

DM de Quito, 14 DIC 2017

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

En atención al Oficio SGC - 3595, recibido en esta dependencia el 13 de diciembre de 2017, cúmpleme manifestar:

I. Competencia:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acción de personal No. 51-751 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente en calidad de Procurador Metropolitano encargado, para emitir el siguiente criterio legal.

II. Petición:

Mediante el referido oficio, el Abogado Diego Cevallos Salgado, en su calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, manifiesta lo siguiente:

"...solicitar se recabe de manera urgente los informes complementarios al expuesto en la mencionada sesión, mismo que deberá ser entregado con 72 horas de anticipación para poner en conocimiento de los Concejales Metropolitanos antes que sea debatida en el seno del Concejo Metropolitano de Quito..."

III. Pronunciamiento:

Respecto de los varios temas planteados, Procuraduría Metropolitana, ha considerado procedente pronunciarse sobre los siguientes planteamientos, en razón de que las demás consultas, corresponden absolver al ente técnico y proponente del proyecto de ordenanza.

1. Un sustento jurídico sobre las exenciones de los rangos menores que se daría en función de los conceptos de propiedad social e de interés público.

Procuraduría Metropolitana verifica que dichas exenciones están establecidas de conformidad a lo que establece el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el cual textualmente prevé: "**Art. 169.- Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.** La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:

a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;

b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,

c) Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros.

La previsión del impacto presupuestario y financiero de las medidas de compensación no será menor a la respectiva disminución del ingreso en los ejercicios financieros para los cuales se establecerán metas fiscales.

Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alicuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios."

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 14 DIC 2017 Hora: 16:37 Página 1 de 5

Nº HOJAS: DIEZ

Recibido por: [Firma]

10

Consecuentemente el informe técnico del proponente del proyecto normativo, deberá reflejar y cumplir con los parámetros indicados en el referido artículo los cuales principalmente son. "a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero; b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y, c) Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros."

Adicionalmente y conforme se verifica en la parte pertinente de la exposición de motivos del proyecto de ordenanza, el Estado Central ha emitido políticas públicas como el Acuerdo Ministerial No. 023-15 de 31 de julio de 2015 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda-MIDUVI, así como también la Resolución 045-2015-F de la Junta Reguladora Financiera, en los cuales se ha establecido condiciones de favorabilidad para la adquisición de su primera y única vivienda; en razón de estas políticas el proponente del proyecto de ordenanza, ha considerado procedente establecer así mismo condiciones o beneficios tributarios a quienes se encuentren inmersos dentro de lo establecido en dichas políticas públicas.

2. Un criterio legal acerca de los tributos adicionales que se pagarían como contribución predial para el Cuerpo de Bomberos, si esta debe ser en función al aumento en la valoración y si es correcto aplicarlo como una contribución predial.

El artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, establece lo siguiente:

"Art. 33.- Unifícase la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo."

De la norma transcrita, se verifica que no existe disposición expresa relacionada al método de aplicación del porcentaje por contribución predial, pero se ha aplicado, desde el año 2006, sobre el avalúo según la información registrada en los catastros municipales.

En concordancia con lo antes indicado, la Procuraduría General del Estado mediante oficio 14719 de 10-2-2005 emite la siguiente absolución de consulta:

"PRONUNCIAMIENTO: "La reforma introducida al artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, está referida exclusivamente a la cuantía del tributo y regirá desde el 1 de enero del 2006, una vez que se hayan actualizado los catastros municipales, esto es la base imponible de la contribución, conforme lo ha previsto expresamente la ley reformativa; hasta entonces, rige la ley anterior y por tanto la contribución predial se deberá cancelar en la cuantía prevista en ella, siendo responsables de su recaudación los tesoreros municipales de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Defensa Contra Incendios."

Conforme lo expuesto, la Ley de Defensa Contra Incendios se refiere únicamente a la cuantía del tributo, denominada Contribución Predial por la misma Ley; por lo que, según las facultades normativas otorgadas al Concejo Metropolitano en el artículo 492 COOTAD, dicho cuerpo legislativo puede reglamentar por medio de ordenanzas, el cobro de dicho tributo que incluye la forma de cálculo.

