

**OBRA:** RÉGIMEN DE PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO EN EL ECUADOR (tres tomos)

**TEMA AFECTADO:** LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS

**BASE LEGAL:** VIIS.R.O. No. 913 de 30 de diciembre de 2016.

**Estimados Suscriptores:**

*Le hacemos llegar la última LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS por el Servicio de Rentas Internas.*

**LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA  
ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR  
DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS**

**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**

Oficio No. T.6659-SGJ-16-0027

Quito, 29 de diciembre de 2016.

Señor  
Ingeniero Hugo del Pozo Barrezueta  
DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL  
En su despacho

De mi consideración:

Con oficio número PAN-GR-2016-2852 de 28 de diciembre del presente año, la señora Gabriela Rivadeneira Burbano, Presidenta de la Asamblea Nacional, remitió al señor Presidente

Constitucional de la República la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos.

Dicha ley ha sido sancionada por el Presidente de la República el día de hoy, por lo que, conforme a lo dispuesto en los artículos 137 de la Constitución de la República y 63 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, se la remito a usted en original y en copia certificada, junto con el certificado de discusión, para su correspondiente publicación en el Registro Oficial

Adicionalmente, agradeceré a usted que una vez realizada la respectiva publicación, se sirva remitir el ejemplar original a la Asamblea Nacional para los fines pertinentes.

Atentamente,

f.) Dr. Alexis Mera Giler, SECRETARIO GENERAL JURIDICO.

REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

CERTIFICACIÓN

En mi calidad de Secretaria General de la Asamblea Nacional, me permito CERTIFICAR que la Asamblea Nacional discutió y aprobó el "PROYECTO DE LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS", en primer debate el 20 de diciembre de 2016; y en segundo debate el 27 de diciembre de 2016.

Quito, 27 de diciembre de 2016

f.) DRA. LIBIA RIVAS ORDÓÑEZ  
Secretaria General

REPÚBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

CONSIDERANDO

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República establece como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional y erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir;

Que, según el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República, se reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental y su acceso se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;

Que, de acuerdo al numeral 1 del artículo 85 de la Constitución de la República, las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad;

Que, según el numeral 5 del artículo 261 de la Constitución de la República, el Estado Central tendrá competencia exclusiva sobre la política económica, tributaria y fiscal;

Que, el numeral 1 del artículo 284 de la Constitución de la República señala como uno de los objetivos de la política económica, asegurar una adecuada distribución del ingreso;

Que, el segundo inciso del artículo 300 de la Constitución de la República establece que la política tributaria promoverá la redistribución de la riqueza y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables;

Que, el artículo 301 de la Constitución de la República determina que sólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional, se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos y solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones y que las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley;

Que, el artículo 376 de la Carta Magna, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;

Que, la Disposición General Tercera de la Ley de Minería prescribe que el Estado es el titular de las regalías, patentes, utilidades laborales atribuibles al Estado en el porcentaje que le corresponda de acuerdo con esta Ley y del ajuste que sea necesario para cumplir con el artículo 408 de la Constitución, mismos que serán recaudados a través del Servicio de Rentas Internas, que para estos fines está investido de todas las facultades y atribuciones que le otorga la normativa tributaria vigente y esta Ley;

Que, es necesario evitar la especulación sobre el valor de las tierras, así como, regular la inversión en la actividad minera; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el número 7 del artículo 120 de la Constitución de la República, expide la siguiente:

#### LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS

Artículo 1. Agréguese la siguiente frase al final del artículo 197 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

“Para la ponderación del criterio de esfuerzo fiscal se contará con el informe previo de la Administración Tributaria Nacional, quien establecerá los parámetros que se deben considerar para determinar dicho esfuerzo.”

Artículo 2. Sustitúyase el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente:

“Artículo 526.- Responsabilidad de información catastral. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes,

el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.”

Artículo 3. Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo:

“Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.

El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes.

Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.”

Artículo 4. A continuación del artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, agréguese la siguiente sección:

“Sección Décimo Segunda

## IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Artículo 561.1.- Objeto imponible. Gravar a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles. En el caso de aportes de bienes inmuebles, únicamente estarán gravados aquellos realizados a fideicomisos o a sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, conforme a las condiciones y requisitos establecidos por el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda.

También estarán gravados con este impuesto, aquellas transferencias que bajo cualquier mecanismo se realicen con fines elusivos o evasivos, incluso a través de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o a sociedades que, sin tener como actividad principal la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, en la práctica realicen dichas actividades sobre el inmueble aportado. En tales casos será responsable solidario de la obligación tributaria quien recibió el respectivo aporte. Para la aplicación de lo anteriormente dispuesto, se observará lo señalado en el artículo 17 del Código Tributario, respecto de la calificación del hecho generador.”

