiedad quienes destacaron la importancia de la inscripción del inmueble como único respaldo a la propiedad, viéndose afectada por la Ley Notarial cuando el vendedor no cuenta con los flujos para cubrir los impuestos relativos al bien objeto de contrato. El estudio concluye que el impuesto de mayor monto es el gravado a la utilidad por transferencia de predios o plusvalía recomendándose una reforma permitiendo al notario autorizar una escritura pública, mediante acta notarial, sin el pago de estos impuestos.

Palabras Claves:

Inscripción	Registro	Bien mueble	Compraventa	Impuesto.
-------------	----------	-------------	-------------	-----------

Abstract

Due to the provisions in the Notarial Law, it is prohibited to hold the public deed without the payment of taxes related to the property and its transfer, generating delays in the Property Registry considering that, without perfecting the sale, the buyer may not register The property as yours. According to the above, the project responds to the general objective of analyzing taxes levied on the purchase and sale of real estate, determining the impact on its registration within the Property Registry, applying a methodology with a qualitative approach and a descriptive scope being collected, through the types of documentary and field research, information as support for the problem described. As part of the documentary investigation, works related to the subject were consulted, identifying the taxes levied on the sale of real estate, being that of the utility by transfer of land or surplus value, on the alcabalas and that of urban and rural properties; while the field investigation was carried out through interviews with notaries and property registrars who highlighted the importance of registering the property as the sole endorsement of the property, being affected by the Notarial Law when the seller does not have the flows to cover taxes related to the contract object. The study concludes that the higher amount tax is levied on profit by transfer of land or goodwill, recommending a reform allowing the notary to authorize a public deed, by means of a notarial act, without the payment of these taxes.

Keywords:

Registration	Registration	Personal Property	Sale	Tax.
--------------	--------------	----------------------	------	------

Índice general

Introducción	2
Desarrollo.....	7
Los impuestos a la propiedad	7
La intervención del notario en la compra venta de bienes inmuebles.....	9
Fundamentación teórica	10
Bases teóricas.....	10
Definición de términos.....	21
Metodología.....	22
Enfoque.....	22
Alcance	22
Tipos de investigación	23
Métodos empíricos.....	24
Resultados	24
Análisis de la investigación cualitativa.....	24
Análisis del marco normativo	39
Discusión	40
Conclusiones	47
Recomendaciones.....	49
Bibliografía	50
Anexos	54

Índice de tablas

Tabla 1. Métodos empíricos.....	24
---------------------------------	----

Índice de figuras

Figura 1. Base para determinar el impuesto a la renta por herencias, legados y donaciones.....	18
--	----

Introducción

Para abordar los impuestos a la propiedad, como objeto de estudio, es necesario definir qué son los *impuestos*. Venegas (2018) los caracteriza por ser prestaciones obligatorias que se satisfacen por las aportaciones de los contribuyentes y que son exigidos por el Estado, de acuerdo a la capacidad de contribución de los ciudadanos, a fin de solventar el gasto público. Es decir, permiten financiar al gobierno los diferentes rubros que harán posible el correcto funcionamiento del sector público y además, realizar inversiones en beneficio de la población.

Dentro del Código Tributario Ecuatoriano, su artículo 6 menciona que los tributos son un instrumento de política económica general, ubicándose además como medios para recaudar los ingresos estatales y estimular con ello la inversión, ahorro, reinversión y desarrollo nacional (Consejo de Educación Superior, 2018). Sobre lo expuesto, también atenderán a la estabilidad, progreso y adecuada distribución de la riqueza, teniendo en cuenta que algunos se gravan sobre la renta.

Por otro lado, tal como lo menciona la Constitución de la República del Ecuador emitida por la Asamblea Nacional (2008) en su artículo 300, el régimen tributario en el país atenderá a principios como la progresividad, eficiencia, suficiencias recaudatoria, equidad, entre otros, debiendo la política tributaria promover el empleo y la producción entre lo más relevante. Bajo lo expuesto, el esquema de recaudación entre sus características deberá ser eficiente, es decir rápido sin generar retrasos en los procesos involucrados.

En Ecuador existen diferentes tipos de impuestos, entre los cuales se encuentran los gravados sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles señalando que estos últimos, y todas las actividades que están incluidas en los mismos, deben pagar impuestos (Parra, 2017). Por ende, la persona que responda legalmente por el bien

inmueble debe contribuir a la Administración Tributaria, ya sea por mantenerlo bajo su propiedad o por la transferencia de dominio que desee realizar.

La intervención del notario en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, lo cual se constituye en el campo de estudio, requiere abordar la propiedad teniendo en cuenta que estos contratos es aquello que se transfiere. Para las diferentes naciones la propiedad se ha constituido en un elemento fundamental, denominándola García (2017) desde el ámbito socioeconómico como el poder de hecho transformado en poder jurídico, es decir la estabilidad de la posesión.

Por otro lado, en la producción de riqueza, los economistas denominan a la propiedad como *capital* (Goerlich, 2016). Es el notario como funcionario dotado de la fe pública quien autoriza los contratos mediante los cuales se celebra la compraventa de bienes inmuebles, siendo una de sus atribuciones mediante la Ley Notarial y el Código Civil, indicando este último que la venta no se considerará perfeccionada hasta que la escritura pública no haya sido otorgada.

Por escritura pública se refiere al documento que contienen actos, contratos o negocios jurídicos otorgados ante el notario, los cuales él autoriza e incorpora en su protocolo. Debe mencionarse entre los deberes que se imponen al notario también mediante la Ley Notarial emitida por el Congreso Nacional en 1966 y reformada por la Asamblea Nacional (2014) el exigir, según lo expresa el artículo 19, el pago de los impuestos relativos al contrato o acto, incluyendo los gravados a los bienes referidos, previo a su celebración. Su incumplimiento impedirá que el contrato pueda celebrarse, retrasando a las partes involucradas dando origen al problema objeto de estudio.

El problema científico de investigación se ve respaldado mediante una entrevista al Registrador de la Propiedad de Guayaquil Ívole Zurita, publicada en el Diario

Expreso (2017) donde se indica que el proceso de registro de la propiedad se ve afectado por la Ley Notarial al exigir el pago de los impuestos previa firma de la escritura pública por transferencia del inmueble. Este proceso retrasa el ingreso de la documentación en el Registro de la Propiedad en aquellos casos cuando el vendedor no cuenta con los flujos para realizar el desembolso, considerando además que los bancos difícilmente otorgarán un préstamo para financiar el pago de estos impuestos si aún las partes no han firmado ningún documento que respalde la transacción.

La Pregunta de investigación que se responderá mediante el desarrollo de este estudio corresponde a: ¿Cuál es el impacto que generan los impuestos gravados a la compraventa de bienes inmuebles en su inscripción dentro del Registro de la Propiedad? , como preguntas complementarias de investigación se formularon las siguientes: ¿Cuáles son los impuestos gravados a la compraventa de bienes inmuebles?, ¿Qué piensan los expertos sobre los retrasos presentados en el proceso de inscripción y que alternativas tienen los negociantes para la inscripción del bien inmueble?, y ¿Qué tipo de reformas legales o procesos favorecerían a la inscripción ágil del inmueble en el Registrador de la Propiedad?

El desarrollo de esta investigación, además de responder las interrogantes enunciadas también se enfoca en el alcance de un Objetivo general, siendo este el analizar los impuestos gravados a la compra venta de inmuebles, determinando el impacto en su inscripción dentro del Registro de la Propiedad. Como objetivos específicos se plantean el identificar los impuestos gravados a la compra venta de inmuebles; consultar opiniones de expertos evaluando los retrasos que ocasiona en el proceso de inscripción y alternativas de los negociantes para la inscripción del

inmueble; plantear reformas, legales o de procesos que favorezcan a la inscripción ágil del inmueble en el Registro de la Propiedad.

La premisa que sustenta el proyecto comprende el recopilar información teórica práctica de los impuestos que se deben pagar en relación a los bienes inmuebles dentro del territorio ecuatoriano, sean tributos nacionales o seccionales, presentando una simulación como ejemplo práctico de la carga impositiva que le genera al vendedor su cumplimiento, previa firma de la escritura pública, tomando como base el ordenamiento jurídico ecuatoriano vigente.

En referencia a los métodos, dentro del método teórico se considera el lógico cuyo enfoque es estudiar la esencia del objeto de estudio. Es decir, los impuestos gravados por la transferencia de los bienes inmuebles y cómo la Ley Notarial influye en el acto de inscripción del bien. Para ello se evaluaría además cómo son aplicados dichos impuestos y la carga impositiva que representan al vendedor.

Como parte de los métodos empíricos se considera la observación científica y la medición. Por un lado, la observación científica comprende conocer una realidad al involucrarse directamente en entes o procesos que intervienen, siendo en este caso la transferencia de un inmueble y cómo incide en su inscripción en el Registro de la Propiedad. Además, a través del método de la medición se pretende expresar en forma numérica cuál es la carga impositiva que representan los impuestos gravados por la transacción expresada, esto mediante un caso práctico.

La Novedad científica del estudio se encuentra respaldada al centrarse en lo que supondría una limitante para el trámite de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la propiedad, no por problemas operativos, sino más bien normativos que imposibilitan la celebración de la escritura pública y por ende la transferencia del bien mientras el vendedor no desembolse los flujos por concepto de impuestos.

Con ello, la propuesta pretende beneficiar al trámite y por ende acelerar el proceso para los usuarios cumpliendo con los principios de eficiencia del régimen tributario y del sector público en general.

Desarrollo

Los impuestos a la propiedad

En la época prehispánica la forma de pago de impuestos representada por el tributo, fundamentándose en la creación de los oficios y los servicios necesarios para la existencia colectiva. Estos tributos eran cancelados en gran mayoría por las clases inferiores o macehuales, siendo estos los artesanos, labradores y comerciantes, mismos que servían para sostener a las clases dirigentes que comprendían los gobernantes, sacerdotes y guerreros.

Al llegar la conquista española, el tributo prehispánico no tuvo modificaciones significativas al contrario, se acomodó a las normas europeas en forma gradual de tal modo que durante el siglo XVI siguió manteniendo sus principales aspectos tales como prestaciones materiales y servicios, así como conservando el tiempo.

