

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN  
DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN  
EJE DE GOVERNABILIDAD E INSTITUCIONALIDAD**

**LUNES 5 DE JUNIO DE 2017**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los cinco días del mes de junio del año dos mil diecisiete, siendo las 11h08, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 4 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, concejales: Ing. Patricio Álvarez; Sr. Jorge Albán; y, Abg. Eduardo Del Pozo, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Eco. Miguel Dávila, Administrador General; Arq. Samia Peñaherrera, Secretaria General de Planificación; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Eco. Olga Núñez, Directora Metropolitana Financiera (E); Eco. Vanesa Eras, funcionaria de la Dirección Metropolitana Financiera; Dr. Jaime Riquetti, funcionario de la Secretaría General de Planificación; Dr. Jaime Villacreses y Abg. María Verónica Santillán, funcionarios de la Procuraduría Metropolitana; Abg. Susana Añazco, funcionaria del despacho del Concejal Eduardo Del Pozo; Abg. Javier Pinto, funcionario del despacho de la concejala Ivone Von Lippke; y, Abg. Jorge Guzmán, Asesor de la concejala Soledad Benítez.

Secretaría constata que existe el quórum legal y reglamentario, da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado por lo que se procede con su tratamiento.

**1.- Aprobación del acta de la sesión realizada el 31 de mayo de 2017.**

Se deja pendiente la aprobación del acta de la sesión en mención, debido a no contar con la presencia de la mayoría de los señores concejales participantes en esta sesión.

**2.- Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula la aplicación del impuesto a utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; y, del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en las transferencias de bienes inmuebles en Distrito Metropolitano de Quito.**

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Manifiesta que como todos conocemos se ha producido un cambio en la normativa jurídica en nuestro país, misma que afecta a la imposición del pago de los impuestos municipales, por esta razón señala que se ha conversado con el sector de los constructores y se ha tratado de socializar el proyecto de ordenanza, sin que se haya llegado a ningún consenso, pero si al conocimiento de

puntos de vista de parte y parte, mismos que deben tomarse en cuenta en este proyecto de reforma, con el fin de optimizar el cobro de impuestos municipales.

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** Manifiesta que el proyecto de ordenanza se hace necesario debido a la aprobación de la ley que se publicó en el Registro Oficial a finales de diciembre, en donde se establece ya un nuevo impuesto sobre el valor especulativo del suelo, mismo que hace relación con el impuesto de utilidad, ya que modifica tributos del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Manifiesta que esta modificatoria es una necesidad imperiosa para que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuente con una normativa específica que regule y controle todos los aspectos de la ley que puedan estar no muy claros o de fácil interpretación y finalmente dar una mayor simplicidad administrativa a todos los procesos en la liquidación de los impuestos tanto de utilidad como de valor especulativo del suelo.

(Continúa con la presentación, misma que forma parte de ésta acta como Anexo No. 1).

**Concejal Jorge Albán:** Considera que el atraso o falta de actualización del catastro con respecto al valor real del bien, es un factor determinante en la existencia de problemas relacionados con evasiones y especulaciones de precio.

Manifiesta que respecto al tema de deducibles, le preocupa que los bienes muebles sean un factor que pueda determinar esto, de la misma manera señala que inclusive los bienes desmontables, no tendrían por qué ser un factor que determine el deducible.

Considera que una vez revisados los artículos del mencionado proyecto, es totalmente pertinente pedir a la Procuraduría Metropolitana se pronuncie sobre ciertas interpretaciones a la ley que se dan en este proyecto, puesto que si bien se han dado, es necesario sustentarlas y clarificarlas a fin de evitar aún más dificultad y confusión en la ejecutoriedad del mismo.

**Concejala Soledad Benítez:** Manifiesta su preocupación por la falta de definición de criterios que sostengan técnica y legalmente esta propuesta, considera que este proyecto deja abierta la posibilidad de interpretaciones diversas lo que ocasionaría problemas y aún mayor dificultad en este tema que ya es de por sí difícil y complejo.