3. Un informe acerca de las exoneraciones para las áreas consideradas patrimoniales que no generan beneficios ni ganancias, pero el mantenimiento e impuesto de estos son altos.

De acuerdo a la consulta planteada, referente a las áreas patrimoniales y a su mantenimiento, consideramos que la normativa aplicable para el efecto es la Ley De Incentivos Tributarios Por La Conservación De Las Áreas Históricas De Quito, la cual en su artículo 2 determina "Art. 2.- 

Las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas, gozarán de la exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, reglamentará mediante Ordenanza los procedimientos para la aplicación de esta exoneración."

A fin de evitar la discrecionalidad, consideramos pertinente que el Concejo Metropolitano dentro de sus facultades legislativas, emita con el mismo proyecto de ordenanza la reglamentación pertinente para dicha exención.

4. Un criterio legal que sustente si es correcto tratar el proyecto de Ordenanza Metropolitana en mención después que ya se encuentra aprobado por el Ministerio de la Ley la proforma presupuestaria para el ejercicio económico 2018.

El COOTAD en sus artículos:

"El artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - (COOTAD) señala: "Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley..."

El artículo 55 del COOTAD, establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de: "(...) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras (...)" (Las negrillas me pertenecen).

El artículo 322 ibidem prevé "Art.322.- Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley."

El Concejo Metropolitano es el órgano competente para efectuar el análisis y aprobación del proyecto de ordenanza propuesto.

Por otra parte, debemos indicar que la constitución del presupuesto, radica en una proyección o 

estimación de los ingresos que se pueden llegar a obtener en el siguiente ejercicio fiscal, conforme lo establece el COOTAD en su artículo "Art. 236.- Base.- La base para la estimación de los ingresos será la suma resultante del promedio de los incrementos de recaudación de los últimos tres años más la recaudación efectiva del año inmediato anterior.

La base así obtenida podrá ser aumentada o disminuida según las perspectivas económicas y fiscales que se prevean para el ejercicio vigente y para el año en que va a regir el presupuesto o de acuerdo a las nuevas disposiciones legales que modifiquen al rendimiento de la respectiva fuente de ingreso, o bien de conformidad a las mejoras introducidas en la administración tributaria."

En concordancia con lo indicado el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 5 numerales 1 y 2, reafirma lo dicho en razón de programación, estimación y sostenibilidad de los recursos.

"Art. 5.- Principios comunes.- Para la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente código, se observarán los siguientes principios:

1. Sujeción a la planificación.- La programación, formulación, aprobación, asignación, ejecución, seguimiento y evaluación del Presupuesto General del Estado, los demás presupuestos de las entidades públicas y todos los recursos públicos, se sujetarán a los lineamientos de la planificación del desarrollo de todos los niveles de gobierno, en observancia a lo dispuesto en los artículos 280 y 293 de la Constitución de la República.

2. Sostenibilidad fiscal.- Se entiende por sostenibilidad fiscal a la capacidad fiscal de generación de ingresos, la ejecución de gastos, el manejo del financiamiento, incluido el endeudamiento, y la adecuada gestión de los activos, pasivos y patrimonios, de carácter público, que permitan garantizar la ejecución de las políticas públicas en el corto, mediano y largo plazos, de manera responsable y oportuna, salvaguardando los intereses de las presentes y futuras generaciones." (el subrayado me corresponde)

Por lo expuesto, se puede concluir que la naturaleza del presupuesto, se origina en proyecciones que están supeditadas a varios factores, siendo el más relevante, el comportamiento que asuma el contribuyente en el pago de dichos tributos; por lo tanto, no se encuentra ilegalidad alguna respecto a que el Concejo Metropolitano dentro de sus capacidades legislativas, analice, discuta y de ser el caso apruebe dicho proyecto normativo.