La alcabala, siendo uno de los impuestos que el día de hoy se grava a la propiedad por la transferencias de bienes inmuebles, representó una de las figuras más importantes y antiguas de la hacienda de la Nueva España, siendo aplicada en el año de 1571 y cuyo uso se extendió a diferentes países. Como sistema para el cobro de alcabalas existían 3 tipos: Administración directa por funcionarios reales, arrendamiento a particulares y encabezamiento por parte de determinados organismos, tales como los ayuntamientos y los consulados de comercios.

La alcabala debía ser pagada por todo tipo de personas, pero, también existían ciertas excepciones a grupos considerados muy pobres, de esta forma se impedía perjudicar a la población Desde la Fundación de la República del Ecuador en el año de 1830 se necesitó definir cuáles serían los ingresos del Estado y en qué cantidades, para cubrir los gastos, siendo un tema que en sus inicios era difícil determinar,

Sin embargo, a medida que el tiempo transcurría se empezó a manejar este tema de forma más adecuada mediante la emisión de leyes cuyo fin fue asegurar la correcta recaudación tributaria para financiamiento del Estado. Una de ellas fue la Ley de Régimen Tributario Interno expedida en el año 1989 donde se unificó uno de los impuestos gravados a la transferencia de la propiedad, siendo el de las herencias, donaciones y legados al impuesto a la renta que aun se aplica actualmente.

Este impuesto se aplicaba por la parte que excedía la fracción básica gravada con porcentaje 0% de impuesto a la renta para personas naturales, con un impuesto de 10%. Al año 2001, luego de la dolarización, entró en vigencia la Ley de Reforma Tributaria donde se modificó la Ley de Régimen Tributario Interno minimizando el porcentaje del impuesto sobre legados y herencias al 5%.

En el año 2007, mediante la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador se modificó nuevamente este impuesto estableciendo exoneraciones para personas con discapacidad y menores de edad. Como puede observarse, los impuestos y la forma como se aplican han atravesado cambios a lo largo del tiempo, enfocándose incluso en grupos vulnerables como una forma de no perjudicar en su economía.

La propiedad como tal también ha experimentado cambios a través del tiempo, siendo inicialmente colectiva en donde incluía a la familia o tribu, pasando en Roma a enfocarse solo en el individuo pero manteniendo la preponderancia de la familia. El estudio de la evolución de la propiedad puede dividirse en 5 etapas que son:

La primera correspondía a pueblos primitivos, haciendo referencia a las poblaciones nómadas donde solo existía una propiedad vaga de todo el grupo social, sobre las tierras necesarias para la caza y pastoreo. No existía, estabilidad sobre tal

propiedad por los cambios incesantes habituales en la vida nómada. En esta etapa, el derecho de propiedad de los grupos nómadas con el de los grupos agrícolas se definía a la propiedad inmobiliaria como colectiva y bajo dos modalidades que comprendía la colectiva de grupo súper familiar donde las tierras pertenecen a la comunidad y se distribuían en lotes entre los jefes de familia; y la propiedad familiar donde la tierra correspondía a toda la familia, no a ninguno de sus miembros exclusivamente.

En segunda estancia está Roma donde se sentaron las bases de la propiedad moderna, indicando que la casa y el huerto eran propiedad privativa del padre de familia, pero, que la tierra era propiedad colectiva de la *gens*. La tercera etapa fue la edad media donde debido a la influencia de la organización feudal tomó un carácter eminentemente político.

La cuarta etapa corresponde a la edad moderna que surge a raíz del Código civil de Napoleón de 1804 donde se abolió los derechos impuestos, sin pago de indemnización, el servilismo, el derecho de mano muerta, entre otros. Esto dio paso a la propiedad a la época actual que se garantiza como un derecho mediante las constituciones de los Estados, sin importar la corriente política.

La intervención del notario en la compra venta de bienes inmuebles

Este estudio aborda la temática de los impuestos generados tras la compraventa de un inmueble estando entre los deberes del notario, según la Ley Notarial, el exigir su pago previo acto o contrato. La Ley Notarial emitida por el Congreso Nacional en 1966 y actualizada por la Asamblea Nacional (2014) destaca esta obligación, situación que exige al vendedor del inmueble desembolsar los impuestos relativos al bien y su transferencia sin cerrar la transacción y obviamente, sin haber recibido el precio por ello.

Los impuestos permiten a un Estado financiarse, siendo fondos recaudados para cubrir los gastos públicos y realizar inversiones. Entre los actos que generan impuestos se encuentra la venta de un inmueble, mencionándose el gravado a la utilidad que corresponde el 0,5% de la ganancia para ciudadanos comunes y del 4% para quienes participan del negocio inmobiliario, además del impuesto a la plusvalía del 10% y el impuesto de alcabala del 1% que se calcula del valor del bien según el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS (2016).

El estudio se desarrollará en la ciudad de Guayaquil, considerando el año 2019 como periodo de estudio y los impuestos vigentes hasta la fecha.

Fundamentación teórica

Bases teóricas

El contrato de compraventa.

Rodríguez (2016) establece que la compraventa se da cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Según el tipo de transacción, la misma puede verse sustentada a través de un contrato o únicamente mediante comprobantes de venta donde se respalda la realización de un negocio entre ambas partes.

En base a lo descrito, existirán transacciones que por su naturaleza deberán ir sentadas en un contrato para dar garantía del acto celebrado y así evitar posteriores problemas, además de ser una garantía de la propiedad adquirida frente a terceras personas. Ayensa (2017) por su parte define a la compraventa como un acuerdo donde una persona llamada vendedor, se obliga a entregar a otro individuo, llamado comprador, una cosa o derecho a cambio de un precio.

En la compraventa necesariamente se incluye la determinación de un precio que debe ser fijado y aceptado por las partes, en este caso vendedor y comprador. Sobre el contrato de compraventa, Galiano y Delgado (2017) indican que sirve de respaldo en los acuerdos celebrados entre una parte vendedora y una compradora, denominándose al dinero transferido como precio. Dicho precio es aceptado por quienes intervienen, fijando los términos como deberá ser pagado-cobrado, incluyendo además las condiciones como se procederá a la transferencia de la cosa objeto de negociación.

Lacalle (2018) define también este contrato, haciendo referencia a un acuerdo escrito o verbal donde se obliga a dar, hacer o no hacer algo. Se configura como tal en un acuerdo de voluntades donde intervienen personas físicas o jurídicas configurando la transferencia de una propiedad a cambio de un precio convenido.

Es decir, como se mencionó previamente, sirve como garantía de la celebración de un acto donde dos partes se han adquirido derechos y obligaciones. Respeto a sus elementos, De León (2015) destaca tres que son los personales, los formales y los materiales que son explicados a continuación:

Personales: Hace referencia a quienes intervienen en la negociación, siendo la parte vendedora y la compradora. Estos pueden responder como personas físicas o jurídicas, además de tener capacidad legal para contraer obligaciones y derechos. Cuando son personas físicas la capacidad suele alcanzarse al momento de cumplirse la mayoría de edad, además de no poseer alguna incapacidad o impedimento que la ley determine. Por otro lado, las personas jurídicas que se obligan mediante este contrato lo realizarán a través de personas físicas por medio de representante o miembro de su órgano de dirección.

Formales: Estos corresponden al objeto del contrato, el consentimiento y la causa por el cual es celebrado el mismo. Respecto al objeto, el mismo se constituye en la cosa material o inmaterial negociada y el precio acordado; el consentimiento comprende la libre voluntad de las partes que celebran el acto, realizándose de forma verbal o escrita. Finalmente se encuentra la causa, lo cual hace referencia a los motivos o necesidades mutuas que impulsan a llevar a cabo esta negociación considerando que el comprador tiene la necesidad o deseo de adquirir algo mientras el vendedor de recibir ingresos económicos.

Materiales: Hace referencia a la cosa negociada, misma que debe estar expresada, según sus características, en el contrato; además, también se incluirá el precio utilizándose efectivo o sus equivalentes para sus desembolsos.

Generalidades de los impuestos.

Mediante los impuesto, el Estado recibe flujos que permiten financiar parcialmente sus operaciones, destinándolos a la inversión o solventar gastos del sector público. Velázquez (2019) indica que son cantidades que el sector público obtiene del sector privado como contribución o financiación de las actividades desempeñadas por el Estado. Cabe señalar que, para establecer dicho impuesto, es necesario determinar la cantidad que debe pagarse y los individuos obligados.

Otros ingresos que un Estado puede percibir provienen del cobro por servicios prestados, la venta de activos, ingresos patrimoniales, donaciones, endeudamiento y demás (Albi, González, & Zubiri, 2018). Sin embargo, son los impuestos aquellos que representan una elevada participación volviendo relevante estructurar correctamente el régimen tributario para evitar problemas en el financiamiento estatal.

Sobre lo expuesto, Paz y Cepeda (2015) caracterizan los impuestos en directos e indirectos.

- Los directos son aquellos que se gravan sobre la renta o ganancia de un individuo destacando entre ellos el impuesto a la renta y plusvalía. Se subdividen en impuestos sobre la ganancia y el gravado sobre la riqueza.
- Los indirectos son aquellos que se gravan sobre el uso de la renta tales como la compra de productos, en donde destaca el impuesto al valor agregado IVA. Se subdividen en impuestos sobre el consumo y el gravado sobre las importaciones.

A continuación, Rey y Rey (2018) explican los elementos que configuran la figura tributaria dentro de un territorio:

- Hecho imponible, siendo la acción o suceso que genera la obligación tributaria según la ley.
- Sujeto pasivo: Es la persona que se encuentra obligada, según la ley, a pagar el impuesto.
- Base imponible: Corresponde a la valoración del hecho imponible o su cuantificación, siendo utilizada para determinar el valor a desembolsar como impuesto según lo determine la ley.
- Sujeto activo: Generalmente es una institución pública que representa al Estado como ente encargado de recaudar el impuesto y ejercer las debidas acciones a fin de garantizar su cobro.

Impuestos gravados a la propiedad y transferencia de bienes inmuebles en Ecuador.

En base a una revisión realizada por el autor, esto considerando el Código Organización Territorial Autonomía Descentralización emitido por la Presidencia

de la República del Ecuador (2010) y la experiencia en los años de ejercicio, pueden destacarse cuatro tipos de impuestos gravados a la propiedad de bienes inmuebles, siendo mencionados a continuación:

- Impuestos a los predios, urbanos y rurales.
- Impuesto sobre las alcabalas.
- Impuesto a la plusvalía.
- Impuesto a la renta por Herencias, Legados y Donaciones.