**Arq. Samia Pañaherrera, Secretaria General de Planificación:** Considera oportuno clarificar el contenido de la ley debido a las interpretaciones que podrían surgir en el momento de la aplicación de la Ordenanza, de la misma manera considera que esta aplicación debería ser homologada y regir de manera única y clara para todos los municipios con la finalidad de no contraponer criterios que deben ser únicos para todo el territorio del país.

**Concejal Eduardo Del Pozo, Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación (S):** Pide que por Secretaría se tome votación para que se solicite a

Procuraduría Metropolitana; y, entidades técnicas del Municipio, se pronuncie sobre la aplicabilidad del mencionado proyecto de Ordenanza.

**Ximena Andrade Valdivieso, Secretaria de la Comisión:** Toma votación de la moción presentada por el concejal Eduardo Del Pozo.

Concejal Jorge Albán:	A favor;
Concejala Soledad Benítez:	A favor;
Concejal Patricio Álvarez:	A favor; y,
Concejal Eduardo Del Pozo:	A favor;

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación en sesión extraordinaria realizada el 5 de junio de 2017, luego de conocer el proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula la aplicación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; y, del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, **resolvió:** solicitar a la Procuraduría Metropolitana; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda; Dirección Metropolitana de Catastro; Dirección Metropolitana Financiera; y, Dirección Metropolitana Tributaria que, emitan sus criterios técnicos y legal correspondientes, mismos que sustenten el mencionado proyecto de ordenanza.

**3.- Presentación de un informe detallado de la ejecución presupuestaria del primer cuatrimestre del presente año, desglosado en ingresos según partidas; y, egresos por sectores y áreas, conforme programas, proyectos y dependencias.**

Se deja suspenso el tema para tratarlo en una próxima sesión.

Siendo las 12h51, habiendo sido tratado el orden del día respectivo, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado, el Abogado Eduardo Del Pozo, Presidente Subrogante de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación; y, el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

Abg. Eduardo Del pozo  
**Presidente de la Comisión de  
Presupuesto, Finanzas  
y Tributación**

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

Ximena A.  
07/06/2017

**A  
N  
E  
X  
O**

**No.**

**1**

**PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA  
APLICACIÓN DEL IMPUESTO A LAS  
UTILIDADES E IMPUESTO SOBRE EL VALOR  
ESPECULATIVO DEL SUELO**



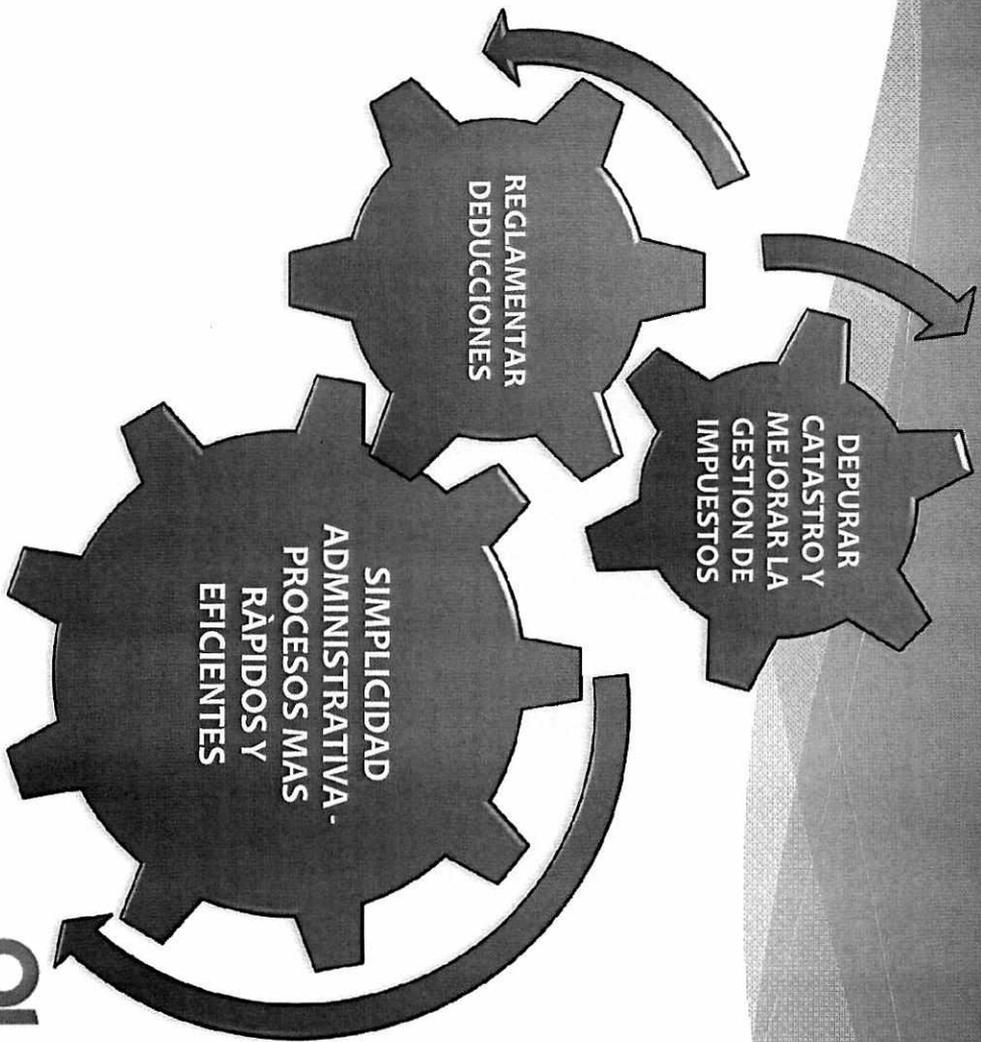
[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)





# IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS

## OBJETIVOS



# PROBLEMAS ACTUALES

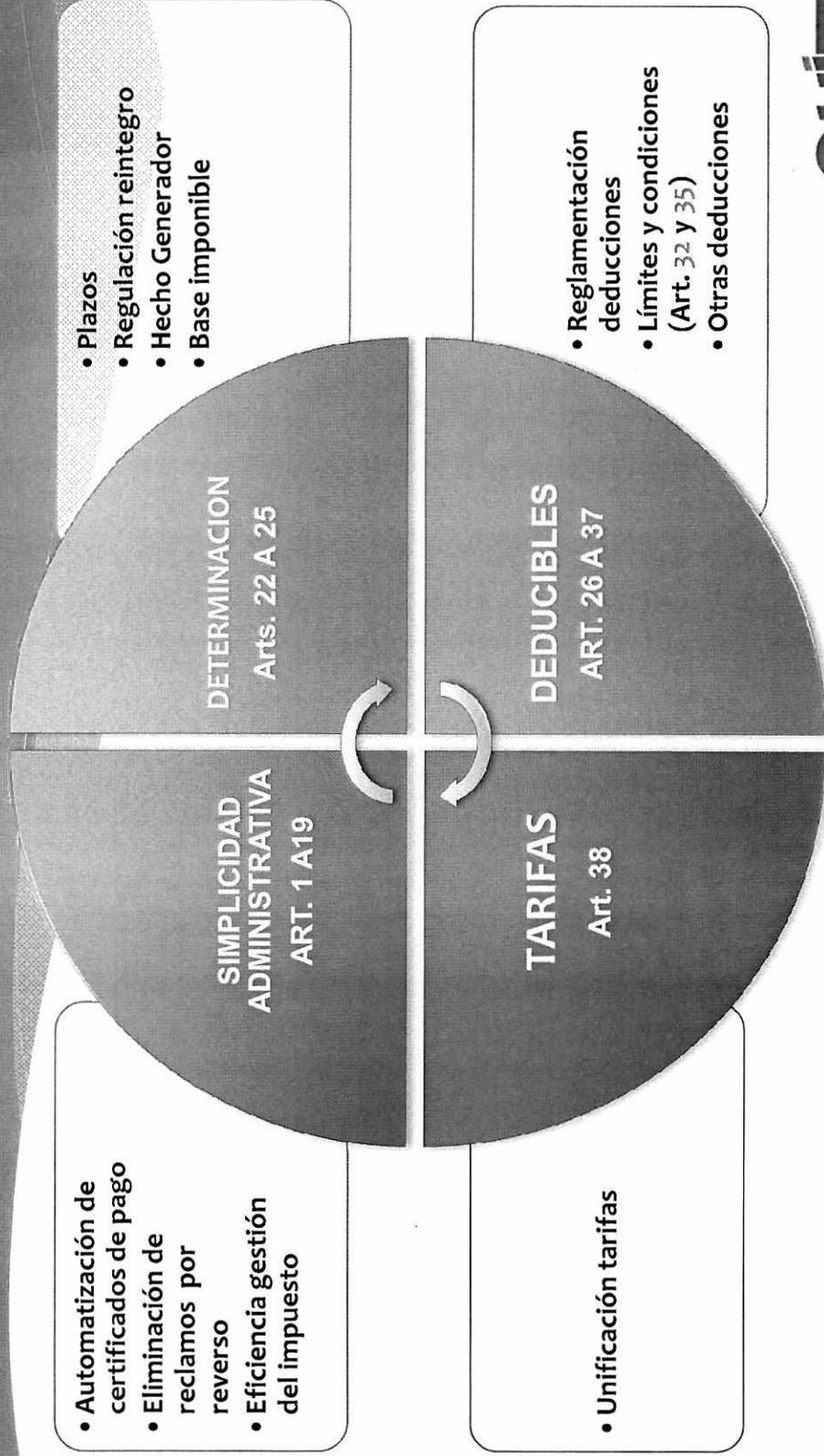
## \* Deducciones:

- \* No hay reglas para la aplicación de las deducciones = IMPUESTO CERO
- \* Es necesario establecer límites de deducciones previo cumplimiento de requisitos. (CONSTRUCCIONES INFORMALES)
- \* No hay procedimientos reglados para determinar el impuesto (INSEGURIDAD JURÍDICA)
- \* Catastro desactualizado y definiciones para actualizar catastro por mejoras
- \* ELUSIÓN TRIBUTARIA.

## \* Precio de Venta:

- \* No transparentan valor real de transferencia – EVASION IMPUESTOS
- \* Valor de transferencia en base a catastros desactualizados

# PROPUESTAS A REGULAR PARA MEJORAR LA GESTIÓN DEL IMPUESTO



**IMPUESTO SOBRE EL VALOR  
ESPECULATIVO  
DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE  
BIENES INMUEBLES  
(IVES)**

**Publicación:**

**7mo. Suplemento del RO. 913 de 30 de diciembre de 2016**



[www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)

*[Handwritten mark]*

# REFORMA ART. 526 COOTAD (Art. 2 LEEVT)

APLICABA SOLO A PREDIOS RURALES

## RESPONSABILIDAD INFORMACIÓN CATASTRAL

- Entes Públicos (notarios, RP, otros)
- Entes privados
- Entes Sistema Financiero
- Plazo diez días por medios electrónicos – formato MIDUVI