Artículo 561.2.- Sujeto activo. Son sujetos activos los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, por la ganancia extraordinaria generada en su respectiva circunscripción territorial y, subsidiariamente, la autoridad tributaria nacional.

Artículo 561.3.- Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos, en calidad de contribuyentes, las personas naturales, sucesiones indivisas y las sociedades, en los términos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, que transfieran bienes inmuebles.

Artículo 561.4.- Hecho generador. El hecho generador es la transferencia de dominio de bienes inmuebles rurales o urbanos, a cualquier título, que dé lugar a una ganancia extraordinaria, en los términos establecidos en la presente sección.

Artículo 561.5.- Ganancia ordinaria. Para efectos de esta sección, se entenderá como ganancia ordinaria al producto de multiplicar el valor de adquisición del bien inmueble por el factor de ajuste de ganancia ordinaria, a cuyo resultado se deberá restar el valor de adquisición.

Artículo 561.6.- Valor de adquisición. El valor de adquisición está conformado por la suma de los siguientes rubros:

a) El valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien, en la cual deberá detallarse su forma y medios de pago. En caso de que existan pagos en efectivo dentro de la transacción y estos superen los cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 5.000, 00), los notarios deberán informar al Servicio de Rentas Internas, en las condiciones establecidas por dicha administración tributaria;

b) Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejora a las inversiones realizadas en los mismos, en las

cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado; y,

c) Los pagos efectuados correspondientes a contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional, debidamente soportados por el vendedor.

Para el caso de personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización podrán considerar, adicionalmente, como parte del valor de adquisición aquellos costos y gastos en los que hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia y que cumplan con las condiciones para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de conformidad con la ley.

Artículo 561.7.- Factor de ajuste de ganancia ordinaria. Para el cálculo del factor de ajuste se aplicará la siguiente fórmula:

$$FA = (1 + i)^n$$

En donde:

- FA: factor de ajuste
- i: promedio de la tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, publicada mensualmente por el Banco Central en el período comprendido entre el mes y año de adquisición, y el mes y año de transferencia del bien inmueble.
- n: número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce.

Artículo 561.8.- Valor de adquisición ajustado. El valor de adquisición ajustado es la suma del valor de adquisición más la ganancia ordinaria.

Artículo 561.9.- Valor de la transferencia. Se considera como valor de la transferencia del bien al que consta en la escritura pública respectiva.

Artículo 561.10.- Base imponible. La base imponible será el valor de la ganancia extraordinaria, que corresponde a la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el de adquisición ajustado, de acuerdo a las reglas de los artículos precedentes.

Artículo 561.11.- Transferencias de bienes inmuebles que no son objeto de este impuesto. No son objeto de este impuesto, las transferencias de dominio de bienes inmuebles por:

- a) Sucesiones por causa de muerte;
- b) Donaciones;
- c) Rifas o sorteos; o,
- d) Remates o ventas realizadas judicialmente o por instituciones del Estado.

Tampoco son objeto de este impuesto, por no constituir transferencia, las adjudicaciones de bienes inmuebles producto de los gananciales de la sociedad conyugal o de bienes, y las ocasionadas por el reparto del haber de una sociedad de comercio.

En caso de venta de bienes inmuebles, que fueron adquiridos por cualquiera de las formas establecidas en los literales precedentes, se considerará como base de cálculo, el valor catastral del bien vigente a la fecha en la que se produjo el acto correspondiente o el valor declarado para efectos del cálculo del impuesto a herencias, legados y donaciones, el que sea mayor.

Artículo 561.12.- Exenciones.- Están exentas del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles las operaciones realizadas por:

- a) El Estado, sus instituciones y las empresas públicas reguladas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- b) Los estados extranjeros y organismos internacionales reconocidos por el Estado ecuatoriano;
- c) Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público;
- d) Las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y el control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y,
- e) Los deudores o garantes del deudor por las daciones en pago de inmuebles para la cancelación de deudas, hasta por el monto de las mismas.

Los sujetos pasivos que se encuentren exentos de este pago, tienen el deber formal de declarar las ganancias para fines informativos.

Artículo 561.13.- Tarifa. Para liquidar el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, se aplicará a la base imponible las tarifas contenidas en la siguiente tabla:

| Desde  | Hasta   | Tarifa (%) |
|--|---|------------|
| 0  | Veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general. | 0%         |
| Más de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general. | En adelante   | 75%        |

Artículo 561.14.- Declaración y pago. La declaración y pago se realizará en forma previa al otorgamiento de la escritura correspondiente ante el notario, en las condiciones que establezca cada sujeto activo y bajo apercibimiento de las sanciones del artículo 560 de este Código.