Estos impuestos serán abordados en los puntos posteriores indicando la forma como se originan, quien está obligado a asumir su pago, entre otros parámetros para su cumplimiento.

Impuestos a los predios, urbanos y rurales.

Se ubican entre los impuestos gravados por la propiedad o posesión de bienes, indicando Araujo (2018) que por sus características corresponde a un impuesto directo. Como tal, se grava sobre la riqueza de un individuo debiendo pagarse una vez al año por el propietario abarcando lotes, locales, casas, apartamentos y demás de tipo urbano y rural.

En Ecuador, existen dos tarifas para el pago del impuesto predial ya sea urbano o rural. Tomando como Referencia la Municipalidad de Quito (2017) se establece que cada concejo municipal, mediante ordenanza, establecerá las bandas impositivas para determinar la tarifa del impuesto en donde corresponderá al 0,25% a 5% por mil para predios urbanos mientras que para predios rurales será como máximo 3% por mil.

A través del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización emitido por la Presidencia de la República del Ecuador (2010) se especifica que el cobro del impuesto predial es exclusivo para la financiación

metropolitana o municipal no estando autorizados para establecer adicionales que se graven sobre estas propiedades salvo aquellos destinados a financiar proyectos de vivienda de interés social. Cabe señalar que el sujeto pasivo será la municipalidad o distrito metropolitano en donde se encuentre ubicado el predio mientras que el sujeto pasivo será el propietario o poseedor del predio que esté dentro de la jurisdicción de los entes mencionados.

Impuesto sobre las alcabalas.

Es definido como un impuesto de tipo indirecto al gravarse por la transferencia de la propiedad de un inmueble, el cual puede ser a título gratuito y oneroso. La Presidencia de la República del Ecuador (2010) indica que todo traspaso de dominio de bienes inmuebles es objeto de este impuesto siempre que impliquen los siguientes eventos:

- Transferencia onerosa o gratuita que un fiduciario realice al beneficiario a fin de cumplir el contrato de fideicomiso.
- Traspaso o constitución, uso, usufructo y habitación relacionados a estos bienes.
- Donaciones que una persona realice a personas que no fueran los legitimarios.
- Cuando se adquiere el dominio de un bien inmueble mediante su prescripción adquisitiva de dominio o legado a favor de quienes no figuren como legitimario.
- Títulos traslaticios de dominio a tipo oneroso de buques y bienes raíces, el primero en caso de ciudades portuarias.

El sujeto activo o beneficiario de este impuesto será el distrito metropolitano o municipio donde el inmueble esté ubicado y en el caso de barcos se considerará el puerto donde estén inscritos. En aquellos casos donde el inmueble se encuentre en

dos o más municipios se hará la determinación del impuesto en relación a la proporción que ocupe en su jurisdicción considerando que los obligados al pago son quienes reciben el inmueble como beneficio.

El impuesto corresponderá al 1% sobre la base imponible que se determinará tomando como referencia el valor contractual que, de ser menor al evalúo según el catastro, entonces regirá este segundo.

Impuesto a la utilidad por transferencia de predios o plusvalía.

Una vez derogada la Ley orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, la determinación de este impuesto volvió a tomar como base el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización emitido por la Presidencia de la República del Ecuador (2010). Según este código, el impuesto corresponde al 10% sobre la plusvalía o utilidad que se genere al transferir un inmueble pudiendo deducir las municipalidades aquellos valores pagados por efecto de contribuciones especiales de mejoras.

El sujeto pasivo, al igual que en los casos anteriores, es el municipio o distrito metropolitano mientras que el sujeto pasivo será el dueño del predio quien percibe un incremento en su utilidad tras la venta. Si el comprador llegara a pagar este impuesto tendrá derecho a exigir al vendedor la restitución, incluso por vía coactiva, pero no tendrá derecho si hubiese aceptado mediante contrato el cumplimiento de esta obligación.

En los casos donde se transfiera el dominio, este impuesto se gravará de manera solidaria a quienes reciben el beneficio, ya sean herederos o sucesores del derecho. Se refleja una prohibición para el notario, no debiendo otorgar escrituras de venta de la propiedad sin que exista una presentación previa del recibo de pago del

impuesto y de producirse esta falta, los notarios serán responsables solidarios del pago más una multa del 100% del tributo no cobrado.

De haber realizado el pago la persona obligada, pero no habiendo presentado el comprobante, recibirá de igual forma el notario una multa que podría fluctuar entre un 25% al 125% de una remuneración mensual mínima unificada.

Impuesto a la renta por Herencias, Legados y Donaciones.

Este impuesto es aquel gravado sobre el incremento patrimonial de una persona por efecto de donaciones, herencias, legados o cualquier otro acto o contrato que brinde dominio gratuito sobre algún derecho o bien. El Servicio de Rentas Internas (2019) indica que debe ser pagado por los beneficiarios o sus representantes legales mientras que en los casos de donaciones a no residentes será el individuo que las efectúe.

La valoración de los bienes en estos casos corresponderá al del avalúo comercial que será declarado por el beneficiario, tomando en consideración los siguientes parámetros para el cálculo del impuesto a pagar:

Año 2019 En dólares			
Fracción Básica (USD)	Exceso Hasta (USD)	Impuesto Fracción Básica (USD)	Impuesto Fracción Excedente (%)
0	72.060	0	0%
72.060	144.120	0	5%
144.120	288.240	3.603	10%
288.240	432.390	18.015	15%
432.390	576.530	39.637	20%
576.530	720.650	68.465	25%
720.650	864.750	104.495	30%
864.750	En adelante	147.727	35%

Figura 1. Base para determinar el impuesto a la renta por herencias, legados y donaciones

Existen algunas excepciones al pago, tales como las herencias o legados percibidos por hijos menores de edad o que posean algún grado de discapacidad; además, se aplicará una rebaja del 50% para los beneficiarios de herencias y legados siempre que correspondan al primer grado de consanguinidad en relación al causante.

La propiedad en Ecuador.

A través del Código Civil Ecuatoriano emitido por el Congreso Nacional el año 2005 y reformado por la Asamblea Nacional (2016) se hace referencia a la propiedad, denominándose también como dominio, atendiendo al derecho que una persona posee sobre una cosa para su goce o disposición.

Con respecto a la forma como un individuo puede tener dominio sobre una cosa se menciona la sucesión por causa de muerte, la ocupación, tradición, accesión o prescripción. De los enunciados, la tradición involucra la compraventa contemplando así la adquisición de propiedad o dominio sobre los bienes inmuebles.

Dentro de la Constitución de la República del Ecuador emitida por la Asamblea Nacional (2008) se destaca el derecho de las personas a la propiedad, siendo garantizado por el Estado en todas sus formas. Para ello, dicho derecho deberá hacerse efectivo mediante la adopción de políticas públicas y demás medidas.

Es decir, el Estado se compromete a garantizar que los actos y contratos relativos a estos bienes se realicen con legalidad, evitando así la vulneración de derechos de los individuos que habitan en territorio nacional.

Teoría del título y modo y sus criterios de aplicación.

Haciendo referencia a título en materia de derecho, se indica que es un hecho jurídico o conjunto de ellos que dan lugar a que un individuo adquiera un derecho subjetivo. De la Maza (2015) indica entonces que los títulos de adquisición de derechos corresponden a hechos de tipo jurídico o conjunto de ellos de forma sucesiva o simultánea a los cuales la ley les atribuye el efecto de producir su adquisición.

Por adquisición en este caso se hace referencia a la unión de un derecho a un sujeto, lo cual lo convierte en su titular, mientras que el título es el hecho que motiva la adquisición. El derecho romano clásico es aquel que da origen a esta palabra derivada del latín *titulus* haciendo referencia a un elemento que fundamenta, de forma jurídica, la adquisición del dominio pero que por sí sola no consuma dicha adquisición.

Para ello debe existir el segundo el modo o *modus acquirendi* que corresponde a la transmisión del dominio, completándose y perfeccionándose así la adquisición del derecho. Según lo expuesto, es el título donde se establece la voluntad de enajenar y adquirir un derecho sobre la propiedad mientras que el modo es la entrega de aquello sobre el cual reside el dominio (Bullón, 2019).

Esto también se expone en la obra de O'Callaghan (2017) en donde se indica que el título hace referencia al acto en donde se expresa la voluntad de enajenarse de un derecho mientras que el modo corresponde a la forma como se hace efectiva la enajenación por parte del transmitente para ser adquirido por el nuevo beneficiario.

Título de propiedad.

Se entiende como título de propiedad, también llamado escritura, a aquel documento que acredita la propiedad sobre un bien inmueble, amparando los derechos del dueño sobre esta propiedad concedido por ley (Bendito, 2019). Estos derechos comprenden el vender, ocupar, poseer, prestar o rentar el inmueble.

La Ley de Registro emitida por la Presidencia de la República del Ecuador en 1980 y reformada por la Asamblea Nacional (2010) indica que todo acto que provoque la translación de la propiedad de bienes raíces debe ser registrado, esto en el Registro de la Propiedad.

La Asamblea Nacional (2016) destaca el papel de los Registros de la Propiedad como establecimientos únicos donde una persona puede validar su dominio sobre un bien inmueble, inscribiendo aquí el título. Para dicho efecto deberá acudir al registro donde se encuentra ubicado el bien.

Bienes inmuebles en materia civil.

A través del Código Civil Ecuatoriano emitido por el Congreso Nacional el año 2005 y reformado por la Asamblea Nacional (2016) se indica que los bienes pueden ser cosas corporales si pueden ser percibidos por los sentidos y poseen un ser real, poniendo de ejemplo una casa; mientras que los incorporales son derechos dando como ejemplo los créditos

Es importante considerar que dentro de esta ley se categorizan a las cosas corporales en muebles e inmuebles teniendo en cuenta que:

- Los muebles pueden movilizarse de un lugar a otro, por sí mismos como los animales o por alguna fuerza externa como cosas inanimadas.

- Los inmuebles son aquellos que no pueden transportarse tales como tierras, minas y demás relacionadas inclusive si están adheridos a éstos tales como árboles y los edificios.

Definición de términos

Avalúo.

Corresponde al proceso sobre el cual se determina el valor comercial que posee un bien, siendo realizado por un profesional competente en base a criterios previamente establecidos sobre sus características físicas, jurídicas y económicas en referencia a una metodología adecuada para dicho propósito (Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, 2016).