## RESPONSABILIDAD NOTARIOS

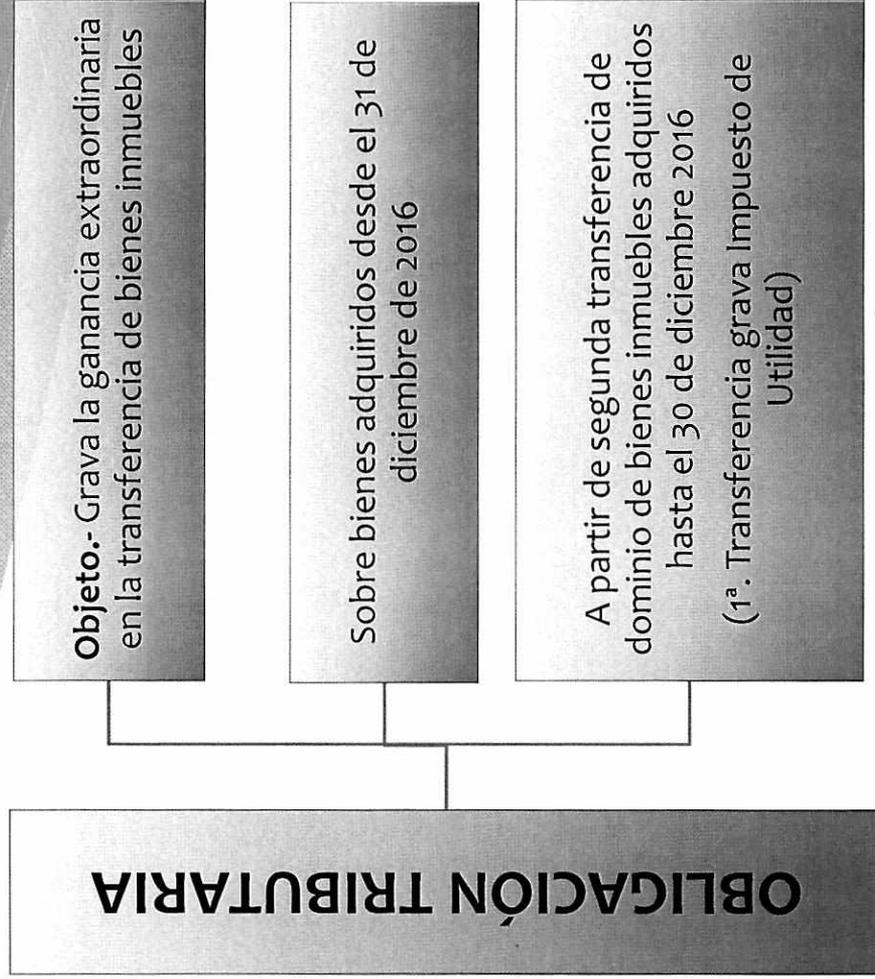
- Exigir títulos de crédito cancelados de Impuesto Predial del año anterior en que se celebra la escritura de transferencia. (transferencias totales o parciales)

INCLUYE COMO OBLIGADOS A INFORMAR A LAS ENTIDADES  
DEL SISTEMA FINANCIERO

X

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

## Reforma COOTAD 561.1 y siguientes



X

# RÉGIMEN TRANSITORIO IMPUESTO UTILIDAD

## RURALES

- 1ª transferencia dominio exenta (Impuesto Utilidad)
- LVES desde la segunda transferencia de dominio