5. Un criterio legal que sustente la exposición de motivos que cita textualmente:

"Por ello, se establecen tablas progresivas para el cobro del Impuesto Predial, en razón del valor catastral imponible, que se compone de avalúos catastrales, establecidos mediante ordenanza de valoración aprobada para el efecto, con las cuales se busca simplificar el cálculo del impuesto"

La Constitución de la Republica en su artículo 300 determina los principios tributarios "Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos..."

En concordancia con lo dicho, el Código Tributario en su artículo 5 señala "Art. 5.- Principios tributarios.- El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad."

Por su parte el COOTAD en sus artículos 496 y 497 establecen lo referente a la actualización del avalúo y del catastro, así como de los impuestos "Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada

bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Art. 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..."

Conforme la normativa expuesta, y cotejando con la exposición de motivos del proyecto de ordenanza, se puede verificar que el establecimiento de rangos o tablas progresivas, están establecidas de acuerdo y en aplicación de los principios tributarios antes enunciados; así también, el COOTAD en sus artículos 496 y 497 faculta que a la actualización de los avalúos, se origina la revisión del monto de dichos impuestos; la determinación de dichos parámetros técnicos es responsabilidad de la Dirección Metropolitana Tributaria.

El presente informe no vierte opinión respecto a la oportunidad, mérito o conveniencia de las decisiones del órgano legislativo o administrativo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Hago válida la ocasión para expresarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente.



Dr. Gianni Frixone Enriquez.
Procurador Metropolitano (E).

JV/ICQ
748



Oficio No.: SGC - 3595

Quito D.M.,

Ticket GDOC- 2017-173365.

Ing. Santiago Betancourt
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO

Dr. Gianni Frixone
PROCURADOR METROPOLITANO (E)

Presente.-



Asunto: Se solicita informes complementarios.

De mi consideración:

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión extraordinaria realizada el lunes 11 de diciembre de 2017, después de conocer el "Proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula el impuesto a los predios urbano y rural; y, adicionales para el Distrito Metropolitano de Quito" RESOLVIÓ: solicitar se recabe de manera urgente los informes complementarios al expuesto en la mencionada sesión, mismo que deberá ser entregado con 72 horas de anticipación para poner en conocimiento de los Concejales Metropolitanos antes que sea debatida en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, respecto los siguientes temas:

1. Un cuadro comparativo con datos claros de la regularización del impuesto predial que muestren:
 - 1.1 La situación actual y la propuesta dimensionando un mínimo y un máximo de valores para verificar el grado de dispersión, y que esta tenga una tendencia de progresividad;
 - 1.2 Lo que se recaudaría por rangos para verificar los ajustes propuestos.
2. Una tabla de tarifas que incluya la revalorización, la cual se acerque al valor comercial, y muestre los volúmenes que va a producir.
3. Un sustento jurídico sobre las exenciones de los rangos menores que se daría en función de los conceptos de propiedad social e de interés público.
4. Un criterio legal acerca de los tributos adicionales que se pagarían como contribución predial para el Cuerpo de Bomberos, si esta debe ser en función al aumento en la valoración y si es correcto aplicarlo como una contribución predial.
5. Un informe acerca de las exoneraciones para las áreas consideradas patrimoniales que no general beneficios ni ganancias, pero el mantenimiento e impuestos de estos son altos.
6. Un criterio legal que sustente si es correcto tratar el proyecto de Ordenanza Metropolitana en mención después que ya se encuentra aprobado por el Ministerio de la Ley la proforma presupuestaria para el ejercicio económico 2018.
7. Un criterio legal que sustente la exposición de motivos que cita textualmente:
"Por ello, se establecen tablas progresivas para el cobro del Impuesto Predial, en razón del valor catastral imponible, que se compone de avalúos catastrales, establecidos mediante ordenanza de valoración aprobada para el efecto, con las cuales se busca simplificar el cálculo del impuesto"
Y el considerando dieciocho que cita textualmente:

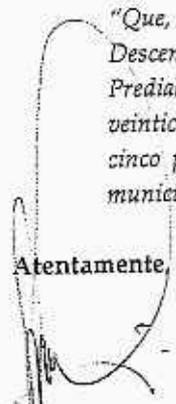
"Que, mediante Ordenanza No. XXXX publicada en Registro Oficial No. XXXXXX, se aprueba el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitario por m2 de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales para el bienio 2018-2019"

Donde se citan la Ordenanza No. XXXX y Registro Oficial No. XXX del plano del valor del suelo que esta tratándose y aún y no ha sido aprobada, por lo se solicita su criterio que fundamente si puede constar o no dentro del proyecto de Ordenanza Metropolitana en mención.