Impuesto.

Son instrumentos del Estado de gran importancia al permitirle financiarse y promover el desarrollo económico constituyéndose en prestaciones en dinero cuyo pago es exigido a personas, naturales y jurídicas, bajo ciertas condiciones sustentadas en un marco normativo (Dueñas, 2017).

Lote.

Corresponde a la unidad mínima territorial sobre la cual se ubica un predio y que está asociado a la propiedad natural o jurídica (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador, 2016). También se denomina terreno, solar o suelo.

Plusvalía.

Rodríguez (2017) indica que es un término aplicado en la compraventa de bienes inmuebles y corresponde al valor que una persona percibe como beneficio considerando la relación entre el costo o precio al cual compró un bien y el monto al cual lo vende a un tercero.

Predio urbano y rural.

Tomando como referencia el Acuerdo Ministerial 29 correspondiente a Normas técnicas para catastro de bienes inmuebles urbanos, rurales emitida por el Ministerio de Hábitat y Vivienda del Ecuador (2016) se define como un predio a la unidad mínima de catastro también llamado parcela catastral. Corresponde al bien inmueble con una extensión territorial continua y que está definida acorde a límite correspondiente en uno o varios títulos de propiedad, ocupación o posesión.

Metodología

Enfoque

La investigación como enfoque comprendió el cualitativo basándose en criterios y conocimientos expuestos por personas de gran aporte para el proyecto. Este enfoque se caracteriza por la recolección de datos basada en opiniones de un grupo de individuos con amplia experiencia en el campo de estudio, proporcionando información que por su naturaleza no puede ser expresada de forma numérica (Muñoz, 2015). Debe mencionarse que a través de su implementación se conocieron consulta estuvo las apreciaciones de estos individuos respecto a los impuestos relacionados a la compraventa de inmuebles y cómo su cumplimiento influye en su inscripción dentro de los Registro de la Propiedad.

Alcance

Sobre el alcance de la investigación, se consideró descriptivo indicando Lerma (2016) que su objetivo es detallar la situación del problema o tema sobre el cual se fundamenta el estudio, identificando sus causas, limitaciones y efectos. En este caso, su implementación permitió identificar cómo los impuestos relacionados a la transferencia de bienes inmuebles afectan a su inscripción dentro del Registro de la Propiedad, inclusive las mejoras que podrían proponerse.

Tipos de investigación

La investigación desarrollada al año 2019 tomando como zona geográfica la ciudad de Guayaquil demandó la recolección de información teórica y de campo, esta última aplicada a individuos claves para el proyecto. La información teórica se obtuvo mediante la investigación documental, misma que responde a la consulta de material bibliográfico tales como libros, artículos científicos y demás (Parraguez, Chunga, Flores, & Romero, 2017). Dentro de ella se incluyen los marcos normativos que rigen la compraventa de bienes inmuebles y los impuestos vinculados a este acto.

Los individuos consultados mediante la investigación de campo, siendo definida por Rosendo (2018) como el acercamiento hacia una situación o realidad de estudio para conocer sus características, comprendieron cinco notarios y cinco funcionarios del Registro de la Propiedad quienes expusieron sus criterios sobre el acto de compraventa de bienes inmuebles y cómo los impuestos que surgen de la transacción impactan en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta información se obtuvo aplicando la entrevista como técnica de recolección de datos bajo un enfoque cualitativo, la cual según García (2017) está compuesta por preguntas abiertas aplicadas a individuos previamente seleccionados quienes exponen ampliamente su criterio acerca de un tema. En este caso se realizó en forma presencial, es decir que el investigador acudió a las instalaciones de cada sujeto entrevistado. (Ver Anexo 1 y 2)

Métodos empíricos

Tabla 1.

Métodos empíricos

Categoría	Dimensiones	Instrumentos	Unidades de Análisis
Impuestos a la compra de inmuebles.	Documentación histórica.	<ul style="list-style-type: none">• Análisis documental y de campo.• Entrevistas.	<ul style="list-style-type: none">• Definiciones/marco teórico.• Cinco (5) notarios.
Inscripción en el Registro de la Propiedad.	Número de trámites	<ul style="list-style-type: none">• Ley Notarial artículo 19• Consultas	<ul style="list-style-type: none">• Cinco (5) Funcionarios del Registro de la Propiedad.

Resultados

Análisis de la investigación cualitativa

Entrevista a notarios.

Primera entrevista

1. ¿Qué importancia usted considera que posee la inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles?

La inscripción en el registro de la propiedad garantiza al comprador ser el único propietario. También le da protección al comprador frente a los acreedores del vendedor, esto quiere decir que si el vendedor tiene deudas y no cancela los acreedores embargarán los bienes que se encuentren registrados en el Registrador de la Propiedad.

2. ¿Qué impuestos deben tramitarse previa firma de las escrituras públicas por transferencia del inmueble y cuáles considera usted que generan un mayor impacto en su cumplimiento?

El comprador puede elegir al notario para que le elabore la escritura pública previa a la inscripción en el Registrador de la Propiedad. En cuanto a los impuestos se debe tramitar la cancelación de los impuestos de alcabala y plusvalía en caso de aplicar. También se debe cancelar el impuesto en el Consejero Municipal correspondiente. El mayor impacto se da en el impuesto a la plusvalía ya que este impuesto debe ser cancelado por el vendedor, sin embargo, lo cancela el comprador ya que de no ser así el vendedor no acepta la venta del bien.

3. ¿Cómo afecta este requerimiento al proceso de transferencia del inmueble y posterior inscripción en el registro de la propiedad?

Este requerimiento afecta en los tiempos, ya que al momento de ingresar la documentación en el Registro de la Propiedad si no ha cancelado no procede el trámite y a su vez en caso de que el vendedor no tenga la capacidad para cancelar tales impuestos se le dificulta más la transferencia del inmueble.

4. ¿Qué tipo de recomendaciones realiza usted como notario en los casos cuando el requerimiento del pago de este impuesto impide la celebración del contrato de compraventa?

Se recomienda llegar a un acuerdo entre las partes en cuanto al pago de impuestos. Obviamente esto aplica únicamente si la parte compradora está muy interesada en el bien inmueble. Por otro lado, no existen tantas recomendaciones al respecto puesto que no existe una entidad que financie este tipo de impuestos, únicamente en el caso de los créditos hipotecarios en donde el banco asume el costo de los impuestos y lo cargan a la deuda.

5. En base a estas limitaciones ¿Qué mejoras usted propondría como solución y contribuir a la eficiencia del trámite en mención?

Sería recomendable poder firmar un convenio de pago a fin de que el vendedor pueda cancelar en cómodas cuotas el valor y no de un solo pago.

Segunda entrevista.

1. ¿Qué importancia usted considera que posee la inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles?

Definitivamente da la garantía al comprador de que el bien ya no corresponde al anterior dueño, así como también protege al comprador en caso de embargos por deudas.

2. ¿Qué impuestos deben tramitarse previa firma de las escrituras públicas por transferencia del inmueble y cuáles considera usted que generan un mayor impacto en su cumplimiento?

Los impuestos generales conocidos como el de las alcabalas, plusvalía y los municipales. En el caso de herencias también deben cancelar el impuesto a las herencias. El cumplimiento del pago se debe ejercer en todas, sin embargo, el que resulta más complicado de cancelar es el de la plusvalía puesto que siempre el vendedor al inicio negocia de que sea cancelado por el comprador o simplemente el comprador por desconocimiento acepta pagar el mismo.

3. ¿Cómo afecta este requerimiento al proceso de transferencia del inmueble y posterior inscripción en el registro de la propiedad?

El pago de los impuestos afecta en todo sentido, ya que si no se cancela no se puede elaborar la escritura así como tampoco se puede inscribir en el Registrador de la Propiedad por ende afecta en las operaciones de los notarios ya que disminuye

el número de transacciones y por otro lado disminuye el número de inscripciones en el Registrador de la Propiedad.

4. ¿Qué tipo de recomendaciones realiza usted como notario en los casos cuando el requerimiento del pago de este impuesto impide la celebración del contrato de compraventa?

Considerar en la negociación de la venta del bien inmueble el valor de los impuestos en caso de no contar con esos montos.

5. En base a estas limitaciones ¿Qué mejoras usted propondría como solución y contribuir a la eficiencia del trámite en mención?

Reformar la ley Notarial en cuanto a la ejecución o celebración de un contrato el pago de impuestos relativos al bien inmueble.

Tercera entrevista

1. ¿Qué importancia usted considera que posee la inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles?

El registrar la propiedad es un paso que beneficia al cien por ciento al comprador y como respaldo debe hacerlo. La protección de que se le embargue el bien por deudas del vendedor es un riesgo muy grande que ocurre en la mayoría de ocasiones.

2. ¿Qué impuestos deben tramitarse previa firma de las escrituras públicas por transferencia del inmueble y cuáles considera usted que generan un mayor impacto en su cumplimiento?

El impuesto a la plusvalía, los impuestos del municipio y el impuesto a las herencias. El impacto depende del valor del inmueble, generalmente el valor más alto es el de la plusvalía.

3. ¿Cómo afecta este requerimiento al proceso de transferencia del inmueble y posterior inscripción en el registro de la propiedad?

Afecta significativamente ya que si no se cancela el impuesto no se puede proceder con la inscripción. Además el comprador queda desprotegido al no agilizar la inscripción en el Registrador de la Propiedad.

4. ¿Qué tipo de recomendaciones realiza usted como notario en los casos cuando el requerimiento del pago de este impuesto impide la celebración del contrato de compraventa?

Analizar previo a la venta los impuestos a cancelar y en el caso de ser necesario acordar en la negociación los valores que se deben asumir.

5. En base a estas limitaciones ¿Qué mejoras usted propondría como solución y contribuir a la eficiencia del trámite en mención?

Reformar la ley Notarial o en su efecto brindar algún tipo de apoyo financiero para poder cubrir esos valores.

Cuarta entrevista

1. ¿Qué importancia usted considera que posee la inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles?

Cuando un individuo compra un inmueble eso no le garantiza la propiedad en su totalidad y la única forma de tener la certeza que el bien es suyo es mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. ¿Qué impuestos deben tramitarse previa firma de las escrituras públicas por transferencia del inmueble y cuáles considera usted que generan un mayor impacto en su cumplimiento?

