

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA COMISIÓN DE
PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN
EJE DE GOVERNABILIDAD E INSTITUCIONALIDAD
MIÉRCOLES 22 DE ABRIL DE 2015**

En el Distrito Metropolitano de Quito, a los veinte y dos días del mes de abril del año dos mil quince, siendo las 15h12, se instalan en sesión extraordinaria, en la sala de sesiones No. 2 de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, los miembros de la comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, concejales: Msc. Soledad Benítez; Sr. Patricio Álvarez; Sr. Jorge Albán; y, Sr. Marco Ponce, quien preside la sesión.

Además, se registra la presencia de los siguientes funcionarios municipales: Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario; Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano; Abg. Virna Vascones, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria; Abg. Fernando Rojas, funcionario de la Procuraduría Metropolitana; Sr. Jaime Villarroel, y Srta. Silvia Álvarez, asesores del concejal Patricio Álvarez; Sr. Fabián Sandoval, asesor del concejal Jorge Albán; Sr. Felipe Córdova, asesor de la Dirección Metropolitana Tributaria; Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio; y, Srs. Julio Burneo y Juan Pablo Alegría, funcionarios de la Unidad Especial Regula Tu Barrio.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Señorita secretaria, sírvase aprovechar el quórum.

Sra. Irene Lizano Poveda, Secretaria de la Comisión: Buenas tardes, señor presidente, señores concejales, buenas tardes, con la presencia de cuatro señores concejales tenemos el quórum legal y reglamentario para dar inicio a la sesión del día de hoy, con el siguiente orden del día:

1. Conocimiento y resolución de las actas de las sesiones realizadas el 26 de noviembre; 8, 11, 15, y, 22 de diciembre de 2014; 19 de enero; y, 25 de febrero de 2015.
2. Conocimiento y análisis del "Proyecto de Ordenanza que regula los criterios y el procedimiento para la re-determinación de obligaciones tributarias del impuesto predial de los asentamientos de hecho y consolidados para el ejercicio fiscal 2015.

Hasta ahí el orden del día.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Bueno, siendo esta una comisión extraordinaria, simplemente avocamos conocimiento del orden del día; y, ¿cuáles de esas actas son las susceptibles de ser aprobadas por el quórum presente?

1. **Conocimiento y resolución de las actas de las sesiones realizadas el 26 de noviembre; 8, 11, 15, y, 22 de diciembre de 2014; 19 de enero; y, 25 de febrero de 2015.**

Sra. Irene Lizano Poveda, Secretaria de la Comisión: Acta del 26 de noviembre, puede ser aprobada, estuvieron presentes todos los señores concejales.

Concejal Jorge Albán: Yo pasé unas pequeñas observaciones, más bien de forma, excepto de la última acta.

Sra. Irene Lizano Poveda; Secretaria de la Comisión: Sí, están tomadas en cuenta.

Concejal Jorge Albán: ¿Están realizadas, no? Son cosas puntuales muy de forma. A favor.

Concejal Patricio Álvarez Presidente, yo salvaría los votos justamente de esas en las que no he participado.

Sra. Irene Lizano Poveda, Secretaria de la Comisión: El acta del 8 de diciembre, también se puede aprobar, están realizadas las observaciones.

Concejal Jorge Albán: A favor, la del 25 de febrero, tengo algunas observaciones, son absolutamente formales.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: A favor, aprobadas las actas, con las observaciones realizadas por el concejal Jorge Albán al acta del 25 de febrero.

2. **Conocimiento y análisis del "Proyecto de Ordenanza que regula los criterios y el procedimiento para la re-determinación de obligaciones tributarias del impuesto predial de los asentamientos de hecho y consolidados para el ejercicio fiscal 2015".**