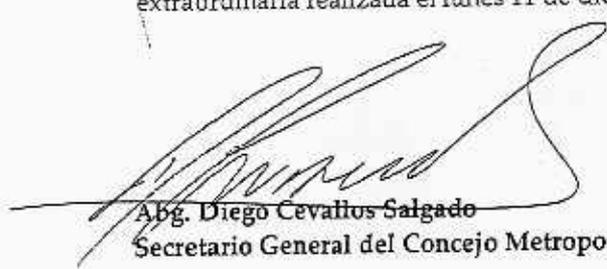
8. Una verificación si es correcto el texto del considerando doce que cita textualmente:

"Que, los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural, cuyo porcentaje oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25%) y un máximo de cinco por mil (5%), para el urbano, y un máximo de cinco por mil (3%) para el rural, los que serán fijados mediante ordenanza por cada concejo municipal".

Atentamente,


Sr. Marco Ponce
Presidente de la Comisión de
Presupuesto, Finanzas y Tributación

El Infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente resolución fue expedida por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión extraordinaria realizada el lunes 11 de diciembre de 2017.


Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Adjunto:

- Proyecto de Ordenanza Metropolitana. (6 hojas).

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Kathy Enríquez	Comisiones	12/12/2017	
Revisado por:	Jaime Morán	Prosecretaría	12/12/2017	

Ejemplar 1: Dirección Metropolitana Tributaria, Procuraduría Metropolitana.

Ejemplar 2: Antecedente.

Ejemplar 3: Numérico.

Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo.

CC. para conocimiento:

Ejemplar 5: Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL Y ADICIONALES PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es mandatorio que los gobiernos autónomos descentralizados realicen las actualizaciones de sus impuestos prediales cada bienio de acuerdo a las actualizaciones que también debe efectuarse a la valoración predial, de acuerdo al artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; sin embargo es pertinente además, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuente con una ordenanza metropolitana que vaya más allá de actualizar sus impuestos. Es necesario que como administración tributaria seccional, los esfuerzos se orienten a alentar la cultura tributaria, mediante el conocimiento no solo de las obligaciones sino de los derechos de los contribuyentes, a fin de promover el cumplimiento voluntario. El presente proyecto no es de carácter coercitivo, se dirige a dar pasos importantes entre la aplicación de beneficios y las obligaciones tributarias del contribuyente, que no solo permitan transparentar el impuesto como tal, sino dotar de suficiencia recaudatoria a la administración, siendo el impuesto de mayor importancia y por lo tanto, aquel que evidencie el inicio del pacto fiscal en una administración tributaria seccional.

Son disposiciones de aplicación obligatoria, las actualizaciones catastrales así como la responsabilidad de los funcionarios por el recaudo adecuado de los impuestos. Así vemos que el artículo 274 del COOTAD, establece que *los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.*

Por otra parte, el artículo 526.1 de la norma señalada, dispone que *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.*

Y, el artículo Art. 561.18 sobre la responsabilidad administrativa y civil establece que *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.*

En consecuencia, la actualización catastral que tiene incidencia directa sobre la recaudación del Impuesto Predial, es uno de los factores que se busca potenciar relacionándolo con la aplicación de beneficios. De esta manera, el presente proyecto no se orienta solamente a la suficiencia recaudatoria, sino que en función de la aplicación de beneficios se promueva el cumplimiento voluntario y, se establezcan los mecanismos necesarios para gestionar la actualización catastral, y por ende, el cobro eficiente del impuesto.

Por ello, se establecen tablas progresivas para el cobro del Impuesto Predial, en razón del valor catastral imponible, que se compone de los avalúos catastrales, establecidos mediante la ordenanza de valoración aprobada para el efecto, con las cuales se busca simplificar el cálculo del impuesto.

