

**ACTA RESOLUTIVA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA  
DE LA COMISIÓN DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN  
LUNES 25 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinticinco días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, en la sala de sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, siendo las 12h00, se instalan en sesión extraordinaria, los concejales de la Comisión de Presupuesto Finanzas y Tributación: Sr. Jorge Albán; Dra. Soledad Benítez; Sra. Ivone Von Lippke; Sra. Silvia Díaz; y, Sr. Marco Ponce quien preside la sesión.

Se registra la asistencia de los siguientes funcionarios municipales: Eco. Miguel Dávila, Administrador General; Sr. Ramiro Viteri, funcionario de la Administración General; Eco. Olga Nuñez, Directora Metropolitana Financiera (E); Alexandra Badillo, funcionaria de la Dirección Metropolitana Financiera; Abg. Javier Pinto, funcionario del Despacho de la Concejala Ivone Von Lippke; señores René Robalino, Stephanie Robles y Lorena Velastegui, funcionarios del Despacho del Concejal Marco Ponce; Sr. Jorge Guzmán, funcionario del Despacho de la Concejala Soledad Benítez; Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Dra. Virna Vásconez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria; Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo del Pozo.

Secretaría constata que exista el quórum legal y reglamentario; y, da lectura al orden del día, el que por ser una comisión extraordinaria, no se modifica, por lo que se procede con su tratamiento.

1. **Conocimiento y resolución del acta de la sesión de la comisión, realizada el 29 de agosto de 2017.**

Se deja pendiente la aprobación del acta de la sesión en mención, debido a que no se cuenta al momento de la aprobación, con la presencia de los señores Concejales participantes en estas sesiones.

2. **Conocimiento y resolución sobre el Financiamiento de los Proyectos de Inversión a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que han sido priorizados.**

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Manifiesta que en base al listado presentado de los proyectos que han sido priorizados, se ha seguido todo el procedimiento para solicitar la aprobación del financiamiento respectivo. Inicialmente se incluían ochenta y un millones para cerrar la brecha del metro de Quito, no obstante el diecinueve de septiembre se recibe una comunicación extraoficial de parte del Ministerio de Economía y Finanzas, el cual indica que el

Banco Mundial aceptó financiar los ochenta millones, con lo que se cerraría definitivamente la brecha de financiamiento del Metro de Quito; circunstancia por la cual ya en el listado presentado se excluye los ochenta millones; es decir el valor sería de ciento sesenta y tres millones de dólares. Sabemos que los Gobiernos Autónomos Descentralizados – GADS, pueden generar sus propios recursos financieros a través de la captación del ahorro interno o externo para financiar prioritariamente proyectos de inversión. La empresa Norteamericana Lance Capital First Sustainable, presentó una oferta de estructuración de financiamiento para proyectos, que inicialmente estaba enrumado al proyecto Metro. En ese entonces no había la posibilidad que el Banco Interamericano de Desarrollo financie doscientos cincuenta millones adicionales para el proyecto, es por eso que nos acercamos a esta empresa recomendada por el Ministerio de Finanzas, que ofreció un financiamiento de hasta doscientos cincuenta millones de dólares a una tasa que no excede el 6.5 por ciento anual, y se encuentra vinculada con la fuente de repago (tasas aeroportuarias), en un plazo de hasta treinta años sin periodo de gracia y con un 1.5 de comisión de estructuración y el gasto operacional hasta un 1.5; que incluye setecientos cincuenta mil por pre cierre. La fuente de repago que se mantiene ahora, constituye los flujos de las tasas aeroportuarias del Nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre de Quito.

Las presentaciones se incluyen al acta como Anexo 1

**Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión:** Solicita se aclare ¿sí este crédito estaría todavía dentro de la capacidad de endeudamiento legal del doscientos porciento presupuestario del Municipio del Distrito Metropolitano Quito?

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Indica que sí, definitivamente se encuentran dentro de la capacidad de endeudamiento. De los recursos que se está solicitando el financiamiento, 151'942.728,89 (ciento cincuenta y un millones novecientos cuarenta y dos mil setecientos veinte y ocho, 89/100), serán destinados para financiar proyectos de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas -EPMMOP, 8'592.113,58 (ocho millones quinientos noventa y dos mil ciento trece, 58/100), en la reposición de la flota de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito -EMASEO y en gastos de operación; 3'210.696,85 (tres millones doscientos diez mil seiscientos noventa y seis, 85/100), sumando un total de 163.745.539,32 (ciento sesenta y tres millones setecientos cuarenta y cinco mil quinientos treinta y nueve, 32/100) dólares. Los índices están relacionados con el indicador de servicio a la deuda; y, las disposiciones legales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados - GADS, no pueden superar el 25% de los ingresos totales sin financiamiento. Manifiesta además que entre el 2012 y 2016 este índice ha variado entre el 7.4 y el 6.64 porciento, y en el segundo lugar aparece en índice del total de deuda frente a los ingresos totales sin financiamiento. La norma establece que este índice no puede superar el 200% y en el 2012 se ha movido el 40% y el 62% y para cerrar el 2016 en 45%. Las proyecciones de los índices hasta el 2021 se mantienen dentro del



límite siendo el año 2020 el que más alto índice se alcanza con el 17.51%, cerca de ocho puntos por debajo del máximo establecido en la norma legal. En ningún caso se rebasa el máximo de 200%, siendo el año más alto en este caso el 2019 que llegamos a 186.97% es decir trece puntos por debajo del límite legal.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que está de por medio la asignación que hace el estado para el Metro de Quito que infla considerablemente los ingresos.

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Precisa que los ingresos sin considerar el financiamiento en el año 2016 llegan a 247 millones, y los ingresos que entrega el Gobierno Nacional, para el Municipio son ingresos sin financiamiento. Esto hace que los índices caigan del 15 al 16%. No obstante todo lo que es Metro se desembolsa hasta el 2019, después 2020 y 2021 van disminuyendo porque ya no se tiene esos endeudamientos adicionales.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta se aclare acerca de los desembolsos del Gobierno que son hasta el 2019, tal vez unos meses del 2020 y si en el 2021 ya no habría estos ingresos.

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Señala que desde el 2021 los índices deberían también disminuir. El fuerte apoyo del Gobierno va más bien en los primeros años, y en el futuro los índices irían mejorando.

**Concejal Jorge Albán:** Indica que no cree que mejoren, sino que se compliquen ya que a partir del año 2020, el servicio de la deuda considerando los ingresos, sin las transferencias del Metro; van a ir incrementándose de manera significativa manifiesta, ya que hay dos temas que trabajan en sentido contrario uno de otro y esto puede tener implicaciones legales.

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Manifiesta que desde 2019 el índice de deuda a ingresos sin financiamiento tiende a disminuir ya que no se recibe el financiamiento para Metro; y, en el índice de servicio de la deuda a ingresos, disminuye desde el 2020 porque ya se ha cubierto una parte importante de la deuda; además precisa que ya se había previsto que el servicio de la deuda de este crédito propuesto vaya en vía de las tasas aeroportuarias del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, y por eso se requeriría que el Concejo Metropolitano, apruebe una reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 383, que permita que esos recursos no se enrumben al proyecto Metro, sino que hacia la nueva obligación que se adquiriría.

**Concejal Jorge Albán:** Solicita se respondan varias inquietudes, mismas que se envían además como **resolución** de la comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación a la Administración General y Procuraduría Metropolitana:



1. Acerca de las transferencias que realiza el Gobierno Nacional, si quitadas estas transferencias, ¿cuál va a ser el nivel de endeudamiento del municipio?;
2. En relación a los ingresos sin endeudamiento que va a tener el Municipio, si estos límites sobrepasan el 200%, se solicita desarrolle una relación pasado del 2020 con una proyección razonable que se maneje entre los siete y diez años;
3. Acerca del tema de servicio de la deuda y el soporte legal de este tema, si es que se rebasaran los límites, ¿no se tendría ninguna capacidad de endeudarse nuevamente?, pero se debe saber si es legal o no porque se lo adquirió antes; y a esto hay que restar todo el servicio de la deuda que se haga durante estos años ya que el crédito que recibe el Municipio directamente desde el Banco Mundial, en relación al periodo de gracia, al parecer es de 15 años, por lo tanto en esos años, ¿cómo se maneja el servicio de la deuda para el Banco Mundial?, solicita saber si hay algún trámite o costo administrativo; y, si habría que empezar a pagarse o ya se está pagando los montos totales;
4. Acerca del Banco de Desarrollo -BEDE se entiende que ya se está cancelando eventualmente este crédito y se requiere saber del Banco Mundial y del Banco Interamericano de Desarrollo- BID, ¿desde cuándo se van a cancelar?, porque este ya es crédito al Municipio y ya no al Gobierno Central con referencia al Metro de Quito;
5. En relación al tema para la adquisición de los biarticulados solicita saber cómo se maneja el tema del crédito, si es parte de la deuda el crédito de los biarticulados si tienen un periodo de ocho años de pago, si al momento se están cancelando también; y, Además se necesita un cuadro con una misma tendencia tal vez no incluyendo lo del Banco Mundial que se empieza a pagar después de 15 años pero si lo anterior, con un comportamiento de estos de los indicadores, el límite de endeudamiento y del servicio de la deuda en función de lo que establece la norma. Se necesitan conocer en cifras, y también el soporte legal si es que este se rebasa, ya que puede ser que no se rebase; si es que llegan a rebasarse los límites aunque los créditos hayan sido adquiridos antes, un explícito el pronunciamiento y el impacto que eventualmente podría tener estos créditos.

Solicita esta que información se entregue en los próximos días con detalle y proyección para algunos años.

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Manifiesta que la hoja de cálculo del modelo financiero tiene proyecciones hasta el año 2047, misma que se hará llegar a la comisión para su conocimiento; acerca de los ingresos totales sin financiamiento indica que son ingresos que suben hasta el 2018 y que estos son los años en los el Gobierno aporta más al Municipio, luego del 2018 disminuyen a 862 millones, porque disminuye el aporte gubernamental, pero no totalmente. En el 2019 baja a 739 millones, en el 2020 a 721 millones, y en el 2021 se espera haya una pequeña subida hasta 738 millones; sin embargo que se produce esa caída en los ingresos, pero manifiesta que aún se encuentra dentro de los límites relativamente cómodos.



Respecto a la base legal, indica que la disposición puntualmente es que no se podrá superar, no se da ninguna posibilidad y es difícil prever cual es el efecto. Acerca de este tema acota que la norma no dice nada.

**Concejal Jorge Albán:** Solicita conocer un criterio al respecto porque ¿qué se hace ante un vacío legal?, ¿a quién se consulta?, ¿a Procuraduría?, ¿a la Corte Constitucional?, ¿a la Asamblea Nacional? Ya que puede ser complicado enfrentarse a un vacío legal, ¿de donde se saca para cubrir esa brecha si en un caso se diera?