Los impuestos que deben cubrirse previa firma la escritura pública corresponden a los predios urbanos y rurales, además del impuesto a la utilidad por transferencia del inmueble o plusvalía y el impuesto a la alcabala pudiendo sumarse el impuesto a la renta por herencias legados y donaciones. Entre ellos, aquel que en la compraventa genera mayor impacto corresponde al impuesto a la plusvalía, siendo asumidos por el vendedor.

3. ¿Cómo afecta este requerimiento al proceso de transferencia del inmueble y posterior inscripción en el registro de la propiedad?

El pago de impuestos genera una afectación siempre y cuando el vendedor no cuente con los fondos para cumplir con su obligación, por ende no podrá consumarse la compraventa y no podrá inscribirse el inmueble objeto del contrato en el Registro de la Propiedad.

4. ¿Qué tipo de recomendaciones realiza usted como notario en los casos cuando el requerimiento del pago de este impuesto impide la celebración del contrato de compraventa?

Pueden existir acuerdos entre las partes que intervienen en el contrato para que el comprador asuma el pago los impuestos y posteriormente ese valor se ha descontado el precio de venta.

5. En base a estas limitaciones ¿Qué mejoras usted propondría como solución y contribuir a la eficiencia del trámite en mención?

Para evitar este tipo de conflictos en los cuales el comprador y el vendedor no pueden cerrar el contrato sin que exista el pago pago de impuestos debería, por medio de la ley, existir un mecanismo que haga posible desembolsarse estos valores una vez pagado el precio de venta

Quinta entrevista

1. ¿Qué importancia usted considera que posee la inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles?

La inscripción en el Registro de la Propiedad le permite a la persona que adquiere un inmueble tener la garantía suficiente de que dicho bien ahora le pertenece y además que el mismo se encuentra libre de problemas que posteriormente puedan ocasionar la pérdida del mismo.

2. ¿Qué impuestos deben tramitarse previa firma de las escrituras públicas por transferencia del inmueble y cuáles considera usted que generan un mayor impacto en su cumplimiento?

En los casos de que la transferencia se realice por medio de compraventa, los impuestos corresponderán al de plusvalía y las alcabalas constatando además de que los predios se encuentren al día en su pago. Entre los mencionados, el mayor impacto corresponde al impuesto a la plusvalía.

3. ¿Cómo afecta este requerimiento al proceso de transferencia del inmueble y posterior inscripción en el registro de la propiedad?

El problema o inconveniente con esta disposición es que el vendedor y el comprador no podrán cerrar la compraventa sin que exista el pago previo de impuestos demorando así la transacción en los casos cuando no cuente el responsable de los fondos para cumplir dicha obligación y por ende, todos los procedimientos adicionales se mantienen congelados. Uno de ellos es la inscripción en el Registro de la Propiedad porque aún no hay un bien que el comprador pueda registrar como suyo.

4. ¿Qué tipo de recomendaciones realiza usted como notario en los casos cuando el requerimiento del pago de este impuesto impide la celebración del contrato de compraventa?

Una solución viable o recomendación que suelen darse a los clientes es que el comprador se haga cargo de los impuestos y posteriormente se descuenta del precio de venta; sin embargo, en ciertos casos el comprador se niega porque obviamente aún el bien no se encuentra bajo su propiedad.

5. En base a estas limitaciones ¿Qué mejoras usted propondría como solución y contribuir a la eficiencia del trámite en mención?

Una solución viable para este tema sería que se permitiera cerrar la compraventa sin el pago de impuestos hasta que el vendedor tenga los flujos, provenientes de la transacción, para cancelar los mismos.

Análisis de entrevistas a notarios.

Los notarios consultados destacan la importancia de la inscripción en el Registro de la Propiedad como mecanismos que garantiza o respalda la propiedad sobre un bien inmueble para el comprador, brindando además protección en caso de que otras personas deseen inscribir dicho inmueble como suyo.

Sobre los impuestos, los consultados mencionan los estudiados en la elaboración del proyecto, siendo el aplicado sobre la alcabala, plusvalía y también el de predios urbanos y rurales. El que genera mayor impacto, destacan el de plusvalía debiendo ser pagado por el vendedor o comprador, este último en caso de previa aceptación sustentada en la firma del contrato.

Los notarios concuerdan que el cumplimiento de lo dictado en el marco normativo, sobre la obligatoriedad del pago de los impuestos ligados a la transferencia del inmueble sin que la escritura pública se firme, supone retrasos en

aquellas situaciones donde el vendedor no cuenta con los flujos para desembolsar estos flujos.

Sobre las recomendaciones que realizan están el llegar acuerdos con el comprador para que proporcione los flujos que permitan asumir esta obligación, no siendo posible solicitar un crédito debido a la inexistencia de un documento que respalde la transacción ante un banco.

Entre las recomendaciones, surgen varias, proponiendo que el desembolso de este impuesto se haga en pagos parciales para que el vendedor los pueda cubrir mientras aún no recibe los flujos provenientes de la transacción, también se considera la reforma a la Ley Notarial donde se permita celebrar estos contratos sin haber desembolsado los impuestos e incluso poder acceder a apoyo financiero para estas situaciones, pudiendo así cubrir los flujos.

Entrevista a funcionario de registro de la propiedad.

Primera entrevista

1. Según su criterio ¿Cuál es la importancia de inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad y cómo ha evolucionado este trámite en los últimos años?

Su importancia radica en la constancia de registrar quién es el propietario del bien a fin de evitar fraudes o conflictos futuros. El trámite ha evolucionado favorablemente puesto que el tiempo que toma la inscripción se ha reducido considerablemente.

2. ¿A qué factores atribuye usted el comportamiento que han mantenido estas inscripciones?

A los de infraestructura ya que por cómo estaban las instalaciones anteriormente se solían traspapelar los documentos. Actualmente existe un sistema integrado en donde constan las inscripciones y se obtiene la información más detallada y rápida.

3. ¿Qué impuestos surgen al transferirse la propiedad del inmueble según el marco normativo ecuatoriano?

Impuestos a la plusvalía, municipales y en el caso de aplicar el impuesto a la herencia.

4. Respecto al requerimiento donde se exige que, previa firma de la escritura pública, se hayan pagado todos los impuestos relativos a la transferencia del inmueble ¿Cómo se ha visto afectado el Registro de la Propiedad en el número de inscripciones tramitadas?

Se ha identificado que el número de operaciones de registro han sido menores.

5. En base a esta limitante ¿Qué cambios o recomendaciones daría usted para favorecer el traspaso de la propiedad y su inscripción dentro del Registro de la Propiedad?

Generar algún tipo de facilidad con respecto al pago de impuestos.

Segunda entrevista

1. Según su criterio ¿Cuál es la importancia de inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad y cómo ha evolucionado este trámite en los últimos años?

Su importancia radica en que en caso de no inscribirse se generen problemas futuros a nivel jurídico específicamente por que se desconocen los problemas que tenga el vendedor.

2. ¿A qué factores atribuye usted el comportamiento que han mantenido estas inscripciones?

A el desconocimiento de los procesos a seguir y de los tramites a ejecutar. Dentro del registrador de la Propiedad han existido problemas internos que con el paso del tiempo se han ido solucionando.

3. ¿Qué impuestos surgen al transferirse la propiedad del inmueble según el marco normativo ecuatoriano?

Pagos municipales, impuestos a la plusvalía y demás.

4. Respecto al requerimiento donde se exige que, previa firma de la escritura pública, se hayan pagado todos los impuestos relativos a la transferencia del inmueble ¿Cómo se ha visto afectado el Registro de la Propiedad en el número de inscripciones tramitadas?

Han disminuido las solicitudes. En el caso de las hipotecas se ha mantenido puesto que el valor de los impuestos es cargado al crédito hipotecario.

5. En base a esta limitante ¿Qué cambios o recomendaciones daría usted para favorecer el traspaso de la propiedad y su inscripción dentro del Registro de la Propiedad?

Establecer nuevos procesos o a su vez analizar la posibilidad de ajustar la ley.

Tercera entrevista

1. Según su criterio ¿Cuál es la importancia de inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad y cómo ha evolucionado este trámite en los últimos años?

Es importante inscribir el bien ya que es la constancia de registro de que una persona es propietaria. También da la protección al comprador de que las deudas que arrastran los vendedores no perjudiquen al bien en venta. En los últimos

tiempos han mejorado los procesos todo gracias a la integración de información por lo cual es más rápido conocer información y acelerar los procesos.

2. ¿A qué factores atribuye usted el comportamiento que han mantenido estas inscripciones?

Factores tecnológicos, factores humanos en el caso de error de tipeo en donde hay que repetir el proceso nuevamente y esperar cinco días para retomar el proceso.

3. ¿Qué impuestos surgen al transferirse la propiedad del inmueble según el marco normativo ecuatoriano?

Entre los impuestos que pueden incurrir se menciona al impuesto a los predios, urbanos y rurales, impuesto sobre las alcabalas, impuesto a la plusvalía y el impuesto a la renta por Herencias, Legados y Donaciones.

4. Respecto al requerimiento donde se exige que, previa firma de la escritura pública, se hayan pagado todos los impuestos relativos a la transferencia del inmueble ¿Cómo se ha visto afectado el Registro de la Propiedad en el número de inscripciones tramitadas?

El número de inscripciones es inferior al de años anteriores, lo cual evidencia un impacto en la aplicabilidad de impuestos.

5. En base a esta limitante ¿Qué cambios o recomendaciones daría usted para favorecer el traspaso de la propiedad y su inscripción dentro del Registro de la Propiedad?

Reformar la ley.

Cuarta entrevista

1. Según su criterio ¿Cuáles la importancia de inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad y cómo ha evolucionado este trámite en los últimos años?

Nuestra labor es muy importante porque a través de registro el ciudadano garantiza la propiedad sobre un inmueble que adquirió, ya sea por compraventa, donación, herencia o por cualquier otro medio de apropiación. Este proceso que ha ido mejorando conforme a los años y ha permitido que sea más eficiente.

2. ¿A qué factores atribuye usted el comportamiento que han mantenido estas inscripciones?

Consideró que están más relacionados con las barreras que el Estado impone para la compraventa de bienes inmuebles, especialmente tributarias considerando que se exige el pago previo de impuestos sobre el bien previa celebración de la escritura pública.

3. ¿Qué impuestos surgen al transferirse la propiedad del inmueble según el marco normativo ecuatoriano?