Dentro del Plan Nacional para el Buen Vivir 2017 – 2021 publicado en el Registro Oficial No. 71 el 04 de septiembre de 2017, dentro de los fundamentos del Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, se señala que el Art. 66 numeral 2 de la Constitución de la República, señala que el Estado reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación, nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios para alcanzar el buen vivir. La sostenibilidad del conjunto de derechos guía la planificación para su desarrollo progresivo, utilizando al máximo los recursos disponibles, con lo que se busca la consecución del buen vivir. Esta garantía con iguales oportunidades para todas las personas, va mucho más allá de la simple provisión de servicios; significa luchar contra la pobreza, las inequidades y las violencias, promoviendo un desarrollo sustentable, la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, y la realización plena de los derechos humanos.

Con la finalidad de reducir el déficit habitacional en los sectores de mayor pobreza, mediante Acuerdo Ministerial No. 023-15, emitido el 31 de julio del año 2015 (MIDUVI), se ha establecido que la vivienda de interés social para esta población, tiene un techo de valoración de cuarenta mil dólares. Por otra parte, el Gobierno Nacional en concordancia con el artículo 30 de la Constitución de la República el cual dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica", ha desarrollado proyectos orientados a cumplir con este fin. De acuerdo a información del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el déficit de vivienda afecta a los hogares de todos los quintiles de ingreso, sin embargo, su incidencia es mayor en los hogares más pobres y vulnerables, entre los que se encuentran aquellos cuya jefa de hogar es mujer, con miembros con discapacidad, o con tres o más menores de edad a su cargo. Por lo que, mediante Resolución 045-2015-F de la Junta Reguladora Financiera, se establecen condiciones de adquisición de vivienda cuyo avalúo sea de hasta USD 70.000, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios a tasas de interés preferentes, siempre que sea para la adquisición de su primera y única vivienda.

Con este análisis, es necesario establecer beneficios tributarios a los sectores de menores ingresos en el Distrito Metropolitano de Quito, al amparo del principio de equidad, en concordancia con el derecho de acceso a la vivienda establecido en la Constitución de la República, y el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyas medidas de compensación consisten en el aumento del tributo para los sectores de mayores ingresos, evidenciados en el mayor valor catastral imponible, según las tablas propuestas.

En este contexto, los proyectos inmobiliarios también deben ser considerados en esta propuesta, ya que se desarrollan atendiendo, en muchos de los casos, las políticas nacionales, lo que conlleva a que mantengan predios a su nombre, por el tiempo que tome la venta de los mismos, generándose a su vez, un elevado impuesto predial en razón de que el cálculo se realiza sobre la suma de todos los avalúos de sus predios, y dadas las actuales circunstancias de mercado, es pertinente proveer de los estímulos necesarios a este sector, a fin de disminuir la carga tributaria generada por factores ajenos a la actividad del sector inmobiliario .

En otro aspecto del presente proyecto, es necesario regular la forma de cobro del recargo por solar no edificado así como los adicionales que se cobran conjuntamente con el Impuesto Predial, a fin de garantizar su adecuada recaudación en los procedimientos coactivos, así como regular la forma de cobro de la Contribución Especial de Mejoras que se emite también anualmente con el Impuesto Predial. De esta manera, se formaliza las acciones tendientes al cobro de tributos a fin de que no se vea afectada la recaudación por la omisión de formalidades, ya que dada la naturaleza masiva de estos tributos, es oportuno adecuar y unificar los procedimientos por simplicidad administrativa y eficiencia en el manejo de recursos.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

Que, de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en la Constitución de la República y el Código Tributario, se regirá entre otros, por los principios de generalidad, equidad e igualdad;

Que, el principio de generalidad rige de manera general y abstracta sin ningún tipo de beneficio o imposición especial a cierto grupo de personas;

Que, en aplicación del principio de equidad, la obligación tributaria debe ser justa y equilibrada atendiendo la capacidad económica de los contribuyentes, en razón del valor catastral imponible;