**Eco. Miguel Dávila, Administrador General:** Manifiesta que el problema no necesariamente es financiero, sino legal puramente, ya que existen vacíos en la ley muy claros.

**Concejala Soledad Benítez:** Indica que es preocupante llegar a un índice de deuda de 186% y a un indicador de servicio de deuda de 17.51%, además de no estar de acuerdo con el proyecto Quito Cables en el sector que se está planteando, pero está de acuerdo en que se lo plantee hacia el sector de los valles. Por último manifiesta acerca de los 121 millones estén asignados a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP, que es una empresa que no transparenta su gestión y las obras que están planteadas se podrían hacer del presupuesto común asignados a la misma ya que no son obras extraordinarias.

**Concejala Ivone Von Lippke:** Manifiesta que el presupuesto siempre es de supuestos, no de lo que se tiene sino de lo que supuestamente va a ingresar; acerca de la imagen urbana manifiesta que no se tienen estudios ni consultorías de la construcción de bulevares, canchas sintéticas, ni de varios proyectos que ya han sido inaugurados: y, se refieren a estos cuando ya se ha desembolsado el dinero. Sobre el tema de mantenimiento y rehabilitación, manifiesta que ese ha entregado el dinero suficiente a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas - EPMMOP, para que haga una planificación correcta de todo el año al igual que a la Empresa Pública Metropolitana de Aseo - EMASEO. En referencia al tema de la infraestructura vial, temas de movilidad, y soterramiento de la línea Quito Cables, desea saber porque los proyectos expuestos son los priorizados y porque no se pensó en estos con anterioridad, desea además que quede en claro que *“nunca está en contra de los servicios que se da a la ciudad, del beneficio y el trabajo que se hace por ella; sino de la falta de planificación ordenada.* Indica que su posición frente a este proyecto es firme y clara, se opone al proyecto Quito Cables en el sector de San José del Condado, que tiene un porcentaje del 52 al 56 en contra, cuando se podría hacer el mismo proyecto con el 85 por ciento de aprobación y sostenible, Quito Cables Tumbaco – Cumbayá - La Carolina. Solicita además hacer consultorías de oferta y demanda para los barrios altos; y direccionamiento de las avenidas y calles. Y que se incluya en el presupuesto un rubro para las consultorías que se deben hacer para todos estos estudios.



**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que no se debe aprobar todo como un paquete, además de no estar a favor en financiar el proyecto Quito Cables.

Acerca de las Administraciones Zonales solicita se demuestre que son eficientes para ejecutar los proyectos. Manifiesta que no se tienen las condiciones para que esta comisión recomiende que vaya a Concejo Metropolitano, por lo cual solicita se absuelvan estos temas, se vuelva a tener una reunión y después que la Administración sustente todas las inquietudes presentadas recomendar que vaya al Concejo Metropolitano.

**Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión:** Después de haber escuchado las intervenciones de los concejales y estar de acuerdo en muchos de sus criterios, manifiesta que es una función del Concejo Metropolitano; ya que se han mencionado una serie de conceptos que tienen que ver con las distintas comisiones y no solo de la comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación. Por lo cual solicita que se pase a Concejo Metropolitano después que se recaben todos los informes solicitados; y, que en este se decida cómo se destinarían los 163 millones expuestos en esta sesión.

Por secretaría se toma votación sobre el pedido mencionado:

Concejal	A Favor	En Contra	Blanco	Ausente
Ivone Von Lippke	1			
Soledad Benítez				1
Jorge Albán		1		
Silvia Diaz	1			
Marco Ponce	1			
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Por unanimidad se aprueba la mencionada moción.

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión extraordinaria realizada el 25 de septiembre de 2017, **RESOLVIÓ:** solicitar a la Administración General y Procuraduría Metropolitana, recaben los informes complementarios al expuesto, respecto a los temas propuestos por el concejal Jorge Albán y una ampliación de los siguientes temas:

1. Se recaben los estudios y consultorías correspondientes que respalden la priorización de los proyectos presentados y ¿porque se está solicitando sean ejecutados por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP?





2. Se recaben los estudios y consultorías correspondientes a proyectos que ya han sido inaugurados y no cuentan con los mismos, tales como son: el túnel Guayasamín y el intercambiador Granados.
  3. Se recaben los estudios y consultorías de la congestión y complejidad vehicular, además de implementación de unidades tipo furgoneta para hasta 25 pasajeros para barrios altos; y, direccionamiento de calles y avenidas.
  4. Un detalle específico del avance de la fusión de la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito - EMASEO con la Empresa Pública Metropolitana de Gestión Integral de Residuos Sólidos - EMGIRS-EP; además si se han concretado los ajustes planteados anteriormente; y, se explique cómo se están utilizando los recursos que ingresan hace algunos meses por el incremento de las tasas.
  5. Un detalle de la situación financiera, operativa, de gestión; y, cumplimiento de los últimos años de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas – EPMMOP; y, la Empresa Pública Metropolitana de Aseo de Quito - EMASEO.
  6. Un estudio correspondiente a la reposición de la flota vehicular para recolección de basura y limpieza de contenedores.
  7. Un detalle específico de los proyectos que está siendo ejecutados por las Administraciones Zonales y lo que no se ha ejecutado.
3. **Conocimiento y resolución del proyecto de Ordenanza 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 las transferencias de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.**

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** Manifiesta la propuesta que pone en consideración de la comisión es que se acepte dividir el proyecto que fue presentado, se elimine todo el capítulo dos y a partir del título tres se mantenga hasta el artículo 38, este fue conocido por la comisión en el mes de junio. A partir del art 39, se lo deja postergado para cuando ya haya una definición de la ley referente al impuesto de plusvalía y se tramite el proyecto.

**Concejal Jorge Albán:** Indica saber si ¿no hay artículos anteriores que debían también ajustarse?

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** Manifiesta que son ajustes generales que se aplican tanto para el uno como para el otro impuesto por lo tanto sí, son útiles para el impuesto de utilidad. En el título tres hacíamos referencia específica a la forma de calcular las deducciones y como se establecía en la ley de plusvalía para este impuesto. Indica que la propuesta es que se subdivida el proyecto en dos, se elimine desde el artículo 39 en adelante. El título dos usa el nombre completo como consta en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, quedando como impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos.



Mientras que en el texto que se expone se incluyen las observaciones que hubieron después del primer debate en Concejo Metropolitano y las observaciones que se hicieron de parte de la comisión que fueron a la segunda parte del impuesto que al momento dejaron de lado, ya que esta parte no ha pasado al Concejo Metropolitano aún; por lo tanto la propuesta es en base al texto que están proyectando donde constan las observaciones incorporadas. Los informes técnicos que fueron solicitados en comisión están presentados, lo importante al momento es revisar las observaciones que se incorporarían en el texto definitivo, y, si los miembros de la comisión están de acuerdo que pase a primer debate en el Concejo Metropolitano, tal como se lo está planteando, únicamente una ordenanza que regula el impuesto a la utilidad.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que no está de acuerdo en que al momento se traten las ganancias extraordinarias ya que podría ser imprudente, porque nos se sabe el sentido del cambio que va a producirse, puede ser innecesario dependiendo como salga finalmente, pero está de acuerdo con el concepto y puntualizar si hay algún cambio en los artículos, a la parte de utilidades para ver si hay observaciones adicionales.

<b>Las presentaciones se incluyen al acta como Anexo 2</b>
--

**Dra. Virna Vásquez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria:** Indica que en la anterior sesión de la comisión, se plantearon varias observaciones sobre las exenciones del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización - COOTAD, manifiesta que como tal no considera exenciones para ninguna persona, sin embargo en el artículo 35 del Código Tributario establece exenciones para los grupos o instituciones privadas de beneficencia o asistencia social y de educación que pueda sustentar su fin, lo que busca es proporcionar estas exenciones a quien más lo necesite; y, lo que se aclara en la Ordenanza es los grupos a quienes van dirigidas las mismas. La facultad determinadora de la administración será quién verificará que se cumpla la exención.

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta acerca de lo que se discutía de las entidades que por ser educativas se dicen que son de interés público, cuando en realidad son negocios prósperos, entonces esta definición no ayuda a calificar, indica que la categorización debe ser clave y se clarifique la misma.

**Dra. Virna Vásquez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria:** Indica que según el artículo 35 del Código Tributario lo deja este criterio muy amplio, entonces no se puede limitar más que al sentido que sea sin fines de lucro, es decir que en sus estatutos estén creados como sin fines de lucro, y ser calificado por el ente rector que es el Ministerio de Educación o la SENESCYT, quien les aprueba la constitución propia del centro educativo, y; que los ingresos que perciben por sus actividades, sean destinados exclusivamente para esos fines.



**Concejal Jorge Albán:** Señala si ¿a nivel de Ordenanza Metropolitana no se podría establecer una reglamentación?

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** Manifiesta que hay dos grupos diferentes preocupan el de entidades religiosas, por la cual no hay una solución legal para adoptar y para esto sería importante canalizarla hacia el Procurador General del Estado, para ver si estas actividades se enmarcan dentro de la asistencia social o de beneficencia, el otro es restringir la exoneración, no en el caso del entidades religiosas pero sí, en el caso de las entidades de educación el requisito que establece el Código Tributario es que reinviertan todos los recursos para la finalidad a la que lo destinan, en el segundo grupo se puede ser más restrictivo en las exoneraciones. Si los excedentes son invertidos en la misma actividad educativa, siguen siendo sujetos de exoneración lo importante es no desvirtuar la tarea del sin fin de lucro, por eso el Servicio de Rentas Internas – SRI, incorpora una verificación para todos los gastos se los dedique a la actividad que están declarando.

**Dra. Virna Vásconez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria:** Continúa su intervención indicando que sobre el artículo 32, se han hecho los cambios en los textos tal como se les había sugerido, como mejoras sobre las obras internas que realizan a bienes patrimoniales. Ya que las mejoras van a ser únicamente para las construcciones, no se consideran mejoras a las obras internas en general, pero en este caso de los bienes patrimoniales, normalmente son obras de estructura. Manifiesta que luego se solicitaba acerca de los registros cuando no se tiene que catastrar la mejora, se incluyan los comprobantes a nombre del sujeto pasivo.