Para el pago se considerará además lo previsto en el artículo 561 de este Código.

Artículo 561.15.- Medios de comprobación del valor de transferencia. El valor de transferencia de los bienes inmuebles y demás elementos determinantes de la obligación tributaria será el mayor de los siguientes medios de comprobación:

- a) Valores que figuren en los registros y catastros oficiales;
- b) Valores correspondientes a transferencias anteriores del mismo bien o similares; o,
- c) Avalúos realizados por peritos debidamente acreditados ante los organismos competentes y conforme a las metodologías establecidas.

Artículo 561.16.- Administración. Son administradores los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos y ejercerán las facultades previstas en el Código Tributario, serán responsables de su liquidación y de su recaudación antes del otorgamiento de la escritura pública.

Cuando los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no hubiesen ejercido su facultad determinadora, en virtud de los principios de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno, el Servicio de Rentas Internas podrá ejercerla subsidiariamente en cualquier momento dentro de los plazos de caducidad.

La administración tributaria que previniere en el ejercicio de la facultad determinadora, deberá informar a la otra sobre el inicio de dicho proceso, adjuntando un ejemplar de la orden de determinación o el documento con el cual se da inicio al proceso. Cuando una de las administraciones tributarias ejerza su facultad determinadora, quedará investida de las demás competencias y facultades contempladas en el Código Tributario, y en particular, para calificar la verdadera esencia y naturaleza jurídica del correspondiente acto o contrato.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos remitirán al Servicio de Rentas Internas la información relacionada con el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, en las condiciones que esta última institución establezca para el efecto. La autoridad tributaria nacional actuará en forma recíproca cuando corresponda.

Artículo 561.17.- Destino.- La totalidad de la recaudación será para cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Estos recursos serán destinados a la construcción de vivienda de interés social y prioritario o a la infraestructura integral de saneamiento ambiental, en especial al mejoramiento de los servicios básicos de alcantarillado y agua potable.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, en aquellos casos en los cuales la administración tributaria nacional ejerza su facultad determinadora, se destinará a la Cuenta Única del Tesoro, el monto correspondiente al 20% de recargo por el ejercicio de dicha facultad, previsto en el Código Tributario.

Artículo 561.18.- Responsabilidad administrativa y civil. Las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el

perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.

De igual manera, se considerará como falta administrativa grave si las autoridades competentes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no cumplen con la elaboración, tecnificación y desarrollo de los catastros de los predios, así como con la actualización del catastro nacional integrado georeferenciado, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y constituirá causal de destitución de sus cargos, determinada por la Contraloría General del Estado, previo informe de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La sanción será ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias establecidas en el artículo 109 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo además de las atribuciones contenidas en su Ley, emitirá las regulaciones y resoluciones que considere necesarias para el cumplimiento de sus fines constitucionales e institucionales, dentro del ámbito de sus competencias.”

Artículo 5. Agréguese en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la siguiente disposición general:

“Décimo Séptima. En aquellos casos en los cuales, por motivo de una obra pública, se genere una afectación que reduzca el valor de un bien inmueble, respecto del valor original de compra o el valor catastral, el que sea mayor, los gobiernos autónomos descentralizados deberán reconocer hasta el 50% del valor de dicha afectación, a través de notas de crédito que servirán para el pago de obligaciones tributarias del respectivo gobierno autónomo descentralizado, conforme las condiciones, requisitos y plazos establecidos en la respectiva ordenanza.

Cuando la obra pública sea ejecutada por una institución del Gobierno Central, se aplicarán las mismas reglas señaladas en el inciso anterior, para lo cual la institución ejecutora de la obra deberá establecer los mecanismos necesarios para su aplicación, conforme los límites y condiciones que establezca el ente rector de las finanzas públicas.”

Artículo 6. Como consecuencia de la reforma introducida por el artículo anterior de esta Ley, la “Sección Décimo Segunda”, “Otros Impuestos Municipales y Metropolitanos”, contenida en el Capítulo III, “Impuestos” del Título IX, “Disposiciones Especiales de los Gobiernos Metropolitanos y Municipales”, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pasará a ser la “Sección Décima Tercera”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS: PRIMERA. El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía, previsto en la Sección Décimo Primera del Capítulo III del Título IX del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización gravará hasta la primera transferencia de los bienes que hayan sido adquiridos con anterioridad a la promulgación de esta Ley. En los predios rurales la primera transferencia se mantiene como no sujeta al mencionado impuesto, en consecuencia, el impuesto sobre el valor especulativo del suelo aplicará exclusivamente en las siguientes transferencias del mismo predio.