Que, el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados, a otorgar beneficios tributarios, mediante ordenanza;

Que, el artículo 492 del cuerpo legal precedente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;

Que, conforme las disposiciones de los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben realizar la actualización de impuestos cada bienio;

Que, el artículo 498, *ibídem*, dispone que con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de la construcción y otras actividades productivas, los concejos metropolitanos podrán mediante ordenanza, disminuir hasta el cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos, estímulo que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza;

Que, el artículo 503 de cuerpo legal precedente establece que los propietarios de predios urbanos que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

Que, los artículos 505 y 518 del COOTAD establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;

Que, los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural, cuyo porcentaje oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%), para el urbano, y un máximo de cinco por mil (3%) para el rural, los que serán fijados mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, disponen que el valor catastral imponible se determinará considerando la suma de los valores imponibles o valor de propiedad de los distintos predios que posea un mismo propietario;

Que, los artículos 507 y siguientes, ibídem, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;

Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto predial para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

Que, el artículo 561.18 de la norma precedente advierte sobre la responsabilidad civil y pecuniaria directa de las autoridades competentes, 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;

Que, la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015, regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los asentamientos de hecho y consolidados para el ejercicio fiscal 2015, y confirmada en la Ordenanza Metropolitana No. 0094 de 23 de diciembre de 2015, que regula el Impuesto Predial para el bienio 2016 - 2017;

Que, mediante Ordenanza No. XXXXXX publicada en el Registro Oficial No. XXXXXX, se aprueba el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales para el bienio 2018 - 2019;

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2018-2019, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito;

En uso de las facultades conferidas en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Agregar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza a continuación del Capítulo I del Título I del Libro III del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- Unificación.- Se consideran como tributos adicionales al valor del Impuesto a los Predios Urbanos definido en los artículos 501 y siguientes, que incluye el Impuesto a Inmuebles No Edificados, e Impuesto a los Predios Urbanos Rurales definido en los artículos 514 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los siguientes: Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y Tasa de Seguridad Ciudadana establecida en las Ordenanzas Metropolitanas No. 0079, 0091 y 158.

Artículo 3.- Hecho Generador.- El Impuesto Predial Urbano e Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y los tributos adicionales, grava a la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Impuesto Predial Rural y tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

El criterio para calificar el hecho generador del tributo, tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los sujetos pasivos, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen, cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo 17 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 4.- Sujeto Pasivo.- El sujeto pasivo del Impuesto Predial Urbano, Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y de los tributos adicionales, es la persona natural o jurídica, propietaria de predios urbanos; y para el caso de Impuesto Predial Rural, los propietarios o poseedores de predios rurales, ubicados en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Orgánico Tributario.

Artículo 5.- Valor Catastral Imponible.- El valor catastral imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano.

El valor de la propiedad es aquel registrado en el catastro metropolitano, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, previa aprobación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo 6.- Período impositivo.- El Impuesto Predial Urbano, Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, es de periodicidad anual, y está comprendido en el período que va del 1° de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos y sus adicionales para el cobro, a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Artículo 7.- Pago de impuestos y tributos adicionales.- Los Impuestos Prediales, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

La notificación del Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, se realizará mediante publicación en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los contribuyentes, o cuando corresponda, a través de la gaceta tributaria digital. El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

Vencido el año fiscal, las obligaciones tributarias generarán recargos e intereses de mora que serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito.

En el Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, no se generarán recargos.

Artículo 8.- Exenciones.- Para la aplicación de las exenciones sobre Impuesto Predial Urbano y Rural previstas en el COOTAD y en otras leyes orgánicas o especiales, se realizará previa solicitud del interesado, debiendo adjuntar los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la ley establezca, en cada caso.

En el caso de exenciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio al valor catastral imponible registrado en el Distrito Metropolitano de Quito.

La Administración Metropolitana Tributaria verificará en cualquier momento que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos no cumplen con los requisitos o condiciones previstos legalmente en cada caso, deberán tributar sin exención alguna.