Acerca del artículo 37 sobre la concesión onerosa de derechos que estaba en el proyecto inicial sobre PUAEs y puede ser que no necesariamente la concesión se la aplique a un PUAE sino a otro proyecto arquitectónico o cualquier otro proyecto urbanístico entonces se le eliminó las partes que se encuentran a continuación en amarillo y se rectificó el subrayado:

***“Artículo 37.- Concesión onerosa de derechos.-***

- 1. Será deducible el valor pagado por concesión onerosa de derechos a la fecha de liquidación y declaración de los impuestos que se generan por transferencia de dominio, proporcionalmente a cada uno de los predios que formen parte de la aprobación concedida.*
- 2. Si concluida la transferencia de dominio de los predios del proyecto aprobado, quedare un valor por concesión onerosa de derechos pendiente de deducir, éste no podrá ser atribuido como saldo a favor o trasladado como deducible en la transferencia de dominio de otros predios, distintos al que genera la concesión de derechos aprobado.*

*Quando el pago se realice mediante convenio de pago en especie, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda deberá informar a la Administración Metropolitana Tributaria sobre los valores a*

*considerar como deducibles por cada concesión de derechos otorgados, y demás datos que la misma requiera para el control correspondiente”.*

**Concejal Jorge Albán:** Manifiesta que dentro de los bienes patrimoniales la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, sí tiene que aprobar el proyecto, no solo lo externo, sino lo interno, entonces sí hay un proceso de aprobación.

**Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo del Pozo:** Manifiesta acerca del artículo cinco sobre la forma, medios y condiciones de pago del cual se está exigiendo que los respaldo de los pagos se los tenga que guardar durante tres años, indica que a su parecer es absurdo porque el Municipio no es el Servicio de Rentas Internas - SRI, ni tiene que autorizar la procedencia, lo que le interesa al Municipio es saber en cuanto se realiza la transacción, para poder cobrar el impuesto y entonces aquí una serie de requisitos están innecesarios. Ya que todo queda muy claro en el art 10:

*“Las partes contratantes están obligadas a suscribir la escritura de transferencia de dominio en la misma notaría en la que presentaron la minuta. En la declaración que presenten los sujetos pasivos, registrarán la notaría elegida para el efecto.”*

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** Señala que lo importante es poner límites a la gran evasión que existe a todo nivel cuando se paga el impuesto de utilidad. En cuanto a la forma en la que se adquiere el inmueble, el único objetivo es establecer cuál es el valor total que se canceló, y que este consta solo como fines informativos, lo que se busca es transparentar el origen de la información. Manifiesta además con respecto a las notarías que es cierto que la persona puede hacer el trámite en cualquiera de ellas, lo que se está estableciendo es que donde se inicie el trámite se termine ya que es difícil para el Municipio como para la notaría verificar si el valor que puso en la minuta finalmente es el valor que pone en la escritura, porque lógicamente debe ser así aunque puede haber variaciones.

**Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión:** Solicita una aclaración del literal a y b del artículo 19:

- a) *“Exigir la presentación de los comprobantes de pago de las obligaciones tributarias generadas en la transferencia de dominio, los cuales deben constar agregados a los protocolos.*
- b) *Exigir el detalle de la forma y medio de pago del valor pactado en la transferencia de dominio de bienes inmuebles para la celebración de la escritura respectiva o inscripción en el Registro de la Propiedad”.*

Ya que indica que no son competencia del Municipio, las actividades notariales o de registro de la propiedad ya que estas vienen por ley, el Concejo Metropolitano no puede cambiarlas



por Ordenanza Metropolitana. No se puede exceder de las competencias que le corresponden al Municipio.

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** En referencia al literal a), manifiesta que está en relación a los artículos ya expuestos, el literal b) se solicita además de poner el valor saber si el pago es en efectivo o tarjeta. El objetivo es tener una información objetiva y completa del valor en que se está comprando el inmueble. Si se elimina, se complicaría el control.

**Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión:** Solicita además que se citen los artículos de ley dentro de los artículos de la Ordenanza ya que se hace en base a estos, además de revisar adecuadamente la exposición de motivos.

**Concejala Ivone Von Lippke:** Solicita que con estas observaciones y corregido el texto se pase ya a Concejo a primer debate.

**Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario:** Indica que iban a solicitar que se suprima el artículo diez ya que ahora los comprobantes son electrónicos que puede ser impreso por un notario desde el sistema del Municipio.

**Dr. Alejandro Cevallos, funcionario del despacho del Concejal Eduardo del Pozo:** Manifiesta que el Municipio no puede ser controlador, y la declaración para efectuar el pago, debe ser de acuerdo a lo establecido por la Dirección Tributaria y se debe establecer un procedimiento.

**Dra. Virna Vásquez, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria:** Indica que todo lo que consta en la Ordenanza está orientado a que automáticamente con las transferencias de dominio que se realizan se haga la actualización catastral porque significa menos inversión del Municipio para hacer esa actualización. Estos procesos se minimizan con los requisitos que establece la Ordenanza, enfocada a mejorar los ingresos de este impuesto, tomando en cuenta que con el paso del tiempo de mantenerse, se elimina este impuesto, y si se elimina el Municipio va a dejar de tener recursos relacionados con estas transferencias.

**Concejala Ivone Von Lippke:** Sugiere se entreguen las modificaciones incluyendo las observaciones de la Procuraduría Metropolitana, sin necesidad de reunión a través de presidencia de la comisión, en todo el proyecto de Ordenanza para verificar que no hayan diferencias, antes de pasarlo a Concejo Metropolitano. Y se acerquen a los despachos en caso de dudas para aclarar diferencias para que vaya lo más pulido posible el proyecto de Ordenanza y no solo con los concejales de la comisión sino con todos para que sea una Ordenanza plenamente conocida de principio a fin para que en Concejo no haya demasiada demora.



**Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión:** Solicita que con todas estas observaciones se pase a Concejo Metropolitano.

Por secretaría se toma votación sobre el pedido mencionado:

<b>Concejal</b>	<b>A Favor</b>	<b>En Contra</b>	<b>Blanco</b>	<b>Ausente</b>
Ivone Von Lippke	1			
Soledad Benítez				1
Jorge Albán	1			
Silvia Díaz	1			
Marco Ponce	1			
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Por unanimidad se aprueba la mencionada moción.

Siendo las 14h40, el Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión, una vez agotados todos los puntos del orden del día, clausura la sesión.

Firman para constancia de lo actuado el señor Presidente de la Comisión de Presupuesto Finanzas y Tributación y el señor Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.

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

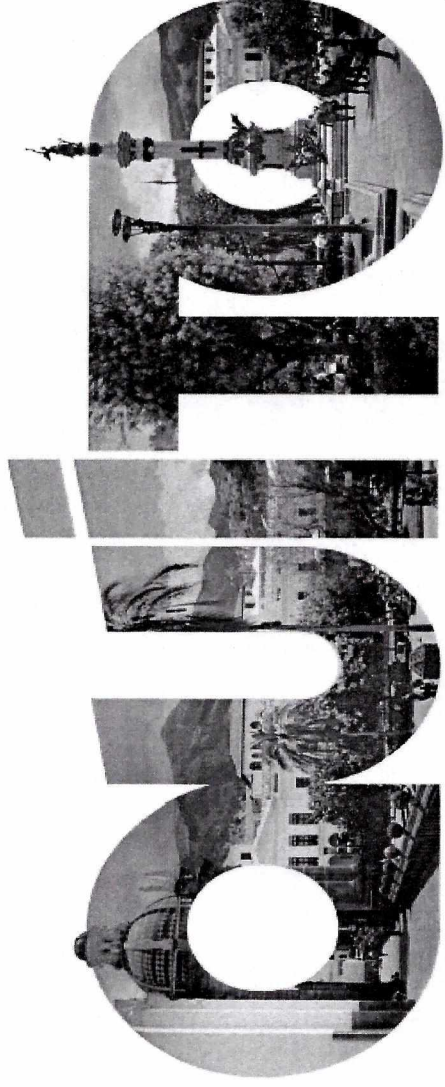
Abg. Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo  
Metropolitano de Quito**



*Kathy E.*



**A  
N  
N  
E  
X  
O  
1**



**ALCALDÍA**

**FINANCIAMIENTO PROYECTOS DE  
INVERSIÓN**



**BANCO DE PROYECTOS A SER FINANCIADOS CON CRÉDITO EXTERNO**

PROGRAMA	PROYECTO	CONCEPTO	VALOR TOTAL CON IVA
MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO	IMAGEN URBANA	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES PROYECTO DE ESTACIONAMIENTO Y PLAZA PARA EL CENTRO DE CONVENCIONES BICENTENARIO	2.798.064,74
		CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE LAS CUADRAS	6.831.160,32
		CONSTRUCCIÓN PROYECTO BULEVAR MICHELENA Y PLAZA ATAHUALPA	3.886.495,37
		CONSTRUCCIÓN DE LA CANCHA SINTÉTICA SAN JOSÉ DEL CONDADO	840.000,00
		OBRAS DE INTERVENCIÓN EN ESPACIO PÚBLICO PARROQUIA PIFO Y PARROQUIA LA ARGELIA	1.293.504,95
		CONSTRUCCIÓN DE CANCHA DE CÉSPED SINTÉTICO EN SIERRA HERMOSA	257.600,00
		PROYECTO MEJORAMIENTO DE IMAGEN URBANA EN PARQUES (JUEGOS INFANTILES)	2.620.800,00
		IMPLEMENTACIÓN DE 10 ZONAS CANINAS	56.000,00
		CONSTRUCCIÓN Y CONSOLIDACIÓN PARQUE BICENTENARIO	895.501,00
		CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL CATEGORIZADAS EN LAS 9 ADMINISTRACIONES ZONALES	27.319.520,51
RED VIAL, CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD	INFRAESTRUCTURA VIAL	RECONFORMACIÓN DE LA CAPA ASFÁLTICA PLAN EMERGENTE FASE II	12.389.763,89
		ASFALTADO DE LAS CALLES J. S. Y CALLE LUIS PALLARES	3.291.783,50
		RELLENO Y CONSTRUCCIÓN DE LA CALLE CHARLES DARWIN	431.126,80
		CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA ILALÓ	2.788.572,09
		OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PLAN CIUDAD BICENTENARIO	1.498.329,93
GESTION DE TRÁFICO	SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN	CONSTRUCCION DEL PUENTE LA MARQUEZA	1.741.359,86
		IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA CICLISTICA SUR FASE I	1.400.000,00
		IMPLEMENTACIÓN DE COMPONENTES DE GESTIÓN Y SEGURIDAD VIAL EN EL DMQ	1.507.329,60
SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PUBLICO	MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA MOVILIDAD	SOTERRAMIENTO DE LA LÍNEA QUITO CABLES LÍNEA NORTE	1.010.610,27
		REHABILITACIÓN DE CALZADAS EXCLUSIVAS DEL CORREDOR TROLEBUS Y ECOVIA	12.451.280,80
		CONTRUCCIÓN DE PUENTES PEATONALES EN EL DMQ	1.414.560,00
		OBRAS COMPLEMENTARIAS PROLONGACIÓN AV. SIMÓN BOLÍVAR	35.219.365,26
OPTIMIZACIÓN TÉCNICA Y OPERATIVA DE LOS SERVICIOS DE ASEO	OPTIMIZACIÓN TÉCNICA Y OPERATIVA DE LOS SERVICIOS DE ASEO	QUITO CABLES OFELIA - ROLDÓS	30.000.000,00
		REPOSICIÓN DE LA FLOTA VEHICULAR PARA LA RECOLECCIÓN DE BASURA Y LIMPIEZA DE CONTENEDORES	8.592.113,58
<b>TOTAL</b>			<b>160.534.842,47</b>

## FINANCIAMIENTO - MARCO LEGAL

Tanto la Constitución como el COOTAD, prevén que los GAD's pueden generar sus propios recursos financieros, a través de la captación del ahorro interno o externo, para financiar prioritariamente proyectos de inversión.

