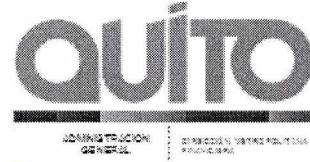


Comisión de
Presupuesto
11/07/2017



Oficio DMF-DIR-0633-2017

Quito, 10 de julio de 2017

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

Presente

De mi consideración:

En atención al oficio SG-1540 mediante el cual corre traslado a esta Dirección el pedido de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, para que se emitan los criterios técnicos correspondientes sobre el proyecto Ordenanza Metropolitana que regula la aplicación del impuesto a las utilidades en la transferencia de dominio 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, a continuación procedo a atender el requerimiento.

- En el inciso segundo del Artículo 3.- Determinación por la Administración, se sugiere el siguiente texto alternativo, para mayor claridad en la lectura de la norma:

"Cuando del cálculo de la diferencia entre el valor real pagado por el comprador al vendedor y el valor constante en el título de propiedad, o, cuando del análisis de los elementos deducibles se determine un valor mayor de impuesto a pagar, la Administración Metropolitana Tributaria realizará la reliquidación de los impuestos debidos, antes de que opere la caducidad"

- En el Artículo 24.- Reintegro del impuesto, se prevé que éste sea sujeto de devolución al adquirente por parte del MDMQ cuando lo haya pagado sin acuerdo contractual con el vendedor, debiendo recurrir para ello incluso a la acción coactiva para el cobro al vendedor; situación que es concordante con lo dispuesto en el artículo 558 del COOTAD.

No obstante, el inciso quinto del artículo señalado establece:

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
De:	HORA: _____
QUITO	11 JUL 2017 10:58
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIONAR: <i>Jb</i>
NÚMERO DE HOJA: _____	NÚMERO DE HOJA: <i>3</i>

“La dependencia responsable de ejecutar la acción coactiva deberá proceder de manera inmediata a la recuperación de los valores adeudados, de cuyo resultado y demás acciones deberá informar al Tesorero Metropolitano para que proceda al reembolso respectivo, en los plazos señalados.”

Esta prescripción amerita dos observaciones: en primer lugar, la acción coactiva como tal no asegura la recuperación inmediata de los valores adeudados por parte del contribuyente o administrado; en segundo lugar, no se especifica cuál es el plazo en el que la Tesorería Metropolitana debería proceder al reembolso del valor recuperado por el impuesto indebidamente pagado por el comprador.

Por ello, se sugiere se acoja el siguiente texto alternativo:

“Una vez conocida la resolución de reintegro, la dependencia responsable de ejercer la acción coactiva deberá proceder de manera inmediata al inicio y notificación del respectivo proceso de ejecución para la recuperación de los valores objeto de reintegro, de cuyo resultado y demás acciones informará al Tesorero Metropolitano. Tan pronto como se recauden los valores por la vía coactiva, el Tesorero Metropolitano procederá a realizar el reembolso al beneficiario y a notificar del particular a la Dirección Metropolitana Tributaria.”

- El numeral ii. del Artículo 25, establece la fórmula para calcular la BASE IMPONIBLE del Impuesto, dentro de la cual se distingue el término o factor “TIEMPO TRANSCURRIDO” como valor a restar a la UTILIDAD NETA para obtener la BASE IMPONIBLE; elemento cuya aplicación se encuentra explicada en los artículos 28, 29 y 30 de la Sección II del Proyecto de Ordenanza.

Sin embargo, no se establece el mecanismo por el cual el elemento TIEMPO TRANSCURRIDO se expresará en un quantum o valor monetario, para ser restado de la UTILIDAD NETA y obtener la BASE IMPONIBLE.

- Otro elemento de deducción para la obtención de la BASE IMPONIBLE, son las MEJORAS, cuya aplicación se encuentra contenida en los artículos 32, 33 y 34 del Proyecto de Ordenanza, y consideradas como tales, aquellas que superen el 10% del valor del avalúo catastral del bien inmueble, a la fecha de la transferencia; con obligación de ser registradas

en el catastro metropolitano cuando superen el 30% de dicho avalúo. Los valores por porcentajes menores al 30%, no tienen dicha obligatoriedad.


Por su parte, el artículo 34 prevé que el valor deducible por MEJORAS será el registrado en el catastro metropolitano y por hasta el 30% del avalúo catastral a la fecha de la declaración de impuestos. Esta prescripción dejaría un vacío de interpretación o ambigüedad, puesto que por un lado hace susceptibles de deducción las MEJORAS menores al 30%, pero por otro lado, al no constar registradas en el catastro metropolitano, no califican para ser deducidas.

- Dentro de las **OTRAS DEDUCCIONES** son elegibles para efectos de obtener la **BASE IMPONIBLE**, los costos incurridos en la construcción, en los términos del artículo 35 y hasta el porcentaje establecido en el artículo 36.

El artículo 36, por su parte, establece que las deducciones por costos de construcción no podrán superar el 85% del total de costos del proyecto, siempre que la **UTILIDAD NETA** establecida según la fórmula del artículo 25 de la Ordenanza, no sea inferior al 15% del precio de venta de cada predio.

De la lectura de la fórmula contenida en el artículo 25, se establece que las **OTRAS DEDUCCIONES** (en las cuales se encuentran contenidos los costos de construcción) se restan junto a las **CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS**, las **MEJORAS**, y la **CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS**, a la **UTILIDAD BRUTA**, para obtener la **UTILIDAD NETA**; por lo tanto, no podrían estar definidas en función de la **UTILIDAD NETA**, porque ésta es el resultado último de restar todas las deducciones señaladas.

Atentamente,


Eco. Olga Núñez Sánchez

DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA (E)

Elaboró: Hernán MÉDINA V. 