## APORTES

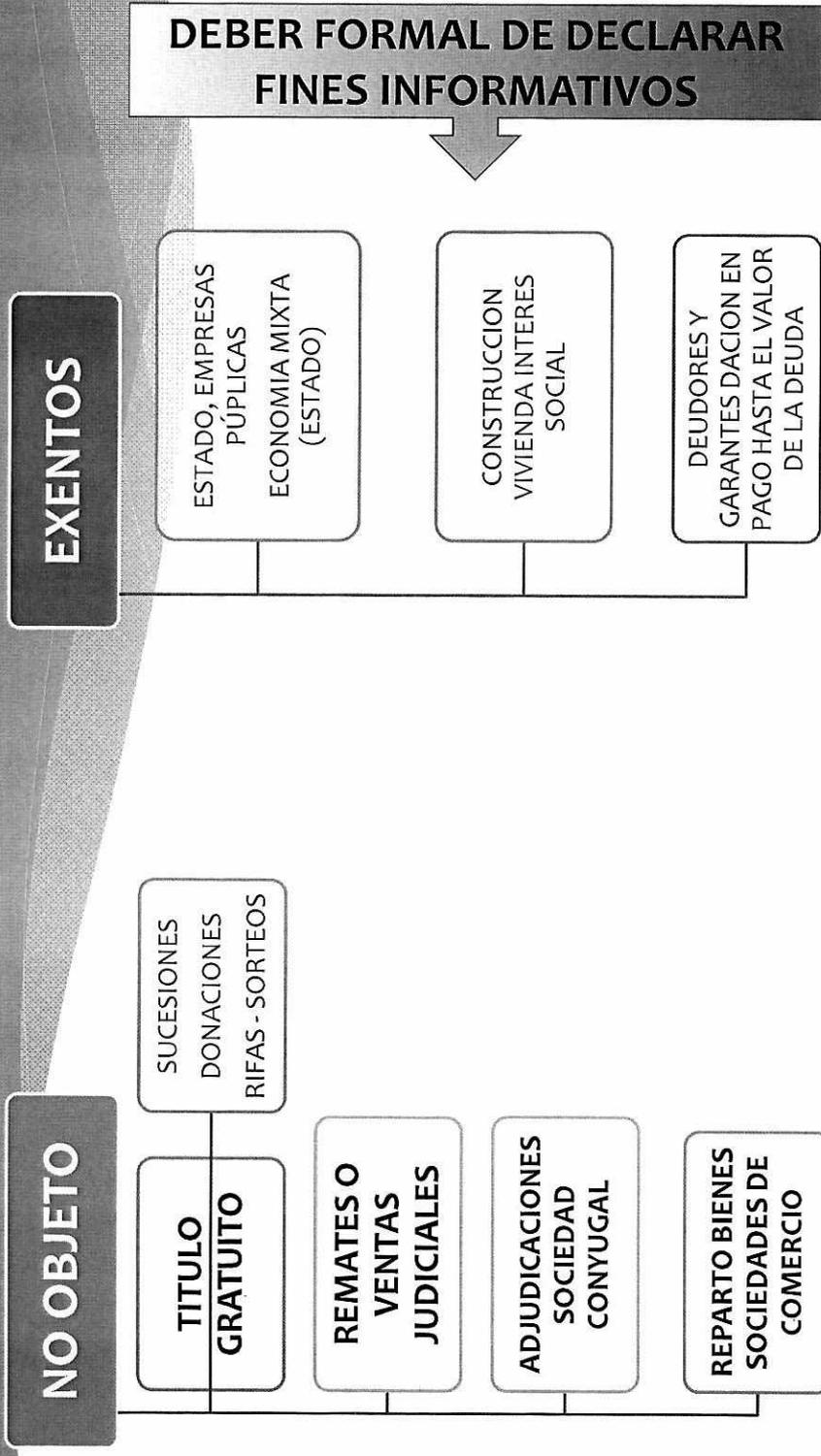
- Fideicomisos Inmobiliarios o sociedades (PI/construcciones)
- LVES desde el 31 de diciembre de 2016
- No grava impuesto de utilidad

## BALDIOS URBANOS

- Edificación menor a 10%
- Cuento con servicios agua, energía eléctrica y alcantarillado
- Impuesto Utilidad hasta año 2021 o hasta la siguiente transferencia
- Base cálculo de no efectuarse la transferencia hasta el 2021: Disposición Transitoria Primera