Están conformados por los recursos provenientes de la colocación de títulos y valores, de la contratación de deuda pública interna y externa, y de los saldos de ejercicios anteriores.



# LANCE CAPITAL – FIRST SUSTAINABLE

## Propuesta de financiamiento

<b>MONTO:</b>	Hasta	USD 250.000.000,00
<b>TASA DE INTERES:</b>	No excederá:	6,5% anual
<b>PLAZO:</b>	Hasta:	30 años
<b>PERIODO DE GRACIA:</b>	No aplica:	0 años
<b>COMISION DE ESTRUCTURACIÓN:</b>	1,5% que incluye hasta	USD 250.000,00 pre cierre
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>	Hasta 0,5% que incluye hasta	USD 750.000,00 pre cierre

Fuente de pago: Flujos del Nuevo Aeropuerto de Quito

## LANCE CAPITAL – FIRST SUSTAINABLE

Se encuentran domiciliadas en la ciudad de Nueva York.

Lance Capital es una firma multidisciplinaria, centrada en la intermediación de bienes raíces comerciales y corporativos, en la administración de activos institucionales, de financiamiento de deuda y de capital.

First Sustainable se enfoca principalmente en el desarrollo de soluciones financieras, que proporcionan flujos de efectivo previsibles y de largo plazo.



## FINANCIAMIENTO Y COSTOS

EPMMOP	151.942.728,89
EMASEO	8.592.113,58
<b>TOTAL FINANCIAMIENTO USD</b>	<b>160.534.842,47</b>
Comisión de Estructuración y Gastos de Operación (2%)	3.210.696,85
<b>TOTAL USD</b>	<b>163.745.539,32</b>

# INDICES DEL MUNICIPIO DE QUITO

## Periodo 2012 -2016

INDICES DE ENDEUDAMIENTO 2012-2016					
CONCEPTO	2012	2013	2014	2015	2016
Servicio deuda/	42.067.949,53	43.565.069,42	52.612.291,05	64.633.306,00	62.920.474,00
Ingresos totales sin financiamiento	565.367.777,59	611.919.643,14	672.080.072,50	689.295.439,36	947.427.127,34
<b>INDICADOR SERVICIO DEUDA &lt; 25%</b>	<b>7,44%</b>	<b>7,12%</b>	<b>7,83%</b>	<b>9,38%</b>	<b>6,64%</b>
Deuda /	226.716.918,11	316.332.043,98	347.757.897,46	431.654.087,18	426.682.557,90
Ingresos totales sin financiamiento	565.367.777,59	611.919.643,14	672.080.072,50	689.295.439,36	947.427.127,34
<b>INDICADOR DEUDA / INGRESOS</b>	<b>40,10%</b>	<b>51,70%</b>	<b>51,74%</b>	<b>62,62%</b>	<b>45,04%</b>
<b>TOTALES SIN FINANCIAMIENTO &lt; 200%</b>					

- 2012 a 2014 variaciones conservadoras
- 2015 incremento en los índices por desembolso de USD 113.8 millones para el Proyecto Metro de Quito.
- 2016 Índices disminuyen debido a las transferencias del gobierno por USD 292.7 millones para el Proyecto Metro de Quito.



# INDICES DEL MUNICIPIO DE QUITO

## Proyectado 2017 - 2021

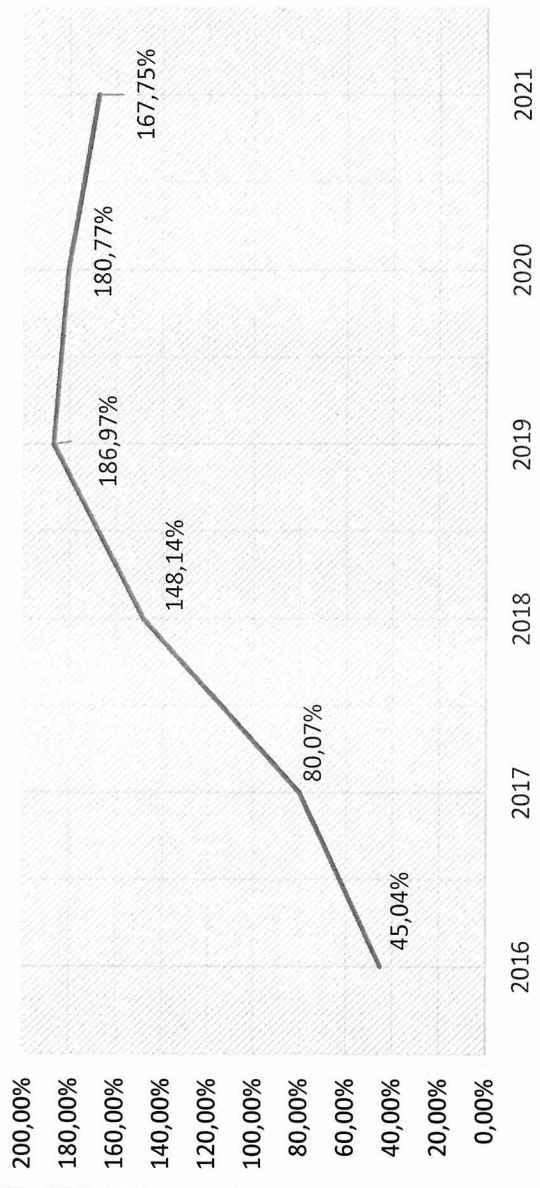
INDICES DE ENDEUDAMIENTO 2017-2021						
CONCEPTO	2017	2018	2019	2019	2020	2021
Servicio deuda/	62.920.474,06	67.871.408,77	106.758.096,52	115.235.423,94	126.337.451,45	109.512.970,37
Ingresos totales sin financiamiento	947.427.127,34	1.098.515.113,49	862.867.549,16	739.112.453,83	721.495.916,01	738.632.546,91
<b>INDICADOR SERVICIO DEUDA &lt; 25%</b>	<b>6,64%</b>	<b>6,18%</b>	<b>12,37%</b>	<b>15,59%</b>	<b>17,51%</b>	<b>14,83%</b>
Deuda /	426.682.557,90	879.601.596,63	1.278.275.291,01	1.381.934.686,68	1.304.254.551,61	1.239.070.550,02
Ingresos totales sin financiamiento	947.427.127,34	1.098.515.113,49	862.867.549,16	739.112.453,83	721.495.916,01	738.632.546,91
<b>INDICADOR DEUDA / INGRESOS</b>	<b>45,04%</b>	<b>80,07%</b>	<b>148,14%</b>	<b>186,97%</b>	<b>180,77%</b>	<b>167,75%</b>
<b>TOTALES SIN FINANCIAMIENTO &lt; 200%</b>						

Incluye el total de créditos concedidos para el Proyecto Metro y posible financiamiento de los proyectos de inversión.

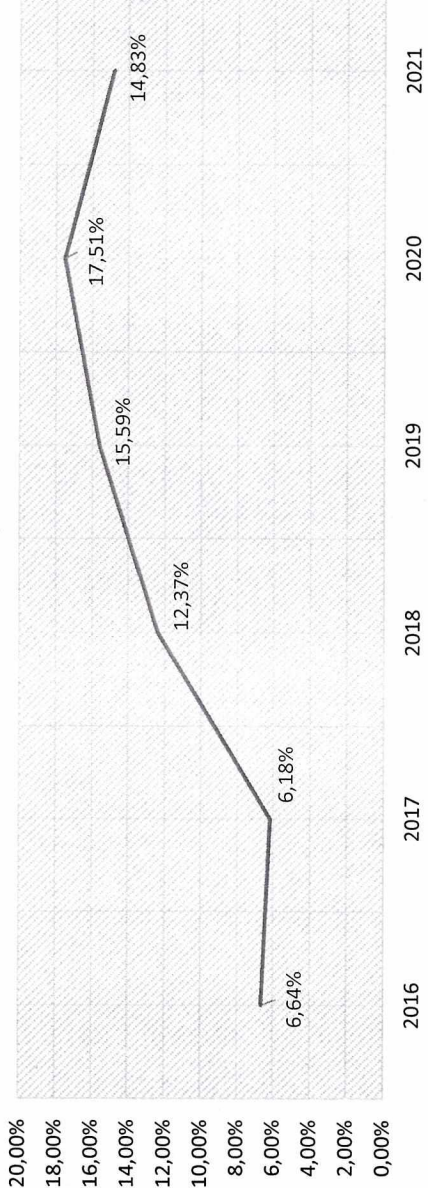
- Índices de endeudamiento aumentan significativamente, pero están dentro de los límites definidos en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
- Año 2019 el indicador de deuda alcanzaría el 186,97%
- Año 2020 el servicio de la deuda se ubicaría en 17,51%



# INDICE DEUDA < 200 %

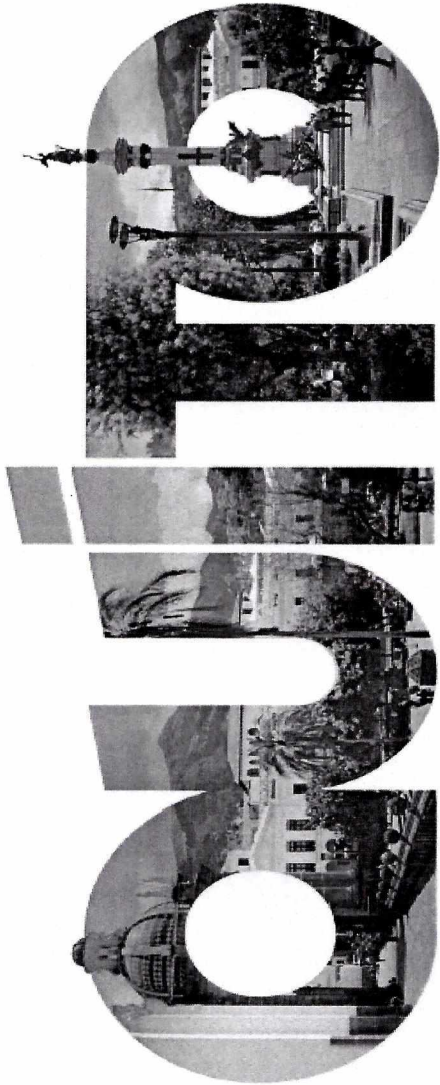


# INDICE SERVICIO DE LA DEUDA < 25%



## REFORMA ORDENANZA No. 383

De aprobarse el esquema de financiamiento, deberá reformarse la Ordenanza Metropolitana No. 383 sancionada el 2 de abril de 2013, a fin de que los flujos económicos provenientes del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito - NAIQ, se destinen a cubrir con las obligaciones derivadas de este proceso.