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Listo, exponentes.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Gracias, señor presidente, señores concejales. El proyecto que hicimos llegar a la comisión lo que contempla es la solución para el año 2015 de todos los asentamiento de hecho y consolidados que se encuentran en proceso de regularización o regulándose, o que hayan dado algún indicio de cumplir con el proceso de regularización que ha establecido el Municipio en este momento; y, justamente el criterio con el que se elaboró el proyecto es que no se incluya a todos los asentamientos, en función de ello, hay muchos que todavía no están en proceso de regularización; entonces, aprovechando justamente el lunes que no se pudo realizar la comisión, conversamos con el

concejal Albán y nos hizo llegar su preocupación, que estaríamos dejando por fuera una parte del problema y más bien la sugerencia es que se incorpore, entonces estuvimos trabajando ya en una propuesta que incluya también a todos los otros asentamientos de modo que sea una solución de manera integral, tratando en lo posible de no dejar una puerta abierta como para que se regularice alguna situación que sea completamente regular, entonces únicamente con esa explicación previa paso a ser la presentación del proyecto

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Una pregunta de principio: ¿hay alguna diferenciación para los asentamientos de parroquias rurales que tienen exactamente el mismo problema que los urbanos, pero tienen un tratamiento tributario totalmente diferenciado?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Es completamente diferente para las parroquias rurales y el mismo COOTAD ya establece un artículo en donde el título del impuesto no tiene que hacerse directamente al propietario, sino debe hacerse al posesionario, entonces por eso no hemos mezclado los conceptos de rural y urbano, porque para el urbano el COOTAD sí establece que tenga que ser al propietario y por eso es que para el urbano estamos presentando esta propuesta que nos permita hacer una interpretación de la norma y establecer cuál es la base de cálculo, justamente en el rural ya no habría ese inconveniente porque si yo demuestro que soy posesionario aunque no propietario, no tengo el problema de que el terreno esté a mi nombre, en el urbano sí, y por eso es que en la forma de cálculo nos arroja este problema, es decir, si tengo yo propiedad sobre un terreno que no lo he podido legalizar y no tengo la escritura, por lo tanto no está a mi nombre, no me calculan el impuesto sobre qué se yo, veinte, treinta mil, treinta y cinco mil dólares que sea el avalúo de ese terreno, sino sobre la suma de todo, que como todos ustedes conocen bien, es el origen del problema justamente, entonces ese es el motivo por el cual se marcó la diferenciación entre las dos.

Concejal Marco Ponce, Presidente d la Comisión: Ya.

Concejala Soledad Benítez: Concejal Marco, si valdría que por comisión se considere justamente ya el planteamiento de Jorge para hacerlo formal en la Comisión el tema de las cooperativas, no solo el tema de asentamientos, sino esta el tema de comités pro mejoras y está el tema de las cooperativas de vivienda.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, de hecho tenemos en este grupo, sí tenemos cooperativas y comités pro mejoras, por la deferencia que está en el proyecto original, es que contemplábamos únicamente a los que ya están en proceso de regularización o

que ya hayan obtenido la ordenanza de división de predios que esos son los casos más fáciles, pero claro como bien lo dice también tenemos de los otros que no han iniciado el proceso.

Concejala Soledad Benítez: Aunque las cooperativas, muchas de ellas tienen ordenanza, son cooperativas de vivienda.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, las que tienen ordenanza justamente está contemplado en uno de los artículos del proyecto que puedan tener la solución incluso mucho más rápido porque al haberse emitido la ordenanza ya se divide que se yo, se aprueba la división de 100 predios, entonces ya están los predios individuales a pesar de que no han logrado aún hacer el proceso de escrituración y que ya tengan el nombre de cada uno de esos dueños de los predios; entonces, si tenemos a pesar de que las cooperativas ya tengan la ordenanza, todavía no han terminado el proceso, y están todavía incluidos en el problema, pero tenemos en los dos grupos cooperativas.