*[Handwritten mark]*

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

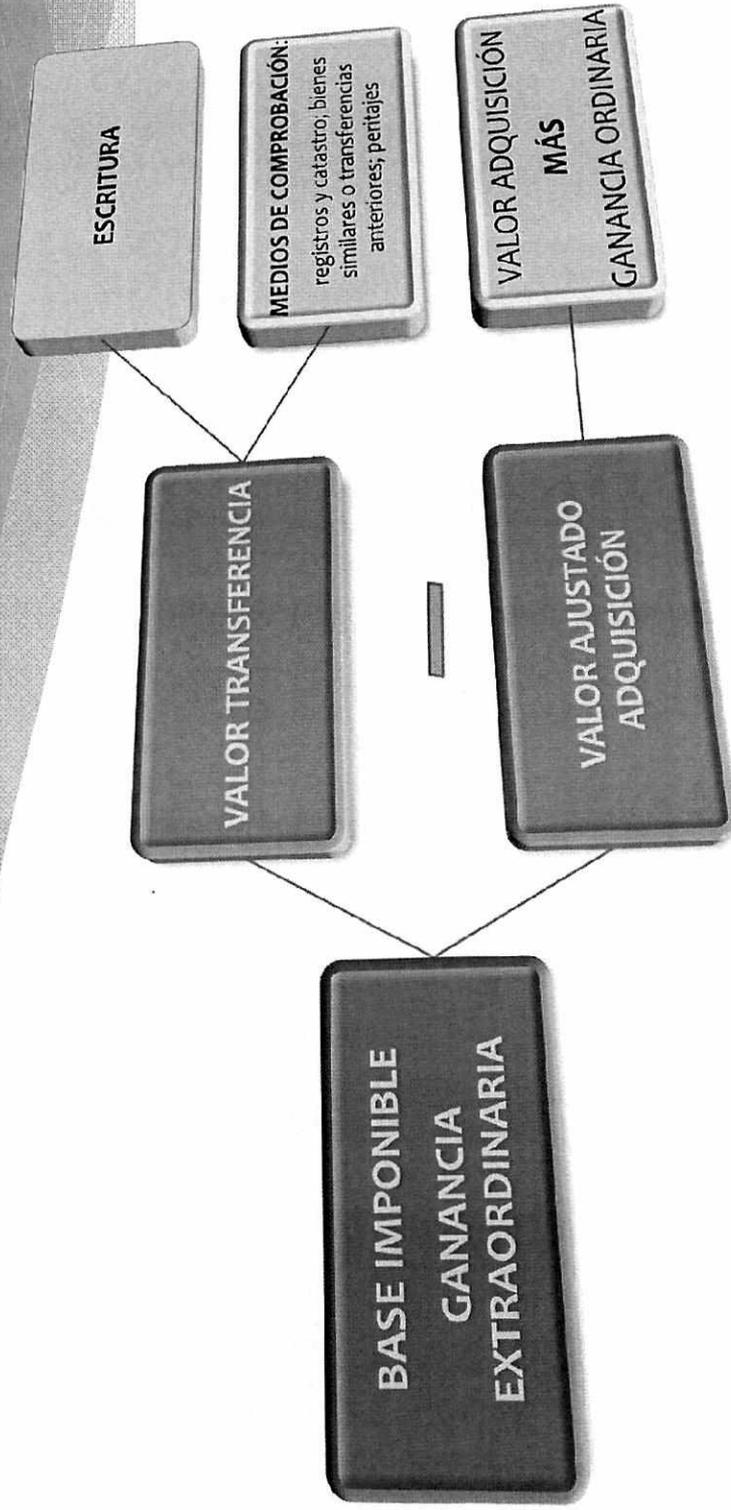


GRAVA EN LA VENTA  
art. 561.11



*[Handwritten mark]*

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



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

- \* **Valor Escritura:** Detalle y Forma de Pago
- \* **CEM y Plusvalía** (concesión onerosa de derechos) soportados por el vendedor
- \* **Mejoras u obras** posteriores a la adquisición:
  - Soportes
  - Actualización catastro superen 30% avalúo
  - Costos y gastos construcción (FI y Constructores)(deducibles en renta)

## VALOR ADQUISICIÓN

Art. 40



## GANANCIA ORDINARIA

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.