**ALCALDÍA**

**GRACIAS**



A

N

E

X

O

2

# **ORDENANZA 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**

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

De acuerdo a las reformas incorporadas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, mediante la aprobación y publicación en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016 de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en lo relacionado a la actualización catastral a precio comercial, además de la creación del Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo, obliga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a modificar su gestión en la determinación, liquidación y cobro de los impuestos que se generan en la transferencia de dominio.

Desde la publicación de las Ordenanzas Metropolitanas No. 338 y 155 de 28 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Dominio de Predios Urbanos no ha sido regulado acorde a la realidad fáctica y jurídica en los procesos de transferencia de dominio, generando inseguridad jurídica tanto al contribuyente como a la municipalidad. Un claro ejemplo se da en la declaración de mejoras, considerado un deducible para obtener la base imponible para el cálculo del impuesto, las cuales al no estar reguladas en un cuerpo normativo impiden por una parte, que los contribuyentes declaren desmesuradamente y sin respaldos, un valor de mejoras que disminuyen sustancialmente el valor del impuesto a pagar; y por otra, la dificultad que tiene la administración tributaria para efectuar un adecuado control de estos deducibles.

A lo antes expuesto, es necesario también adecuar los requisitos de los deducibles conforme las disposiciones normativas que sobre ordenamiento y planificación territorial se encuentran vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con ello, las disposiciones sobre la actualización permanente del catastro.

Con el presente proyecto no solamente se busca adecuar y mejorar la gestión de los impuestos en referencia, sino brindar las facilidades normativas para que la administración tributaria pueda implementar mecanismos ágiles para la declaración y liquidación de estos impuestos, atendiendo los principios de eficiencia y simplicidad administrativa, eliminando trámites innecesarios como los reversos de catastro, la solicitud de la llamada hoja de rentas, mediante mecanismos automáticos y en línea que no solo disminuyen trámites, sino que disminuyen notoriamente los tiempos que actualmente conlleva el proceso de transferencia de dominio, siendo por lo tanto, un paso significativo y de gran impacto en la ciudadanía, sin descuidar el control efectivo de estas obligaciones tributarias.

Se precisa con el presente cuerpo normativo, dotar de seguridad jurídica a los contribuyentes, al dar a conocer sus derechos y obligaciones, y unificar criterios en los procesos de liquidación, para aplicación de todos los funcionarios que se desempeñan en las diferentes unidades desconcentradas de transferencia de dominio de las administraciones zonales, creando con ello, un precedente normativo en fomento de la cultura tributaria al producir impacto en todos los impuestos que sobre predios administra el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el régimen tributario se regirá entre otros por los principios de eficiencia, simplicidad administrativa, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 240 del cuerpo constitucional reconoce la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultando el artículo 264 del cuerpo de leyes citado, a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio.

Que, el artículo 238 ibídem reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, la misma que es definida en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 65 del Código Orgánico Tributario señala que la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Alcalde, quien la ejercerá a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine;

Que, el artículo 9 del referido cuerpo legal establece que la gestión tributaria corresponde al organismo que la ley establezca y comprende las funciones de determinación y recaudación de los tributos, así como la resolución de las reclamaciones y absolución de consultas tributarias;

Que, los artículos 556 y siguientes ibídem, establecen el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, faculta a los Distritos Metropolitanos a reglamentar por medio de ordenanzas, el cobro de sus tributos.

Que, de conformidad con la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y fijación de tributos publicada en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016, se crea el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo;

Que, la norma precitada reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y la obligatoriedad de actualizar los avalúos catastrales;

Que, las Ordenanzas Metropolitanas 338 y 155, sancionadas el 28 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, que regulan el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos, no permiten una adecuada gestión del impuesto acorde a la realidad actual en los procesos de transferencia de dominio;

Que, es necesario regular el cobro de del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos e Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles, armonizando las competencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la gestión del suelo para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley reconoce, de acuerdo con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;



Que, en aplicación de los principios de simplicidad administrativa y eficiencia, es necesario dotar a la administración metropolitana tributaria de los mecanismos suficientes para la adecuada gestión de estos impuestos y a los contribuyentes de seguridad jurídica para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias;

En ejercicio de las competencias establecidas en los artículos 7 y 87 literales a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y numeral 4 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, se expide la siguiente:

## **ORDENANZA 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**

**Disposición Primera.-** Agréguese a continuación del Capítulo VII del Título I del Libro III del Código Municipal, como Capítulo VIII, lo siguiente:

### **TITULO I DISPOSICIONES COMUNES Y GENERALES**

**Artículo 1.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del Impuesto a las Utilidades por 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, es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, administrado a través de la Dirección Metropolitana Tributaria.

#### **Sección I DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO**

**Artículo 2.- Determinación por declaración del sujeto pasivo.-** La declaración que deba realizar el sujeto pasivo para la determinación y liquidación de los impuestos respectivos, se efectuará en la forma y condiciones que establezca la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para los sujetos pasivos, pero podrán rectificar los errores de hecho o de cálculo en que hubieren incurrido, dentro del año siguiente a la presentación de la declaración original, siempre que con anterioridad no se hubiere establecido y notificado el error por la Administración Tributaria.

**Artículo 3.- Determinación por la Administración.-** La Administración Metropolitana Tributaria efectuará las determinaciones directa o presuntiva referidas en el Código Tributario y de acuerdo a la Ordenanza No. 141 de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 867 de 21 de octubre de 2016.

Cuando la diferencia sea mayor entre el valor que consta en el título de propiedad y el valor real pagado por el comprador al vendedor o cuando del análisis de los elementos deducibles se detecte un valor mayor de impuesto a pagar, la Administración

Metropolitana Tributaria, realizará la reliquidación de los impuestos debidos, antes de que opere la caducidad.

La obligación tributaria así determinada causará un recargo del 20% sobre el principal, de conformidad con el Artículo 90 del Código Orgánico Tributario.

Efectuada la determinación en los términos señalados, la Administración Metropolitana Tributaria informará a la Dirección Metropolitana de Catastros para la actualización del avalúo correspondiente, cuando se verifique que el precio de venta del predio objeto de la transferencia de dominio, es mayor al avalúo catastral registrado.

**Artículo 4.- Determinación de impuestos en el caso de promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización.-** Las personas naturales o jurídicas cuya actividad económica sea la promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, determinarán el impuesto que corresponda aplicando las deducciones hasta los límites máximos y condiciones previstos en esta ordenanza, atribuibles a cada predio y en base a los datos y registros contables respaldados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, cuando corresponda.

**Artículo 5.- Pago por la transferencia de dominio de bienes inmuebles.-** En todos los casos en los que la transferencia de dominio de bienes inmuebles sea a título oneroso, la forma y medio de pago pactado entre los intervinientes, deberá constar detallada en la respectiva escritura o título traslativo de dominio según corresponda, requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El detalle de los medios y formas de pago deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. Cuando se reciban pagos en efectivo, como entrada, anticipo o por el valor total del inmueble: el monto pagado, medios de pago utilizados y fechas de pago;
2. En el caso de créditos hipotecarios deberá constar el monto del crédito otorgado, sin intereses, y el nombre de la entidad financiera otorgante;
3. Cuando el pago se realice con bienes, deberá indicar el valor comercial y datos específicos que permitan la identificación de los mismos.

Sobre los pagos realizados, las partes intervinientes deberán mantener los respaldos documentales pertinentes, durante el plazo de tres años desde que se los efectuó.

**Artículo 6.- Exigibilidad de la obligación.-** Para fines de verificación y control de las obligaciones tributarias generadas en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, éstas se considerarán exigibles desde el día siguiente a la fecha de pago de la obligación tributaria respectiva, y siempre que se haya producido el hecho generador, en los términos del artículo 22 de la presente ordenanza.

## **Sección II SOBRE LA DECLARACIÓN Y PAGO**



**Artículo 7.- Declaración por parte de los sujetos pasivos.-** El procedimiento y requisitos para la declaración que deban efectuar los sujetos pasivos para el pago de los impuestos que se generen en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, serán establecidos por la Dirección Metropolitana Tributaria, mediante resolución de carácter general.

**Artículo 8.- Verificación previa.-** Previo a presentar la declaración para la determinación y liquidación de impuestos, el propietario del bien a transferir deberá haber regularizado las áreas del predio, de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 126 de 19 de julio de 2016, cuando corresponda.

**Artículo 9.- Del Pago del impuesto.-** Efectuada la declaración de la información necesaria para la liquidación de los impuestos correspondientes por parte de los sujetos pasivos, se generarán las órdenes de pago de los impuestos debidos, los cuales podrán pagarse en cualquiera de las instituciones financieras que mantienen convenios de recaudación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de los treinta días hábiles siguientes de efectuada la declaración de impuestos.

De no haberse realizado el pago de los impuestos dentro de este plazo, se entenderá que los intervinientes desistieron de la transferencia de dominio y se procederá a la inhabilitación automática de la declaración y la baja de las obligaciones tributarias generadas, sin necesidad de solicitud y resolución administrativa previa; sin perjuicio de que los interesados puedan presentar una nueva declaración.

En el caso de que los impuestos hayan sido pagados pero sea voluntad de los intervinientes desistir de la transferencia de dominio del bien inmueble, cualquiera de ellos podrá presentar la solicitud de baja del registro de liquidación de impuestos; sin perjuicio de que cada uno, en forma individual o conjunta, presente el reclamo de pago indebido cuando corresponda.

Para el efecto, los valores reconocidos como pagos indebidos por parte de la Administración Metropolitana Tributaria, serán acreditados a la cuenta del sujeto pasivo, previa compensación con otras obligaciones tributarias pendientes que éste mantenga en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 10.- Del Certificado de Pago.-** Para los efectos consiguientes, los Notarios y Registrador de la Propiedad deberán exigir la presentación de los pagos realizados por los sujetos pasivos de los impuestos debidos por transferencia de dominio en las entidades del sistema financiero.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad verificarán los pagos realizados por los sujetos pasivos de acuerdo a la forma y procedimientos que para el efecto determine la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

Las partes contratantes están obligadas a suscribir la escritura de transferencia de dominio en la misma notaría en la que presentaron la minuta. En la declaración que presenten los sujetos pasivos, registrarán la notaría elegida para el efecto.