Está el impuesto a la utilidad, incluyendo el de las alcabalas, el aplicado a los predios urbanos y rurales, además del de herencias según sea el caso.

4. Respecto al requerimiento donde se exige que, previa firma de la escritura pública, se hayan pagado todos los impuestos relativos a la transferencia del inmueble ¿Cómo se ha visto afectado el Registro de la Propiedad en el número de inscripciones tramitadas?

En ciertos casos se ha provocado que la venta nunca llegue a finiquitarse o que existan procesos que se mantengan en espera porque el vendedor no puede hacer frente a estas obligaciones. Se añade que del comprador no está obligado a comprometerse al pago ni existe institución financiera que financie estas operaciones.

5. En base a esta limitante ¿Qué cambios o recomendaciones daría usted para favorecer el traspaso de la propiedad y su inscripción dentro del Registro de la Propiedad?

El pago previo de los impuestos antes de la venta o posterior no generaría ningún tipo de afectación a los entes recaudadores por ende podría permitirse, en determinados casos, que el vendedor realice el desembolso una vez haya recibido el precio como pago.

Quinta entrevista

1. Según su criterio ¿Cuáles la importancia de inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad y cómo ha evolucionado este trámite en los últimos años?

El inscribir el bien es el respaldo ante terceros de que una propiedad pertenece a un individuo y a través de ello evitar que terceras personas intenten realizar trámites sobre el mismo con afectación al dueño. Con los años el trámite se ha automatizado y ha permitido que se realice en forma más ágil en comparación al siglo pasado.

2. ¿A qué factores atribuye usted el comportamiento que han mantenido estas inscripciones?

Las limitaciones se generan principalmente debido a los trámites fuera Registro de Propiedad considerando que mediante la ley se determina que el vendedor pague todos los impuestos relativos el bien para celebrar la compraventa y por ende

otorgarse la escritura pública. Es de nuestro conocimiento que existen transacciones que se han mantenido congeladas o que no han llegado a finiquitarse por la falta de recursos del vendedor para hacer frente a estos desembolsos.

3. ¿Qué impuestos surgen al transferirse la propiedad del inmueble según el marco normativo ecuatoriano?

Los impuestos corresponden al aplicado sobre predios urbanos y rurales, el impuesto a la utilidad o transferencia de predios y el de las alcabalas.

4. Respecto al requerimiento donde se exige que, previa firma de la escritura pública, se hayan pagado todos los impuestos relativos a la transferencia del inmueble ¿Cómo se ha visto afectado el Registro de la Propiedad en el número de inscripciones tramitadas?

La limitante surge cuando el vendedor no cuenta con los fondos para hacer frente al pago de esta obligación, principalmente si son personas naturales. Por ende, el cierre de la compraventa se ve demorado e incluso nunca llega a efectuarse, por ende nunca llegan a escribirse en el Registro de la Propiedad

5. En base a esta limitante ¿Qué cambios o recomendaciones daría usted para favorecer el traspaso de la propiedad y su inscripción dentro del Registro de la Propiedad?

La ley debería permitir que el pago de impuestos bajo ciertas circunstancias se realice una vez cerrada la compraventa obteniendo así el vendedor los flujos necesarios para hacer frente a esta obligación, sin retrasos, y favoreciendo la eficiencia de los procesos posteriores.

Análisis de entrevistas a los funcionarios del Registro de la Propiedad.

Sobre las entrevistas aplicadas a los funcionarios de Registro de la Propiedad se indica que las mejoras a los procesos dentro de la institución han favorecido a la eficiencia en la inscripción, existiendo además sistemas informáticos. Destacan la importancia de la inscripción al respaldar la propiedad de un individuo sobre un inmueble que adquirió.

Si bien indican que han existido problemas en los procedimientos internos, destacan que han sido solucionados con el tiempo. Sobre los impuestos a la propiedad destacan los mencionados por los notarios indicando que su cumplimiento ha provocado que el número de inscripciones se vea reducido, esto al tener el vendedor que cumplir con la obligación de pago previa firma de la escritura pública.

Con ello, no se consumará la compraventa y el comprador no podrá inscribir el inmueble como suyo, afectándose los Registros de la Propiedad. Como recomendación hacen especial énfasis en la reforma de la ley que exige el cumplimiento de este impuesto, siendo la Ley Notarial, modificándose la celebración de la escritura pública en estos casos.

Análisis del marco normativo

Este estudio parte de la Ley Notarial como sustento al problema especificándose entre los deberes del notario el exigir, previa celebración de un contrato, el pago de los impuestos relativos al contrato y aquellos que graven a los bienes referidos. De esta forma, el contrato de compraventa de bienes inmuebles no podrá celebrarse hasta que el vendedor haya desembolsado los rubros para este efecto.

Esta situación entorpece el proceso tanto en las notarías donde se celebra la escritura pública y en el Registro de la Propiedad donde dicho inmueble debe inscribirse, especialmente cuando el vendedor no disponga de los fondos para cubrir

esta obligación. La situación expuesta incluso retrasa el pago de estos impuestos a los Gobiernos Autónomos Descentralizados considerando que el vendedor tendrá que esperar conseguir los fondos exigidos.

Lo mencionado va en contra de los principios de aplicación tributaria que el Código Organización Territorial Autonomía Descentralización establece en su artículo 172, destacándose entre ellos la eficiencia, teniendo en cuenta que la celebración de la compraventa del bien inmueble se ve perjudicada por lo dispuesto en el marco normativo vigente.

Esta situación podría agilizarse si se permite la celebración de la escritura pública por la compraventa de bienes inmuebles y posterior a ello poder tramitar los impuestos para su desembolso ágil, contando ya el vendedor con los fondos provenientes de la transacción. Entre los impuestos que según este código se atribuyen a la compraventa de bienes inmuebles se encuentran el impuesto a los predios urbanos y rurales (art. 526), impuesto a la alcabala (art. 537) y los impuestos a las utilidades de la transferencia de predios (art.560), reflejándose en cada uno de ellos el impedimento para el notario de celebrar la escritura de venta sin comprobarse previamente su pago.

Discusión

En base a los hallazgos, se pudo determinar que existen limitaciones respecto a la celebración de la escritura pública correspondiente a la compraventa de bienes inmuebles, impidiéndose al notario su autorización sin el desembolso previo de los impuestos gravados a la transferencia de la propiedad. Esto ocasiona que la venta no pueda perfeccionarse en aquellos casos cuando el vendedor no dispone de los fondos para asumir tales impuestos, retrasándose además otros procesos como el de inscripción en el Registro de la Propiedad.

La limitante surge del marco normativo como base fundamental en la Ley Notarial donde el notario es quien exige el pago de estos impuestos previa celebración de la escritura pública, pudiendo ocasionarse su incumplimiento el hacerse responsable de su pago y otras sanciones, por ende el notario debe garantizar que se cumpla a pesar que se constituya en una demora en el proceso.

Los impuestos a cumplirse están en el Código Organización Territorial Autonomía Descentralización ocasionando un impacto económico al vendedor quien deberá asumir estos valores sin percibir aún los flujos provenientes de la transacción, mismos que le serán pagados una vez se firme la escritura pública. A continuación, se presentan una simulación sobre los flujos que deberá asumir en la compraventa:

Impuesto a la Plusvalía: Para su cálculo se considera un porcentaje a pagar por la ganancia que obtiene el vendedor por la venta del bien inmueble. Este valor se halla calculando el 10% de la diferencia del monto de venta del inmueble, menos el costo que este tuvo para el vendedor al momento de adquirirlo.

Por otro lado, se debe considerar el valor obtenido de la transacción anterior ya que existe un 5% de descuento por cada año que ha transcurrido entre la compra del bien, hasta la venta del mismo. En caso de que el bien inmueble no sea nuevo se debe considerar:

- El costo del inmueble.
- Las mejoras que se hayan realizado en el inmueble.
- El tiempo que ha transcurrido desde la compra del inmueble.
- El valor en que se venderá el bien inmueble.

Cuando ya se hayan identificado estos factores se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Subtotal} = [\text{Valor de venta actual} - (\text{Costo del inmueble} + \text{Mejoras del inmueble}) -] * 10\%$$

$$\text{Descuento} = \text{Subtotal} * (\text{años transcurridos desde la compra} * 5\%)$$

$$\text{TOTAL} = \text{Subtotal} - \text{descuento}$$

Lo que quiere decir: Si una propiedad se adquirió en el año 2004, valorada en ese entonces en \$120,000, ha invertido \$30,000 en modificaciones y mejoras de la propiedad y a la presente fecha se ha vendido en \$210,000 se debe cancelar:

$$\text{Subtotal} = [\$210,000 - (\$120,000 + \$30,000)] * 10\% = \$ 6,000$$

$$\text{Descuento} = \$6,000 * (15 * 5\%) = 4,500$$

$$\text{TOTAL: } \$6,000 - \$4,500 = \$1,500$$

Lo que indica que se debe cancelar \$1.500 de impuestos a la Plusvalía por un bien inmueble usado. En el caso de ser un bien inmueble nuevo se debe calcular el valor de los costos que haya tenido la constructora del inmueble, tomando en cuenta el valor del terreno y el costo de la obra. Por otro lado, si son varias casas se debe dividir el valor del terreno para cada unidad inmobiliaria.

Impuesto de Alcabalas: Se genera por la transferencia de dominio de una propiedad inmobiliaria. Este impuesto se debe pagar posterior a que el Municipio genere una liquidación, una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos por cada municipio correspondiente.

Un ejemplo a presentar es que en la ciudad de Quito el monto del impuesto corresponde al 1% de la cuantía del contrato (venta del bien inmueble). Se debe considerar que cuando el valor del avalúo municipal supera al precio de venta del inmueble se debe tomar en cuenta tal valor. Lo que indica que si una propiedad se vende en \$100,000, el impuesto a la alcabala es de \$1,000.

De igual forma, si se vende una casa en \$80,000 y el avalúo catastral es de \$90,000 se debe considerar el valor mayor por lo que se debe pagar como impuesto \$900.

Costos por transferencia de dominio casa departamento

Para el cálculo de este costo es necesario verificar el rango en que se encuentra el precio de compra del inmueble. Una vez identificado el rango se debe ver a que Arancel o tarifa total de razón de inscripción pertenece. Como referencia siempre se debe tomar como referente \$10,000; ese valor será el una vivienda cuesta menos de este valor.