Artículo 9.- Tarifas del Impuesto Predial.- Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) para el caso de predios urbanos; y para propiedad rural, entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo de tres por mil (3 %), las cuales se actualizarán cada bienio conforme lo dispuesto en los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Artículo 9.1.- Tarifa Impuesto Predial Urbano bienio 2018-2019.- Conforme el artículo precedente, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,42
7	400.000,01	500.000,00	0,42	0,5
8	500.000,01	750.000,00	0,5	0,6
9	750.000,01	1.000.000,00	0,6	0,72
10	1.000.000,01	1.250.000,00	0,72	0,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	0,86	2,6
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,6	2,9
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,9	3,2
14	2.000.000,01	2.500.000,00	3,2	3,5
15	2.500.000,01	3.000.000,00	3,5	3,8
16	3.000.000,01	3.500.000,00	3,8	4,1
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4,1	4,5
18	4.000.000,01	5.000.000,00	4,5	5
19	5.000.000,01	en adelante	5	

Artículo 9.2.- Tarifa Impuesto Predial Rural bienio 2018-2019.- Se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza rural, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,5
6	300.000,01	400.000,00	0,5	0,8
7	400.000,01	500.000,00	0,8	1,1
8	500.000,01	750.000,00	1,1	1,4
9	750.000,01	1.000.000,00	1,4	1,7
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,7	2
11	1.250.000,01	1.500.000,00	2	2,3
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,3	2,6
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,6	2,8
14	2.000.000,01	2.500.000,00	2,8	3
15	2.500.000,01	en adelante	3	

Artículo 10.- Estímulos tributarios al sector de la construcción.- Para el caso de proyectos inmobiliarios en desarrollo que se encuentren a nombre de personas jurídicas o de personas naturales cuya actividad permanente sea la de construcción, conforme el Registro Único de Contribuyentes, así como los proyectos constituidos en Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, que hayan alcanzado el punto de equilibrio o finalizado los procesos constructivos, tendrán una rebaja

del 50% del Impuesto Predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios. Este estímulo no aplica sobre el impuesto predial de terrenos en los cuales no exista un proyecto de construcción en ejecución o terminado.

Para ello, deberán presentar una solicitud a la Dirección Metropolitana Tributaria, adjuntando los requisitos que para el efecto se establezcan mediante resolución, hasta el 30 de junio. De presentarse en el segundo semestre, la rebaja aplicará para el siguiente ejercicio fiscal.

Artículo 11.- Beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público.- Se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea de hasta USD 70.000, incluido sus adicionales constructivos, a las cuales se les concederá un beneficio tributario que consistirá en una reducción del 100% del Impuesto Predial durante el bienio 2018-2019, siempre que posea una única vivienda.

Artículo 12.- Deducciones tributarias para predios ubicados en zona urbana que soportan deudas hipotecarias.- Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tendrán una rebaja del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio, aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo a la siguiente tabla:

AÑO PAGO PRESTAMO	PORCENTAJE A APLICAR
0 a 5	40
6 a 10	35
11 a 15	30
16 a 20	25
21 en adelante	20

Los propietarios deberán presentar su solicitud hasta el 30 de noviembre de cada año. La deducción se aplicará en el Impuesto Predial del año en el que se presenta la solicitud, cuando no haya efectuado el pago del impuesto. De haberse efectuado el pago del impuesto, la deducción será aplicada para el siguiente año.

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá establecer, mediante resolución, requisitos adicionales o metodología de aplicación de las deducciones, conforme lo dispuesto en el artículo 503 del COOTAD.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA.- Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural del bienio 2018-2019, y aplicación de las exenciones previstas en los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, para el ejercicio fiscal 2018 se considerará el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2017; y para el ejercicio fiscal 2019, el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2018, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

SEGUNDA.- Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho consolidados y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que

hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidado que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del COOTAD y demás normativa vigente, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

TERCERA.- El cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, se realizará considerando el avalúo catastral vigente en el año 2016.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-

Primera.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0094 que regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2016-2017.

Segunda.- Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 0249 que regula incentivos para migrantes, al haber fenecido el plazo por el cual se otorgó el beneficio.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.