Concejal Jorge Albán: ¿Y, cooperativas rurales no hay de vivienda?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Cooperativas rurales de vivienda no tenemos registrado en la base de identificar los predios con problema, que son alrededor de 20 mil predios, si es que son rurales o urbanos, pero si es que son rurales la solución no necesita incluirse en este proyecto justamente por lo otro porque el COOTAD, ya establece un tratamiento diferente que es para los poseesionarios.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Perdón, solo por una aclaración, ahí tenemos un tratamiento pecuniario diferente, no cierto, o sea si tengo una urbanización, no sé, en Tumbaco, puede ser pelucona, puede ser lo que quieras, pero tiene un tratamiento de parroquia rural, eso está ya calculado como parroquia rural.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Calculado si es que está dentro de la zona rural de Tumbaco sí, porque cada parroquia rural tiene una zona urbana y una zona rural, por eso es que ahora gran parte, la gran cantidad de predios del Distrito son urbanos y quedan muy pocos que son reconocidos como rurales, porque la zona urbana de la ciudad ha ido ampliándose incluso en las parroquias rurales, lo que si hay que dejar en claro es que aquí se había incluido como objetivo del proyecto únicamente a las llámese cooperativas, comités pro mejoras, asociaciones o cualquier agrupación reconocida que sea de interés social, no porque aquí tenemos también registrados e identificados algunos errores en donde en el catastro constan por ejemplo, ahorita voy a crear un ejemplo, Asociación de Empleados del IESS, y tengo una cooperativa que son 200 predios que no están a nombre de cada uno, y que aparentemente entrarían en este grupo, pero el objetivo no es incluirles a ellos, sino a las que son de interés social, porque sino incluiríamos a todas las cooperativas que por alguna negligencia o algún problema extra no ha hecho el proceso completo de terminar con la escritura, entonces...

Concejala Soledad Benítez: Perdón, pero esa cooperativa es de interés social, si es que es a la que hace referencia, por si acaso.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano tributario: No, no sé, a lo mejor exista una pero yo en este momento estaba...

Concejal Marco Ponce: Inventándose un caso...

Concejala soledad Benítez: Resulta que coincide que justo esa es aparentemente Empleados del IESS, pero es de interés social porque hay sectores populares.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Yo lo que hacía el ejemplo es que tal que aquí los empleados del Municipio de Quito conforman una cooperativa de vivienda y no han llegado a tener escrituras individuales, a esa cooperativa no le llegaría el proyecto, porque ellos no están en el grupo de ciudadanos de Quito que deberían recibir este beneficio, porque debería ser el proceso de conformación de la cooperativa y de terminación del proceso de escrituración, en un proceso ordenado, compran un terreno, dividen el terreno, cumplen con todos los requisitos municipales y finalmente se emiten las escrituras y se inscriben en el Registro de la Propiedad, el problema de las otras cooperativas es que tienen varios procesos, incluso pueden llegar a ser legales, que les impide o les dificulta mucho llegar al proceso de la escritura individual, entonces, estas cooperativa o comités pro mejoras justamente se han originado en un buen número en asentamientos que luego han ido formalizándose, entonces, es un proceso totalmente diferente ante una estructura forma antes, conforman un grupo de personas con ese objetivo, conforman la cooperativa, compran el terreno y luego proceden a la división.

Concejal Patricio Álvarez: Santiago, lo que pasa es que yo revisé el proyecto, por ejemplo, en la Unidad Regula Tu Barrio dice que para poder proceder a este tema, deberían estar consolidado, no sé qué significa consolidado, cuanto por ciento, cuál es el porcentaje para asumir que está consolidado un asentamiento de hecho, porque esa es una especie de candado que podrías poner, decir bueno, pueden acceder a la aprobación de los asentamiento de hecho, más bien, que pasen a tributar siempre y cuando estén un 20 o 30 % consolidado, aquí dice en el documento que le dan 30 días a la Unidad Regula Tu Barrio, para que defina el listado, eso dice este documento.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, en el proyecto original que se ha planteado está así, igual ya nos hicieron llegar una observación adicional al respecto y que no

solo le incluye el alcance de la Unidad Regula Tu Barrio, sino varias dependencias municipales, por lo tanto debería ser un conjunto como Municipio en sí que se encargue de proceso, debiendo haber un responsable del proceso, que era justo lo que habíamos conversado ya anteriormente con el presidente de la comisión, que eso igual está por definirse, porque aquí el proyecto no lo hemos modificado desde que se presentó de manera original, entonces en efecto si debería haber un grupo.