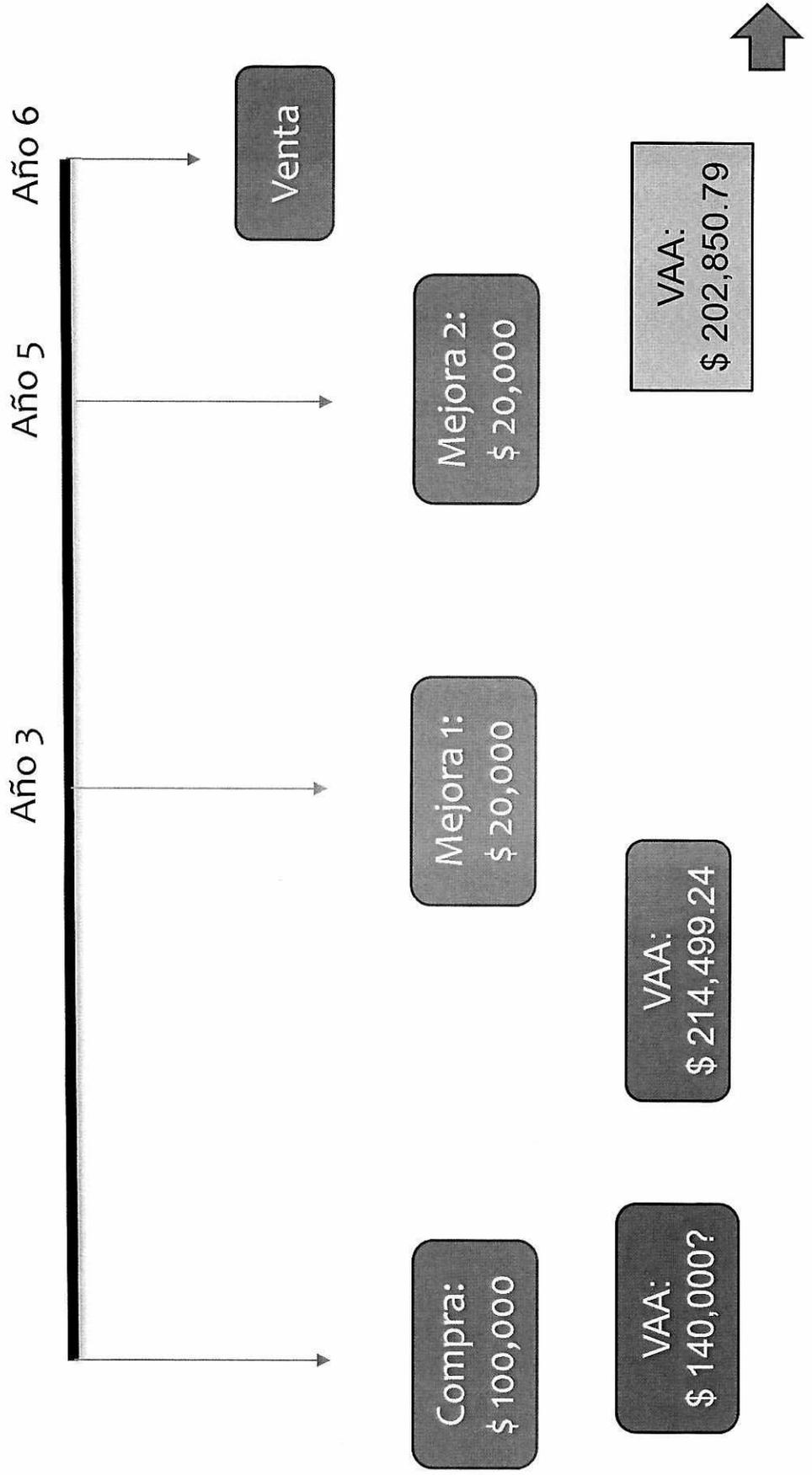
## FACTOR AJUSTE

$$(1 + i)^n$$

Art. 41

n: número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce.

# Problemas para la determinación del Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles:



X

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

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

<p><b>ACUALIZACION CATASTRAL UN AÑO PARA REGISTRAR-MEJORAS</b> (construcciones sin permisos MDMQ)</p> <p><b>DEDUCIBLES Y COSTO ADQUISICIÓN</b></p>	<p>No son voluntarias aquellas actualizaciones catastrales como requisito para transferencia de dominio.</p>	<p><b>REGISTRO ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE CONSTRUCCION</b></p> <p>durante el 2017 luego deberán haberse registrado antes de obtener la LMU para la aplicación de tarifa diferenciada y otras deducciones</p>	<p><b>ESCRITURAS ACLARATORIAS</b></p> <p>PLAZO DE SESENTA DIAS PARA REGISTRAR ESCRITURAS ACLARATORIAS SOBRE ADQUISICIONES MAYORES A UN AÑO</p>
--	--	---	--

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

*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%

SBU 2017: USD 375,00

24SBU x 375,00= 9.000,00