En el caso de que los sujetos pasivos decidan cambiar de notaría, deberán presentar una declaración sustitutiva, hasta dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, rectificando esta información para proseguir con el trámite respectivo.

**Artículo 11.- Escrituras Aclaratorias.-** En los casos en los que los intervinientes en un título traslativo de dominio, realicen aclaratorias sobre títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, respecto al valor de la transferencia de dominio, se considerará como costo o valor de adquisición el valor establecido en la aclaratoria siempre que en la misma conste el valor del terreno y de la edificación, el detalle de la forma y medios de pago según lo dispuesto en el artículo 5 de la presente ordenanza, se haya presentado la respectiva declaración sustitutiva dentro del año siguiente a la fecha de la presentación de la declaración original, y se hayan pagado los impuestos derivados del cambio en el valor de transferencia, más los intereses de ley calculados desde que la obligación fue exigible, debiendo aplicarse para el presente caso, lo señalado en el Artículo 47 del Código Orgánico. Tributario.

Las condiciones para aplicar la deducibilidad por costo de adquisición aquí definidas, no son excluyentes entre sí.

De no cumplir con alguna de ellas, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de esta ordenanza, sobre el valor a considerar por costo de adquisición.

**Artículo 12.- Pago de tributos.-** Para la liquidación de impuestos por transferencia de dominio, no deberán existir obligaciones tributarias pendientes por Impuesto Predial y adicionales, generados sobre el predio objeto de la transferencia, hasta el año anterior en que se celebra la escritura pública. De haberlas, el propietario o sujeto obligado deberá proceder al pago, previo a realizar el proceso de transferencia de dominio.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad observarán el cumplimiento de esta disposición, antes de realizar los registros que son de su competencia.

## **Capítulo II DE LAS EXENCIONES**

### **Sección I ADULTAS Y ADULTOS MAYORES**

**Artículo 13.- Personas adultas mayores.-** Para la aplicación de la exoneración prevista en la Ley del Anciano, tanto en el Impuesto de Utilidad, Alcabala y sobre el Valor Especulativo del Suelo, los adultos mayores deberán haber cumplido sesenta y cinco años de edad a la fecha de presentación de la declaración en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En atención a los límites establecidos en la Ley del Anciano, se entiende como patrimonio la diferencia entre activos y pasivos a la fecha de la transferencia de dominio.

Para el caso de aplicación de los límites de ingresos se considerará para el efecto, el ingreso bruto.

Si la renta o patrimonio excede de los límites establecidos en la Ley del Anciano, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. En el caso de sociedad conyugal, se aplicará la exoneración del impuesto al cónyuge o cónyuges que hayan cumplido los 65 de años de edad, dentro de los límites antes señalados.

## **Sección II EXENCIONES GENERALES**

**Artículo 14.-Entidades de derecho privado con finalidad social o pública y de beneficencia.-** Las exoneraciones previstas para entidades de derecho privado con finalidad social o pública y de las de beneficencia, según el numeral 1 y 4 del artículo 35 del Código Orgánico Tributario, serán aplicables a aquellas organizaciones sin fines de lucro constituidas legalmente que tengan como objetivo **promover el bien común de la sociedad**, mediante el ejercicio de actividades de promoción, desarrollo e incentivo de dicho bien, en sus aspectos sociales, culturales o educacionales.

Para el caso de beneficencia, entendiéndose como tales, las actividades relacionadas con la filantropía y beneficencia pública mediante la prestación de servicios y asistencia gratuita a los sectores más necesitados de la población.

**Artículo 15.- Instituciones y asociaciones de carácter privado de educación.-** Para la aplicación de las exenciones tributarias previstas en el numeral 4 del artículo 35 del Código Orgánico Tributario, se considerarán para el efecto, a aquellas instituciones educativas sin fines de lucro reconocidas oficialmente como prestadoras del servicio público de educación, dentro del régimen escolarizado y superior, y aquellos otorgados por centros de capacitación y formación profesional legalmente autorizados. También comprende aquellos que se encuentran bajo el régimen no escolarizado que sean impartidos por centros de educación legalmente autorizados por el Estado para educación o capacitación profesional y otros servicios educativos para el desarrollo profesional.

Por su naturaleza y fines, las organizaciones sociales no persiguen lucro, pero la adquisición, posesión, venta de bienes y su administración, así como la realización de actos jurídicos y celebración de contratos y convenios, deben ser compatibles con sus fines y estar destinados exclusivamente a su cumplimiento.

Para que las instituciones u organizaciones referidas en la presente sección puedan beneficiarse de exenciones tributarias, es requisito indispensable que las organizaciones se encuentren en el ejercicio activo del objeto social para el cual fueron constituidas, cumplan con los deberes formales establecidos en el Código Orgánico Tributario, encontrarse incorporadas en el Registro Único de Organizaciones Sociales – RUOS y cumplir con los demás requisitos que para el efecto establezca la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

No serán aplicables las exenciones tributarias en caso de disolución o liquidación de las organizaciones sociales, dispuesta por la cartera de Estado competente que otorgó la personalidad jurídica, conforme el Reglamento Sistema Unificado Información de Organizaciones Sociales.



**Artículo 16.- Restitución fiduciaria.-** Cuando la aportación de bienes inmuebles a fideicomisos mercantiles se haya realizado antes de la publicación Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, y la restitución fiduciaria que haga el fiduciario a favor del mismo constituyente, del bien aportado a título de fideicomiso mercantil, en las mismas condiciones en las que fueron transferidos inicialmente, es decir, la restitución fiduciaria, se realice posterior a la publicación la referida Ley, al constituir primera transferencia se encuentra exento del Impuesto a la Utilidad conforme el artículo 113 de la Ley de Mercado Valores.

Si el aporte del bien al fideicomiso mercantil fue realizado posterior a la publicación de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, sobre la restitución, se aplicará el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo.

**Artículo 17.- Prohibiciones.-** Prohíbese a los beneficiarios de exenciones tributarias tomar a su cargo las obligaciones que para el sujeto pasivo establezca la ley; así como extender, en todo o en parte, el beneficio de exención en forma alguna a los sujetos no exentos.

Cuando en actos o contratos intervengan beneficiarios de exención y sujetos no exentos, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción a la parte o partes que no gozan de exención

En el caso de que la Administración Metropolitana Tributaria llegare a establecer que se aplicó la exención sin haber cumplido los requisitos previstos en las normas expedidas para el efecto, reliquidará el impuesto más los intereses que correspondan, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

### **Capítulo III DE LOS DEBERES DEL CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE**

**Artículo 18.- Deberes de los contribuyentes o responsables.-** Son deberes formales de los contribuyentes o responsables sobre los impuestos que se generan por la transferencia de dominio de bienes inmuebles, los dispuestos en el Artículo 96 del Código Orgánico Tributario, y los contenidos en la presente ordenanza.

El incumplimiento de los deberes establecidos en la ley y esta ordenanza por parte de los contribuyentes o responsables serán sancionados dentro de los límites, montos y bajo el procedimiento que constan en la Ordenanza No.141 de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 867 de 21 de octubre de 2016.

**Artículo 19.- Deberes de Notarios y Registrador de la Propiedad.-** Son deberes de los responsables de la información en los términos del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de los Notarios previo a autorizar una escritura pública, y del Registrador de la Propiedad antes de inscribir el título correspondiente, en el ámbito de sus respectivas competencias, los siguientes:



- a) Exigir la presentación de los comprobantes de pago de las obligaciones tributarias generadas en la transferencia de dominio, los cuales deben constar agregados a los protocolos.
- b) Exigir el detalle de la forma y medio de pago del valor pactado en la transferencia de dominio de bienes inmuebles para la celebración de la escritura respectiva o inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) Para efectos tributarios, los notarios deberán elevar a escrituras públicas únicamente aquellas transferencias de dominio que hayan iniciado con el proceso de transferencia de dominio en su misma notaría, de acuerdo a la minuta que les hubieren presentado para el efecto.
- d) Mantener bajo su custodia y responsabilidad, las claves otorgadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que son personales e intransferibles, para los fines para los cuales fueron creadas.

Para el caso de incumplimiento de los deberes de los funcionarios públicos establecidos en el artículo precedente, y/o de los funcionarios o empleados de la Administración Metropolitana Tributaria que en el ejercicio de sus funciones causen perjuicio por acción u omisión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o a los contribuyentes, serán sancionados según lo establecido en el Título IV de la presente ordenanza y las leyes correspondientes.

El pago de la multa no exime del cumplimiento de los deberes formales que la motivaron.

En caso de reincidencia, se aplicará las disposiciones establecidas en el último inciso del artículo 103 del Código Orgánico Tributario.

## **TITULO II**

### **IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS**

**Artículo 20.- Objeto.-** El Impuesto de Utilidad grava la utilidad obtenida en la transferencia de predios urbanos, sea en dinero o en especie, de conformidad con las disposiciones de la Ley y esta Ordenanza.

Para la aplicación de este impuesto, se consideran predios urbanos todos aquellos que se encuentran ubicados en zonas urbanas y de expansión urbana del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial o los instrumentos de ordenamiento territorial que los sustituyan o modifiquen.

**Artículo 21.- Supuestos de no sujeción.-** Son supuestos de no sujeción la transferencia de áreas verdes, de prescripción adquisitiva de dominio, adjudicación en partición, así como las que resultaren de la resolución, nulidad, rescisión o resciliación de actos y contratos.

## **Capítulo I**

### **HECHO IMPONIBLE Y SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA**

**Artículo 22. - Hecho generador.-** El hecho generador de este impuesto constituye la transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos.

Sobre la calificación del hecho generador se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Tributario.

**Artículo 23.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, en calidad de contribuyentes, los propietarios de los predios ubicados en el área urbana o de expansión urbana, que los transfieran.

En calidad de responsables serán sujetos pasivos de la obligación, los adquirentes, siempre que el contribuyente no hubiere pagado el impuesto al momento en que se efectuó la venta y cuando hubiere sido aceptado contractualmente esa obligación.

En el caso de donaciones, la obligación tributaria gravará solidariamente a las partes contratantes, en partes iguales.

**Artículo 24.- Reintegro del impuesto.-** El adquirente tendrá derecho a que se le reintegre el Impuesto de Utilidad por él pagado, que no hubiere sido satisfecho por el vendedor o tradente al momento en que se efectuó la transferencia, siempre que no haya aceptado contractualmente esa obligación, lo cual deberá demostrar con la presentación de la escritura pública correspondiente y los documentos que prueben el pago realizado por quien lo solicita.

El valor pagado será reintegrado al adquirente, sin intereses, una vez que la municipalidad haya recuperado mediante procedimiento coactivo los valores que debe el sujeto pasivo en calidad de contribuyente. Para el efecto, el adquirente deberá proporcionar los datos de ubicación del sujeto pasivo, y demás información que le sea requerida por la municipalidad.