En el caso de la transferencia de terrenos urbanos baldíos, el régimen transitorio establecido en el inciso precedente se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2021 o hasta la siguiente transferencia, lo

que ocurra primero. De no efectuarse la transferencia hasta el 2021, se considerará como base de cálculo, el mayor valor entre:

1. El valor de adquisición que conste en escrituras aplicado el factor de ajuste de ganancia ordinaria a una tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días y más, vigente al mes de la publicación de esta Ley, calculado hasta el 31 de diciembre de 2016; o,
2. El valor catastral vigente al año 2016 aplicado el mismo factor de ajuste señalado en el numeral anterior, calculado desde el 1 de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016.

A dicho valor se aplicará los criterios generales para establecer la ganancia ordinaria y extraordinaria, prevista en esta Ley, tomando como fecha de adquisición el 1 de enero de 2017.

En el caso que el valor de adquisición que conste en escrituras se encuentre reflejado en sures, la base de cálculo del impuesto al valor especulativo sobre el suelo será el valor catastral vigente al año 2016, ajustado conforme lo establece el numeral 2 de la presente disposición.

Para efectos de la aplicación de esta disposición, se consideran terrenos urbanos baldíos los predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con dotación de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica, cuya edificación sea menor al 10% de la superficie del predio o en los que no exista construcción alguna, calificados como tales por el municipio respectivo o la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Una vez que las transferencias de los bienes antedichos ya no se sometan a las disposiciones antes señaladas, o en el caso de los bienes que hayan sido adquiridos con posterioridad a la publicación de esta Ley, será aplicable el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles previsto en la misma.

El periodo de transición establecido en el primer inciso de esta Disposición no aplica para el caso de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o sociedades, que tengan como fin último la actividad económica de promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, casos en los cuales el impuesto sobre el valor especulativo del suelo se aplicará a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, considerándose como base de cálculo del mismo el valor del avalúo catastral del correspondiente bien inmueble aportado vigente al año 2016 o el valor de adquisición, ajustados, el que sea mayor, aplicando en tales casos las mismas reglas señaladas en los numerales 1 y 2 de la presente disposición. En el caso que el valor de adquisición que conste en escrituras se encuentre reflejado en sures, la base de cálculo del impuesto al valor especulativo sobre el suelo será el valor catastral vigente al año 2016, ajustado conforme lo establece el numeral 2 de la presente disposición.

SEGUNDA. Estarán exentas del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía sobre los inmuebles que hubieren sido adquiridos con anterioridad a la promulgación de esta Ley, las personas naturales o sociedades que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles, en proyectos de vivienda de interés social y prioritario, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, exclusivamente en los casos que corresponda a dicha actividad.

TERCERA. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

CUARTA. El Servicio de Rentas Internas podrá solicitar al ente responsable de la administración de los datos públicos, para que en el ámbito de sus competencias, recopile la información necesaria para el cobro de los tributos conforme a los formatos, medios y condiciones que este requiera. Los registros de la propiedad y mercantiles así como demás entes públicos que tengan a su cargo bases de datos otorgarán acceso gratuito a dicha información ante requerimientos del Servicio de Rentas Internas, incluyendo certificaciones por estos emitidas.

#### DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA. Refórmese el Artículo 165 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, de la siguiente manera:

1. A continuación de la frase “después del mes”, agréguese la siguiente frase “o, en el caso de contratos de explotación minera, 48 meses después del mes,”.
2. Luego de la frase: “perspectiva financiera” elimínese el punto y agréguese lo siguiente: “, utilizando flujos corrientes.”.

SEGUNDA. En el último inciso del artículo 29 de Ley de Régimen Tributario Interno, a continuación de la frase “impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos” agréguese “o del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles”.

TERCERA. Sustitúyase el literal a), del numeral 2 del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

“a) Las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, las sociedades y organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan las condiciones de las microempresas y las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual:

Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo;”

DISPOSICIÓN FINAL. Las disposiciones de la presente Ley entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, a los veintisiete días del mes de diciembre del dos mil dieciséis.

f.) GABRIELA RIVADENEIRA BURBANO  
Presidenta

f.) DRA. LIBIA RIVAS ORDÓÑEZ  
Secretaria General

Palacio Nacional, en San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a veintinueve de diciembre de dos mil dieciséis.

Sanciónese y promulgase

f.) Rafael Correa Delgado, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA.

Es fiel copia del original.- LO CERTIFICO.- Quito, 29 de diciembre de 2016.

f.) Dr. Alexis Mera Giler, SECRETARIO GENERAL JURÍDICO, PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.