Una casa se adquiere en \$68.000. El valor de arancel impuesto por el Registrador de la Propiedad es de \$ 100,00 más el 0,5% del exceso de ese valor, entonces:

$$\$68.000 - \$10.000 = \$58.000$$

$$\$58.000 * 0,005 = \$290$$

$$\text{El arancel neto a pagar será: } \$100,00 + \$290,00 = \$390,00$$

Como puede observarse, la persona que desee vender su inmueble tendrá que disponer de estos flujos para la firma de la escritura pública y cerrar la compraventa. Por estos motivos y con el fin de aportar a la eficiencia en la celebración de los contratos de compraventa de bienes inmuebles se justifica la reforma, misma que según declaraciones de los consultados debe permitir que los impuestos sean desembolsados una vez el vendedor recibe el precio como pago por la transacción.

Esto además contribuiría al cumplimiento de uno de los principios de aplicación tributaria expresados en el artículo 172 del Código Organización Territorial Autonomía Descentralización, misma que actualmente se ve deteriorada por lo dispuesto en el marco normativo vigente.

Considerando:

Que la Constitución de la República en su artículo 321 indica que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que el artículo 6 de la Ley Notarial menciona que los notarios son los funcionarios investidos de fe pública para autorizar, a requerimiento de parte, los actos, contratos y documentos determinados en las leyes.

Que el artículo 1732 del Código Civil determina que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero.

Que el artículo 1740 del Código Civil en su segundo inciso determina que la venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública, o conste, en los casos de subasta, del auto de adjudicación debidamente protocolizado e inscrito.

Que el artículo 172 del Código Organización Territorial Autonomía Descentralización indica que son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

En ejercicio de la atribución conferida por la Constitución de la República expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY NOTARIAL

Art 1... añádase al literal b) del artículo 19 sobre los deberes de los notarios lo siguiente:

De celebrarse un contrato de compraventa de bienes inmuebles el notario podrá autorizar la escritura pública sin haberse realizado el pago previo de tributos por la transferencia de la propiedad siempre que exista de por medio un acta notarial firmada por el vendedor y por el comprador como testigo donde se expresa que, una vez recibido el vendedor el precio realizará su pago respectivo según el marco normativo vigente.

Art 2... sustitúyase el numeral 4 del artículo 27 por el siguiente:

Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario salvo en los casos que se celebre un contrato de compraventa de bienes inmuebles y exista el acta notarial detallada en el literal b) del artículo 19 correspondiente a la presente ley.

Disposiciones reformativas:

Primera: añádase al primer inciso del artículo 512 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización “Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial urbano, por el año en que se celebre la escritura, como requisito para autorizar la transferencia de dominio de inmuebles urbanos. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente. En contratos de compraventa de bienes inmuebles podrá autorizar la escritura pública previa celebración de un acta notarial según lo dispone el literal b) del artículo 19 correspondiente a la Ley Notarial.

Segunda: Refórmese el segundo inciso del artículo 526 correspondiente al Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización sobre el impuesto a predios rurales de la siguiente forma:

1. Elimínese “una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de”
2. Añádase “En contratos de compraventa de bienes inmuebles podrá autorizar la escritura pública previa celebración de un acta notarial según lo dispone el literal b) del artículo 19 correspondiente a la Ley Notarial”.

Tercera: Refórmese el segundo inciso del artículo 537 correspondiente al Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización referente al impuesto a la alcabala de la siguiente forma: ... Los notarios podrán autorizar la escritura pública según las formalidades expuestas en el literal b) del artículo 19 correspondiente a la Ley Notarial para contratos de compraventa de bienes inmuebles. En los legados, el registrador de la propiedad previa inscripción deberá solicitar el pago de la alcabala.

Cuarta: Añádase al artículo 560 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización sobre el Impuesto a las utilidades de la transferencia de predios lo siguiente: “Los notarios podrán autorizar la escritura pública según las formalidades expuestas en el literal b) del artículo 19 correspondiente a la Ley Notarial para contratos de compraventa de bienes inmuebles”.

Disposiciones generales:

Primera: Una vez puesta en vigencia la presente reforma, realizar su difusión a través de medios de comunicación masivos, informando así al público en concordancia a su derecho a la información.

Conclusiones

Respondiendo al primer objetivo específico respecto a analizar los impuestos gravados a la compraventa de inmuebles se pudo identificar que en territorio ecuatoriano se exige el cumplimiento del pago del impuesto a predios urbanos y rurales, adicional al impuesto a las alcabalas y el impuesto a la utilidad por transferencia de predios urbanos o también llamado impuesto a la plusvalía. Con la aplicación de un ejercicio práctico, la revisión teórica pertinente y la consulta de expertos en el área de estudio se conoció que el impuesto con mayor impacto en la transferencia de bienes inmuebles por compraventa corresponde el gravado a la plusvalía.

En respuesta al segundo objetivo específico, el cual comprende consultar opiniones de expertos sobre los retrasos ocasionados en el proceso de inscripción y las alternativas para la inscripción, se pudo conocer que dicho retraso se genera debido a la exigencia dentro de la Ley Notarial indicando que previa firma de la escritura pública deberá cumplirse el pago de los impuestos relativos al bien inmueble. En base a sus criterios, que sustentan el problema de investigación, esta exigencia genera un retraso en la celebración de la escritura pública y su inscripción al no poder efectuarse la compraventa mientras no sean presentados los comprobantes que respalden el cumplimiento de la obligación. El impacto surge específicamente cuando el vendedor, como sujeto pasivo de estos impuestos, no cuenta con los flujos necesarios para tales efectos ocasionando que el trámite se vea retrasado.

En respuesta al tercer objetivo específico sobre el planteamiento de reformas legales o de procesos que favorezcan la inscripción, la misma se justifica mediante las opiniones expuestas por los notarios y funciones del Registro de la Propiedad.

Los mencionados recomiendan la reforma a la Ley Notarial donde nace la obligación del notario de exigir el cumplimiento del pago de impuestos relativos al bien inmueble previa firma de la escritura pública donde se celebra su transferencia.

Para tales efectos, la reforma propuesta determina que el notario podrá autorizar la escritura pública sin aun haberse realizado el pago de tributos siempre y cuando exista un acta notarial firmada. Quienes intervendrían en la firma de esta acta serían el vendedor como individuo que expresa su compromiso al pago de los impuestos una vez cobrado el precio de la transacción, y el comprador como testigo.

Al existir otros marcos normativos que abordan la exigencia del pago del impuesto previa firma de la escritura pública, específicamente el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, se incluyen disposiciones reformativas a fin de garantizar la su aplicación y evitar vicios legales. Además, se mantiene la sanción al notario por no exigir la presentación de los comprobantes que respalden el pago de los impuestos previa celebración de la escritura pública únicamente cuando no haya sido celebrada el acta notarial que la reforma determina, contribuyendo así a la eficiencia del servicio público.

Recomendaciones

En base a las conclusiones planteadas se establece cómo recomendaciones las siguientes.

Que el Estado, previa imposición de impuestos y su aplicabilidad en territorio ecuatoriano, evalúe los aspectos que exigiría su cumplimiento y su impacto para el desarrollo económico del país teniendo en consideración que al exigir el pago previa celebración de los contratos se genera una carga económica al vendedor quién, al no tener los flujos, no podría celebrar la compraventa del inmueble.

Si bien es cierto, los impuestos son necesarios para financiar el gasto público; sin embargo, considerando los antecedentes expuestos se conoce que algunos generan una carga tributaria elevada a los contribuyentes encareciendo sus transacciones e incluso evitando que se perfeccionen contratos. Por ende, es importante que el Estado evalúe los impactos que supone a la población el cumplimiento de los tributos actualmente vigentes proponiendo reformas que favorezcan al desarrollo productivo del país.

Dotar al notario herramientas, tanto legales como técnicas, que le permitan mejorar su desempeño para el cumplimiento de las atribuciones presentes y futuras dadas a través de la Ley Notarial. En este caso se permite autorizar escrituras públicas sin que exista el pago de los impuestos ligados a la transferencia de la propiedad siempre que exista un acta notarial de por medio, siendo un mecanismo que puede también aplicarse en otras situaciones.

A medida que se va incrementando las atribuciones de los notarios sería necesario además que se evalúe la carga operativa que le supondría cumplir con cada una de ellas. En este caso la responsabilidad recae sobre el Consejo de la Judicatura quién determinaría además el esquema del acta notarial propuesta.

Bibliografía

- Albi, E., González, J., & Zubiri, I. (2018). *Economía pública, Volumen 2*.
Barcelona: Ariel Economía.
- Araujo, S. (2018). *La inscripción en el registro de la propiedad de un bien inmueble de otro cantón dispuesto en sentencia por un juez en un juicio ordinario de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*. Ambato: Universidad de los Andes.
- Asamblea Nacional. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Asamblea Constituyente.
- Asamblea Nacional. (2008). *Organización de Estados Americanos*. Obtenido de Constitución de la República del Ecuador:
https://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp_ecu-int-text-const.pdf
- Asamblea Nacional. (31 de Marzo de 2010). *Registro de la Propiedad de Cuenca*. Obtenido de Ley de Registro:
<http://www.regprocue.gob.ec/registropropiedad/sites/default/files/Ley%20de%20registro.pdf>
- Asamblea Nacional. (20 de Mayo de 2014). *Consejo de la Judicatura*. Obtenido de Ley Notarial:
<http://www.funcionjudicial.gob.ec/lotaip/phocadownloadpap/PDFS/2014/Nacional/9%20Ley%20Notarial.pdf>
- Asamblea Nacional. (22 de Mayo de 2016). *Hospital General Docente de Calderón*. Obtenido de Código Civil:
<https://www.hgdc.gob.ec/images/BaseLegal/Cdigo%20Civil.pdf>
- Ayensa, Á. (2017). *Operaciones administrativas de compraventa (Edición 2017)*. México: Paraninfo.

- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS BIESS. (8 de Junio de 2016). *Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS*.
Obtenido de Instructivo cálculo de impuestos:
<https://www.biess.fin.ec/files/varios/2017-06-08-instructivo%20calculo%20de%20impuestos.pdf>
- Bendito, T. (2019). *Canvas. Derechos reales e inmobiliario registral*. Madrid: UNED.
- Bullón, B. (2019). *Sucesiones nobiliarias toda la jurisprudencia*. Madrid: Francis Lefebvre.
- Consejo de Educación Superior. (2018). *Código Tributario*. Quito: Consejo de Educación Superior.
- De la Maza, M. (2015). *La sucesión nobiliaria*. Madrid: Dykinson.
- De León, S. (2015). *Contratos mercantiles*. México: Oxford University.
- Diario Expreso. (24 de Enero de 2017). *Diario Expreso*. Obtenido de Ívole Zurita Z.: “En Guayaquil la inscripción de vivienda bajó cerca del 50 %”:
<https://www.expreso.ec/economia/ivole-zurita-z--en-guayaquil-la-inscripcion-de-vivienda-bajo-cerca-del-50-AD1036398>
- Dueñas, A. (2017). *Los impuestos y otras ideas humanistas*. México: Grupo Planeta.
- Galiano, G., & Delgado, T. (2017). *Los contratos en el Código Civil del Ecuador*. Cevilla.
- García, D. (2017). *Desarmar la codicia*. México: Castellón de la Plana.
- García, G. (2017). *Casos de investigación: Una práctica empresarial*. Madrid: ESIC.

- Goerlich, F. (2016). *Distribución de la renta, crisis económica y políticas redistributivas*. Madrid: Fundación BBVA.
- Lacalle, G. (2018). *Operaciones administrativas de compraventa*. Madrid: Editex.
- Lerma, H. (2016). *Metodología de la investigación: Propuesta, anteproyecto y proyecto*. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador. (3 de Octubre de 2016). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador*. Obtenido de Acuerdo Ministerial 29: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/10/Acuerdo-Ministerial-29-16.pdf>
- Municipalidad de Quito. (11 de Diciembre de 2017). *Municipalidad de Quito*. Obtenido de Ordenanza Metropolitana 197: http://www.quito.gob.ec/documents/Portal_tributario/Normativa/predial/O RDM-197_Impuesto_Predial_2018-2019.pdf
- Muñoz, C. (2015). *Metodología de la investigación*. México: Oxford University.
- O'Callaghan, X. (2017). *Compendio de Derecho Civil Tomo III*. Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces.
- Parra, J. (2017). *Los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria en el Ecuador*. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Parraguez, S., Chunga, G., Flores, M., & Romero, R. (2017). *El estudio y la investigación documental: Estrategias metodológicas y herramientas TIC*. Chiclayo: Biblioteca Nacional del Perú.
- Paz, J., & Cepeda, M. (2015). *Historia de los impuestos en Ecuador*. Quito: CFN.
- Presidencia de la República del Ecuador. (19 de Octubre de 2010). *Organización de Estados Americanos*. Obtenido de Código Orgánico Organización

Territorial Autonomía Descentralización:

http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf

Rey, J., & Rey, P. (2018). *Contabilidad y Fiscalidad*. Madrid: Paraninfo.

Rodríguez, C. (2016). *Manual. Planificación y apertura de un pequeño comercio*. Madrid: CEP.

Rodríguez, V. (2017). *Empresa y Administración*. Madrid: Editex.

Rosendo, V. (2018). *Investigación de mercados: Aplicación al marketing estratégico empresarial*. Madrid: ESIC.

Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. (23 de Junio de 2016).

Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público. Obtenido de Manual del proceso de valoración de bienes inmuebles: inmobiliar.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/MANUAL-DEL-PROCESO-DE-VALORACION-DE-BI.pdf

Servicio de Rentas Internas. (2019). *Servicio de Rentas Internas*. Obtenido de IMPUESTO a la Renta de ingresos provenientes de Herencias, Legados y Donaciones: <https://www.sri.gob.ec/web/guest/impuesto-a-la-renta-de-ingresos-provenientes-de-herencias-legados-y-donaciones#%C2%BFqu%C3%A9-es?>

Velázquez, G. J. (2019). *Tratamiento fiscal de las asociaciones en participación*. España: eumed.net.

Venegas, S. (2018). *Derecho fiscal. Parte general e impuestos federales*. México: Oxford University.

ANEXOS

Anexos

Anexo 1. Modelo de entrevista a notario

1. ¿Qué importancia usted considera que posee la inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles?
2. ¿Qué impuestos deben tramitarse previa firma de las escrituras públicas por transferencia del inmueble y cuáles considera usted que generan un mayor impacto en su cumplimiento?
3. ¿Cómo afecta este requerimiento al proceso de transferencia del inmueble y posterior inscripción en el registro de la propiedad?
4. ¿Qué tipo de recomendaciones realiza usted como notario en los casos cuando el requerimiento del pago de este impuesto impide la celebración del contrato de compraventa?
5. En base a estas limitaciones ¿Qué mejoras usted propondría como solución y contribuir a la eficiencia del trámite en mención?

Anexo 2. Modelo de entrevista a Funcionario de registro de la propiedad

1. Según su criterio ¿Cuáles la importancia de inscribir un bien inmueble en el registro de la propiedad y cómo ha evolucionado este trámite en los últimos años?
2. ¿A qué factores atribuye usted el comportamiento que han mantenido estas inscripciones?
3. ¿Qué impuestos surgen al transferirse la propiedad del inmueble según el marco normativo ecuatoriano?
4. Respecto al requerimiento donde se exige que, previa firma de la escritura pública, se hayan pagado todos los impuestos relativos a la transferencia del inmueble ¿Cómo se ha visto afectado el Registro de la Propiedad en el número de inscripciones tramitadas?
5. En base a esta limitante ¿Qué cambios o recomendaciones daría usted para favorecer el traspaso de la propiedad y su inscripción dentro del Registro de la Propiedad?

PARA EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA:

FICHA TÉCNICA DEL VALIDADOR

Nombre: Dr. Mario Masapanta Bonilla

Cédula N°: 0501574420

Profesión: Notario Público Primero de Chone

Dirección: Calle Pichincha entre Washington y Alejo Lazcano

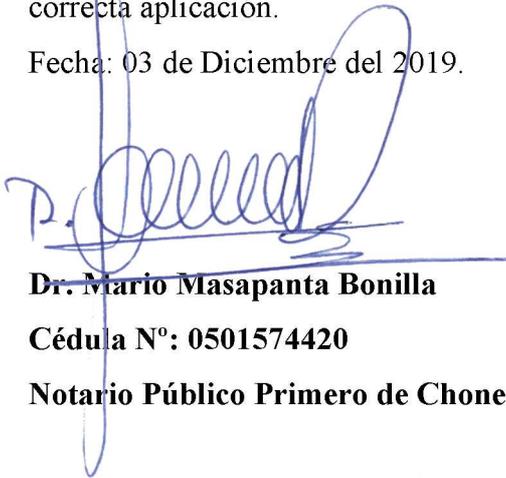
ESCALA DE VALORACION ASPECTOS	MUY ADECUADA 5	ADECUADA 4	MEDIANAMENTE ADECUADA 3	POCO ADECUADA 2	NADA ADECUADA 1
Introducción	X				
Objetivos	X				
Pertenecía	X				
Secuencia	X				
Premisa	X				
Profundidad		X			
Coherencia	X				
Comprensión	X				
Creatividad	x				
Beneficiarios		X			
		X			

Consistencia lógica					
Cánones doctrinales jerarquizados		X			
Objetividad	X				
Universalidad	x				
Moralidad social	X				

Comentario:

Los Criterios son muy apropiados en cuanto a los alcances normativos y su correcta aplicación.

Fecha: 03 de Diciembre del 2019.



Dr. Mario Masapanta Bonilla

Cédula N°: 0501574420

Notario Público Primero de Chone



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, CARLOS ENRIQUE ZAMBRANO VALDEZ con C.C: # 130504387-7 autor del trabajo de componente práctico de examen complejo: “ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS A LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES Y EL IMPACTO EN SU INSCRIPCIÓN DENTRO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”, previo a la obtención del grado de MAGÍSTER EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 18 de enero del 2020

f. _____

CARLOS ENRIQUE ZAMBRANO VALDEZ

C.C: 130504387-7



REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	ANÁLISIS DE LOS IMPUESTOS A LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES Y EL IMPACTO EN SU INSCRIPCIÓN DENTRO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
AUTOR(ES):	ABG. CARLOS ENRIQUE ZAMBRANO VALDEZ		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES):	DR. RICKY BENAVIDEZ VERDESOTO		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
GRADO OBTENIDO:	MAGÍSTER EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	18 DE ENERO DEL 2020	No. DE PÁGINAS:	58
ÁREAS TEMÁTICAS:	DERECHO TRIBUTARIO Y REGISTRAL		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Inscripción, registro, bien mueble, compraventa, impuesto		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>Debido a las disposiciones en la Ley Notarial, se impide celebrar la escritura pública sin el pago de los impuestos relativos a la propiedad y su transferencia, generando retrasos en los Registro de la Propiedad considerando que, sin perfeccionarse la compraventa, el comprador no podrá inscribir el inmueble como suyo. Según lo expuesto, el proyecto responde al objetivo general de analizar los impuestos gravados a la compra venta de inmuebles, determinando el impacto en su inscripción dentro del Registro de la Propiedad aplicando una metodología con enfoque cualitativo y de alcance descriptivo recolectándose, mediante los tipos de investigación documental y campo, información como sustento al problema descrito. Como parte de la investigación documental se consultaron obras relacionadas al tema identificándose los impuestos gravados a la compraventa de inmuebles, siendo el de la utilidad por transferencia de predios o plusvalía, sobre las alcabalas y el de predios urbanos y rurales; mientras que la investigación de campo se desarrolló a través de entrevistas a notarios y registradores de la propiedad quienes destacaron la importancia de la inscripción del inmueble como único respaldo a la propiedad, viéndose afectada por la Ley Notarial cuando el vendedor no cuenta con los flujos para cubrir los impuestos relativos al bien objeto de contrato. El estudio concluye que el impuesto de mayor monto es el gravado a la utilidad por transferencia de predios o plusvalía recomendándose una reforma permitiendo al notario autorizar una escritura pública, mediante acta notarial, sin el pago de estos impuestos.</p>		
ADJUNTO PDF:	X	SÍ	NO
CONTACTO CON AUTORES:	Teléfono: 0994312770	E-mail: carloszambranovaldez@hotmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: María Auxiliadora Blum Moarry		
	Teléfono: 0969158429		
	E mail: mariuxiblum@gmail.com		