El adquirente podrá presentar la solicitud de inicio de la acción coactiva y reintegro del impuesto pagado ante la Dirección Metropolitana Tributaria, en el plazo máximo de 60 días hábiles contados desde la fecha de pago.

Si el adquirente no presentare su solicitud en el plazo señalado, podrá iniciar las acciones a que haya lugar para repetir lo pagado en contra del contribuyente ante la justicia ordinaria, de acuerdo a lo señalado en el artículo 26 del Código Orgánico Tributario.

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.

En caso de que iniciado el procedimiento coactivo, el adquirente decida iniciar las acciones correspondientes ante la justicia ordinaria, deberá desistir de la solicitud de reintegro ante la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que se dé de baja los títulos de crédito generados, y se archive el procedimiento coactivo.



## **Capítulo II DE LA BASE IMPONIBLE**

**Artículo 25.- Base Imponible.-** Se considera utilidad imponible o real a la obtenida por el dueño del predio, por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor en el que transfiere el bien inmueble, tomando en cuenta lo siguiente:

- i. Para establecer el precio o cuantía de la propiedad a transferir, se aplicará el valor que resulte mayor entre:
  - a) el avalúo catastral a la fecha de transferencia de dominio, según los registros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; o,
  - b) el que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

En el caso de personas naturales o jurídicas cuya actividad económica sea la de promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, el precio o cuantía del bien inmueble a transferir podrá ser considerado por la Administración Metropolitana Tributaria, cuando realice procesos de control de la obligación tributaria, aquel que resulte mayor entre los literales a), b) u otros medios de comprobación que permitan establecer el valor de transferencia del bien inmueble.

- ii. Para obtener la base imponible, al precio o cuantía de la propiedad así obtenido, se restarán las deducciones en el siguiente orden:

PRECIO DE VENTA/CUANTÍA TRANSFERENCIA  
(-) COSTO DE ADQUISICIÓN  
**(=) UTILIDAD BRUTA**  
(-) CEM (Contribución Especial de Mejoras)  
(-) MEJORAS  
(-) OTRAS DEDUCCIONES  
(-) CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
**(=) UTILIDAD NETA**  
(-) TIEMPO TRANSCURRIDO  
**(=) BASE IMPONIBLE**

Cuando se trate de transferencias de dominio por remate, para obtener la base imponible del impuesto se considerará el valor de adjudicación y las deducciones previstas en el inciso anterior.

En las permutas, se deberá obtener la base imponible de cada uno de los bienes inmuebles que se transfieran en el contrato, considerando las reglas establecidas en este artículo.

Cuando se trate de transferencias de nuda propiedad o uso y habitación y/o usufructo, la aplicación de las deducciones establecidas en la ley, será proporcionales a la valoración conforme al artículo 58 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. En los casos de transferencia de derechos y acciones, las deducciones se aplicarán en razón de los porcentajes de derechos y acciones objeto de transferencia.



## **Capítulo III DE LAS DEDUCCIONES**

### **Sección I COSTO DE ADQUISICIÓN**

**Artículo 26.- Definición.-** Para la aplicación de la deducción prevista en el Artículo 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se considerará como costo de adquisición del predio objeto de la transferencia de dominio, al valor o cuantía que conste en el respectivo título de propiedad, excepto en los casos de donaciones y de aquellos títulos traslativos de dominio en los que no conste cuantía o precio, que será el avalúo catastral a la fecha de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad.

En el caso de predios adquiridos antes del año 2006, se considerará como costo de adquisición el avalúo catastral vigente en el año 2006, excepto cuando el valor de adquisición que conste en la escritura sea mayor, en cuyo caso se aplicará éste último.

**Artículo 27.- Costo de adquisición en régimen de propiedad horizontal, fraccionamiento o urbanización.-** Cuando se transfiera el dominio de un bien inmueble por primera vez, sometido al régimen de propiedad horizontal, se considerará como costo de adquisición el valor proporcional que resulte de aplicar la alícuota correspondiente al valor total de adquisición del terreno según conste en la escritura o título de la propiedad correspondiente.

Cuando se trate de fraccionamientos o urbanizaciones, se calculará el precio del metro cuadrado sobre la base de la cuantía o precio que conste en el título de propiedad, multiplicado por la superficie del predio a transferir.

### **Sección II POR TIEMPO TRANSCURRIDO**

**Artículo 28.-** Para la aplicación de la deducción por tiempo transcurrido en todos los casos, éste se calculará desde el momento de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad, por cada año calendario cumplido hasta la fecha de presentación de la declaración original.

En el caso de herencias el momento de adquisición se considerará desde el día siguiente a la fecha de fallecimiento del causante.

**Artículo 29.-** Cuando el antecedente de dominio sea por adjudicación por partición, éste acto constituye el único título de propiedad vigente, por lo que el tiempo transcurrido se calculará desde la fecha de inscripción de éste, en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 30.-** A efectos del cálculo y aplicación de la deducción por tiempo transcurrido en los casos de venta de predios bajo el régimen de propiedad horizontal o subdividido, la fecha de antecedente o de adquisición corresponderá a aquella de inscripción en el Registro de la Propiedad, del título de propiedad del predio original.

### **Sección III CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS**

**Artículo 31.-** Para la aplicación de esta deducción la Administración Metropolitana Tributaria generará la orden de pago por el saldo adeudado, cuyo valor pagado y los pagados previamente, serán considerados como deducibles o como parte del valor de adquisición para la determinación del impuesto respectivo.

En el caso de obras públicas realizadas por las entidades que conforman la Administración Pública Central e Institucional, las contribuciones especiales de mejoras deberán encontrarse canceladas previo a la transferencia de dominio, de conformidad con la disposición general novena de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

### **Sección IV MEJORAS**

**Artículo 32.- Definición.-** Para efectos tributarios, se considerará mejoras aquellas construcciones abiertas o cerradas, efectuadas luego de la adquisición del bien inmueble, que signifiquen un incremento sustancial del valor de la propiedad.

Se reconocerán como mejoras, las obras internas realizadas a bienes patrimoniales registrados así en el inventario municipal, y cuyas obras se encuentren autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el ordenamiento metropolitano vigente.

Para todos los casos, se considerará incremento sustancial del valor de la propiedad cuando las mejoras superen el 10% del valor del avalúo catastral del bien inmueble, a la fecha de transferencia.

**Artículo 33.- Requisitos.-** Las mejoras realizadas deberán constar registradas en el catastro metropolitano a la fecha de la transferencia de dominio del bien inmueble cuando éstas superen el 30% del valor del avalúo catastral.

Cuando las mejoras no superen el porcentaje establecido en el párrafo precedente, los gastos incurridos en la mejora sustancial del bien inmueble, deberán encontrarse debidamente soportados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, a nombre del sujeto pasivo.

Para la aplicación de la deducibilidad o valor de adquisición por mejoras, el propietario debe haber solicitado las licencias metropolitanas urbanísticas, y cumplidos los términos y disposiciones de las ordenanzas metropolitanas que las regulen.

La información declarada como mejoras en la liquidación de impuestos, hará responsable al sujeto pasivo por la información presentada, y en el caso de que induzca a una errónea determinación de impuestos, será considerado como defraudación tributaria de acuerdo al Artículo 298 del Código Orgánico Integral Penal.



**Artículo 34.-Máximo a deducir por mejoras.-** El valor deducible o valor de adquisición como mejoras para la determinación del impuesto respectivo, será el valor registrado en el catastro metropolitano según lo dispuesto en el artículo precedente.

Para deducir las mejoras declaradas cuyo valor sea de hasta el 30% del avalúo catastral a la fecha de la declaración de impuestos, se observarán los requisitos dispuestos en los artículos precedentes.

## **Sección V OTRAS DEDUCCIONES**

**Artículo 35.- Costos en construcción.-** Los costos incurridos en la construcción de predios por el sujeto pasivo dedicado a la actividad económica de promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, urbanización, lotización o similares, serán deducibles cuando éstos se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, hayan cumplido con el ordenamiento territorial metropolitano para su ejecución, y la actividad económica se encuentre inscrita en los registros pertinentes, antes de la fecha de otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU.

En los casos de costos relacionados con la comercialización y venta se considerarán aquellos necesarios al inicio y durante, los procesos de construcción.

**Artículo 36.- Montos máximos deducibles.-** Las deducciones establecidas en el artículo precedente, no podrán superar el 85% del total de costos del proyecto, según los registros contables correspondientes, o registros de ingresos y gastos cuando sean personas no obligadas a llevar contabilidad conforme las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, y siempre que la Utilidad Neta obtenida según la fórmula establecida en el artículo 25 de la presente ordenanza, no sea inferior al 15% del precio de venta de cada predio, excepto en aquellos casos en los justificadamente se demuestre una utilidad neta menor.

Para los casos en los cuales los proyectos de construcción hayan producido pérdidas o que la utilidad neta sea menor al 15%, la Administración Metropolitana Tributaria regulará el procedimiento en estos casos, para lo cual emitirá una resolución de carácter general.

Los costos generados, posterior a la construcción, no serán considerados como deducibles.

**Artículo 37.- Concesión onerosa de derechos.-** Para aplicar la deducción por concesión onerosa de derechos se deberá contar con la ordenanza de aprobación que contiene los cálculos generados por este concepto y la forma de pago, sea en dinero o en especies, y siempre que:

1. Los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos emitido a nombre del propietario y/o promotor, sobre el derecho otorgado por la municipalidad, conste edificación debidamente catastrada en relación al espacio concedido.



2. Será deducible el valor pagado por concesión onerosa de derechos a la fecha de liquidación y declaración de los impuestos que se generan por transferencia de dominio, proporcionalmente a cada uno de los predios que formen parte de la aprobación concedida.
3. Si concluida la transferencia de dominio de los predios del proyecto aprobado, quedare un valor por concesión onerosa de derechos pendiente de deducir, éste no podrá ser atribuido como saldo a favor o trasladado como deducible en la transferencia de dominio de otros predios, distintos al que genera la concesión de derechos aprobado.
4. Esta deducción será aplicable siempre que el Impuesto de Utilidad no sea asumido por el adquiriente del predio. En el caso de que la Administración Metropolitana Tributaria detectare el incumplimiento de esta disposición, procederá a realizar la liquidación correspondiente a cargo del sujeto pasivo obligado, más los intereses y recargos de ley, sin perjuicio de aplicar las sanciones administrativas a que haya lugar.
5. El promotor o propietario responsable del pago de la concesión onerosa de derechos que realice el pago en monetario, deberá hacerlo mediante la utilización de cualquier institución del sistema financiero, sea a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

Cuando el pago se realice mediante convenio de pago en especie, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda deberá informar a la Administración Metropolitana Tributaria sobre los valores a considerar como deducibles por cada concesión de derechos otorgados, y demás datos que la misma requiera para el control correspondiente.

## Capítulo IV TARIFA

**Artículo 38.- Tarifa del Impuesto a la Utilidad en la transferencia de predios urbanos.-** Para liquidar el Impuesto a la Utilidad generada en la transferencia de dominio de predios urbanos, se aplicará la tarifa del **10%**, excepto en los siguientes casos:

<b>4%</b>	Personas naturales o jurídicas que tengan como actividad económica promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, urbanización, lotización y similares cuando dicha actividad se encuentre inscrita en los registros pertinentes, tanto nacional como local, antes de la fecha de otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU)
<b>1%</b>	En el caso de donaciones, renuncia de usufructo, uso y/o habitación o gananciales de la sociedad conyugal u otras que se realicen a título gratuito.

### TITULO III

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

**Artículo 39.- Supuestos de no sujeción.-** Son supuestos de no sujeción la transferencia de áreas verdes, de prescripción adquisitiva de dominio, así como las que resultaren de la resolución, nulidad, rescisión o resciliación de actos y contratos.

**Artículo 40.- Valor de Adquisición.-** El valor de adquisición está compuesto por el valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien; los valores correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo; los pagos efectuados por contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional; y, costos y gastos que se hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia para el caso de personas naturales o personas jurídicas que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) **Valor de escritura.-** Comprende la cuantía o precio de venta del bien inmueble o del terreno sobre el que se desarrolló el proyecto inmobiliario, objeto de la transferencia. En este último caso, cuando se trate de propiedad horizontal, se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.
- b) **Obras o mejoras.-** Comprenden aquellas que incrementen sustancialmente el valor del bien, para lo cual se considerará lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente ordenanza.
- c) **Contribución Especial de Mejoras o Captación de plusvalía.-** Aquellas que hayan sido emitidas y pagadas durante el tiempo en el cual el tradente fue propietario del bien inmueble. Para el efecto se considerarán las disposiciones contenidas en los artículos 31 y 37 de la presente ordenanza, respectivamente.

Para considerar los casos de costos y gastos incurridos en la construcción del bien inmueble objeto de la transferencia de dominio, efectuado por personas naturales o personas jurídicas que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, deberán:

1. Cumplir con las condiciones o requisitos para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de acuerdo a la ley;
2. Que correspondan a los costos directamente atribuibles a cada predio o proyecto, conforme las actas o documentos suscritos por el fiscalizador de la obra, de la información presentada a la Superintendencia de Compañías o de los documentos de control de avance de obra que maneje el proyecto. En los casos de costos relacionados con la comercialización y venta se considerarán aquellos incurridos al inicio o durante el procesos de construcción; y,



3. Que no superen el 85% del total de costos de la obra según los registros contables correspondientes, o registros de ingresos y gastos cuando sea personas no obligadas a llevar contabilidad conforme las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Los medios, formatos y/o requisitos adicionales para la declaración y aplicación de estos costos o gastos serán establecidos por la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

En el caso de que se realicen escrituras aclaratorias sobre la cuantía o precio del bien, como valor de adquisición, se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

**Artículo 41.- Factor de Ajuste de Ganancia Ordinaria.-** A fin de aplicar el factor de ajuste establecido en el artículo 561.7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, considerando que el tiempo transcurrido de cada uno de los rubros que conforman el valor de adquisición es diferente, para establecer las variables "n" e "i" se considerará como fecha de inicio de ajuste de cada componente lo siguiente:

- a) **Valor de escritura**, la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del bien inmueble objeto de la transferencia de dominio.
- b) **Obras o mejoras superiores al 30% del avalúo catastral**, la fecha de actualización catastral.
- c) **Obras o mejoras iguales o menores al 30% del avalúo catastral**, la fecha de otorgamiento de la licencia de construcción, según el ordenamiento jurídico metropolitano.
- d) **Contribución Especial de Mejoras o Captación de plusvalía**, la fecha de pago.
- e) **Para el caso de personas naturales o personas jurídicas que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización**, se contará a partir del mes siguiente de realizado el pago del costo o gasto.

Determinado el tiempo transcurrido entre la fecha de inicio de ajuste y la fecha de transferencia del bien inmueble por cada componente, se aplicará la fórmula del factor de ajuste establecida en la ley. Por lo que, el valor de adquisición ajustado final, será el resultado de la suma de los valores ajustados de todos los componentes.

**Artículo 42.- 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 valor de adquisición ajustado. Para establecer el valor de transferencia del bien inmueble se considerará el que resulte mayor entre:

- a) el avalúo catastral a la fecha de transferencia de dominio, según los registros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; o,



b) el que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

Sin perjuicio de los medios de comprobación del valor de la transferencia del bien inmueble establecidos en el artículo 561.15 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cuando en un mismo contrato se transfieran varios predios que hayan sido adquiridos en fechas distintas, se deberá ajustar el valor de adquisición por cada uno, a fin de obtener una sola base imponible para la aplicación de la tarifa del impuesto.

Para el caso de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o sociedades, en la escritura respectiva deberá constar incorporada la instrucción sobre el valor por el cual el constituyente realiza el aporte, y cuyo valor constará en el registro inicial de los estados financieros de la sociedad o fideicomiso que recibe el aporte, conforme las normas de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. Lo mismo se aplicará para los casos de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios del fideicomiso.

**Artículo 43.- Tarifa.-** Para obtener el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, en los términos del artículo 561.13 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se aplicará la tarifa del 75% sobre el monto de la ganancia extraordinaria que exceda de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general.

Cuando se transfiera la nuda propiedad o usufructo y/o uso y habitación, por separado, siempre que sean los mismos sujetos pasivos intervinientes en calidad de tradente y adquirente, la fracción exenta (24 SBU) se aplicará únicamente a aquella transferencia que ocurra primero.

#### TITULO IV SOBRE LAS SANCIONES

**Artículo 44.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.-** Los Notarios, y Registrador de la Propiedad que en el ámbito de sus respectivas competencias, otorguen o inscriban escritura pública o títulos de propiedad por los actos o contratos que contengan transferencia de dominio de predios, sin haber exigido el cumplimiento de los impuestos generados por transferencia de dominio, serán responsables solidarios del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, cuando aplique, y sujetos a las sanciones que se establecen a continuación:

%SBU	CUANTÍA DEL TÍTULO TRASLATICIO DE DOMINIO	
	DESDE	HASTA
25%	0,00	50.000,00
50%	50.000,01	100.000,00
75%	100.000,01	150.000,00
100%	150.000,01	200.000,00
125%	200.000,01	En adelante

**Artículo 45.-** Serán sancionados de conformidad con el artículo precedente, los Notarios y el Registrador de la Propiedad que en el ámbito de sus competencias, no hayan verificado el pago el Impuesto Predial y adicionales generados sobre el predio, a la fecha de la transferencia de dominio por parte de los sujetos pasivos obligados, para el trámite, realización o formalización de los correspondientes negocios jurídicos.

**Artículo 46.-** Para la aplicación de las sanciones establecidas en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Título II "*Infracciones Tributarias*" de la Ordenanza Metropolitana No. 141 de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 867 de 21 de octubre de 2016.

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**Primera.-** Las disposiciones establecidas en la Sección II del Capítulo II De las Exenciones, serán aplicables a todos los impuestos administrados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, excepto en aquellos que por disposición expresa de la ley, contengan condiciones expresas para aplicar exenciones, sin perjuicio de cumplir con los requisitos formales contenidos en la presente ordenanza.

**Segunda.-** La Administración Metropolitana Tributaria en ejercicio de las facultades conferidas en el Código Orgánico Tributario, realizará el control de la aplicación de la deducción por concesión onerosa de derechos conforme lo dispuesto en la presente ordenanza, para lo cual la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda y la Tesorería Metropolitana, prestarán todas las facilidades del caso para el cumplimiento de estos fines, y a su vez informarán en un plazo no mayor a quince días de ocurridos, aquellos incumplimientos que se generen en los pagos o en los compromisos adquiridos por el propietario y/o promotor. Sobre los pagos realizados, sea en dinero o en especie, informarán hasta el último día hábil del mes siguiente de registrado el mismo.

La falta de información o información proporcionada fuera de los plazos señalados para efectuar el control de la deducción referida, será atribuible a quien tenía la responsabilidad de informar, siendo responsables personal y pecuniariamente por los perjuicios que se ocasionaren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**Tercera.-** Conforme lo dispuesto en el artículo 561.17 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los recursos obtenidos por concepto del Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo, 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.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

**Primera.-** Durante un año, contado a partir del día siguiente a la publicación en la presente ordenanza metropolitana en el Registro Oficial, los propietarios de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito podrán efectuar la actualización catastral de



las construcciones adicionales, a fin de registrar las mejoras para efectos de deducibilidad de los impuestos regulados en la presente ordenanza. A partir, del año 2018 y para efectos de la deducibilidad o para considerarlo como valor de adquisición, deberán haber cumplido con el ordenamiento metropolitano conforme lo establecido en la presente ordenanza.

Sobre la base de las actualizaciones registradas, la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deberá efectuar las inspecciones correspondientes a fin de verificar que las construcciones u obras cumplan con las normas de ordenamiento territorial, para todos los efectos consiguientes.

**Segunda.-** Para efectos de aplicar deducciones o tarifas durante el ejercicio fiscal 2017, la inscripción de la actividad económica de promoción inmobiliaria, construcción, urbanización, lotización y similares, en los registros nacionales y municipales, podrá registrarse hasta antes de la transferencia de los bienes inmuebles. En adelante, la inscripción de actividades económicas deberá haberse registrado antes del inicio de la construcción, es decir, máximo a la fecha del otorgamiento de la licencia metropolitana LMU que corresponda

**Tercera.-** Las actualizaciones catastrales que se realicen como parte de la regularización de áreas, registro de mejoras o las que se requieran como requisito para efectuar cualquier transferencia de dominio que se realice en el año 2017, no se considerará como voluntaria para efectos del pago del Impuesto Predial en los términos de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos.

**Cuarta.-** Dentro de los sesenta días posteriores a la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, y para fines tributarios, se podrán realizar escrituras aclaratorias sobre transferencias de dominio efectuadas hace más de un año, bajo las demás condiciones establecidas en el artículo 11 de la presente ordenanza. Cumplido el plazo indicado, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de este cuerpo normativo.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-**

**Primera.-** Deróguense los incisos tercero y cuarto del Artículo III. 144 del Título III de las Contribuciones Especiales de Mejora, del Libro Tercero del Código Municipal, sustituido mediante Ordenanza No.0092.

**Segunda.-** Deróguense las Ordenanzas Metropolitanas No. 338 y 155 sancionadas el 29 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente.

**Tercera.-** Elimínese el capítulo VI... (VI.1) del Título I del Libro III del Código Municipal.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.