Concejal Jorge Albán: Perdón, punto de orden. A ver, yo creo que no sé si tal vez en el procedimiento presentan la propuesta, ¿usted va a presentar la propuesta tal como fue entregada? Y, tal vez a partir de eso hacemos comentarios, porque necesitamos adelantarnos un poco, yo estoy guardándome la boca.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Entonces, justamente lo que empezamos es con la delimitación, lo que nos permite delimitar el alcance que era la definición que está contenida en el artículo 5 de la Ordenanza 432, que define los asentamientos de hecho como la ocupación precaria o de hecho con fines habitacionales de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo no menor a cinco años, que uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familia, para que estos asentamientos de hecho se consideren consolidados deberían tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas por una proporción tal que a juicio de órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación.

Concejal Patricio Álvarez: Ahí no está definido el porcentaje, Santiago.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Dejando la decisión técnica de un organismo competente, en este caso el Municipio tiene varios organismos justamente que deben intervenir en el proceso, porque no es una definición de un solo grupo, o sea, no puede ser de Regula Tu Barrio, o de la Dirección Tributaria o de la Dirección de Catastro, sino que es del Municipio.

Abg. Juan Pablo Alegría, asesor legal del Unidad Especial Regula Tu Barrio: Entonces, se deja abierto más bien a los criterios técnicos que puedan establecer, de acuerdo.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Ahora, únicamente aquí estamos presentando la base legal mediante la cual es legalmente válido hacer un proceso de re determinación tributaria, porque la emisión del impuesto predial que se hizo ya el 1 de enero fue la determinación que le realiza el sujeto activo que es el Municipio de Quito; entonces, aquí simplemente, no quiero cansarles con la lectura, simplemente estamos citando los artículos del Código Tributario que permiten hacer la re determinación, es decir, si yo tengo todo el año 2015 para poder re determinar, justamente el criterio es el que estamos...

Concejal Jorge Albán: ¿El concepto es re determinación?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, porque ya hicimos la determinación.

Concejal Jorge Albán: Sí, claro, cuando se emitieron los artículos, ¿el concepto técnico, jurídico es re determinación?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Y aquí sí empezamos con la propuesta que es establecer cuáles son los distintos grupos que están en la solución del problema, en el artículo 2 del proyecto se señala que para los asentamientos de hecho y consolidados constituidos en derechos y acciones, entonces los derechos y acciones obviamente la escritura ya consta que son los propietarios y cuál es el porcentaje, y debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad, cuando eso pasa, la solución nosotros la hallamos en base al avalúo total del predio, multiplicado por el porcentaje de derechos y acciones que tiene cada uno y eso definiría cual es el valor de su parte del predio global, y en base a esa fórmula que consta ahí que justamente sería el ejemplo que tenemos, en vez de calcularle a cada uno por el valor global de 1 millón de dólares, si es que tiene el 20% de 1 millón, solamente será por 200 mil dólares, lo cual define la tarifa completamente diferente, ese mismo ejemplo aplicaríamos para todos los otros, obviamente teniendo valores reales, porque en muchos de los casos los valores son inferiores a los 100 mil dólares, entonces la tarifa está incluida dentro de los rangos más bajos.

El segundo grupo, que serían los asentamientos que cuentan con ordenanza de regularización, tendríamos que partir para definir la base imponible del avalúo total del predio por el número total de lotes que reconocidos en la ordenanza y así definimos el valor, excepto que ya tengamos valorado cada uno de los predios, que es una de las excepciones que estamos incluyendo aquí en el proyecto, porque hay casos en donde la Dirección de Catastro ya ha identificado cada uno de los predios que está establecido en la ordenanza, y ya tiene la identificación individual de ese avalúo. En cuanto a los asentamientos de hecho y consolidados que no cuentan con la ordenanza de regularización, ahí sí lo que proponemos es el promedio del avalúo total del predio para el número total de socios o partícipes, ahí sí ya va hacer a todos por igual porque no tenemos todavía en el Municipio información de cuál es la superficie de cada predio que está constituyendo ese asentamiento y, por lo tanto, solo conocemos cual es el número de los socios, lo que si estamos incluyendo en el proyecto son ciertos requisitos como que se presente el estado de socios reconocidos, entonces han habido ciertos cambios en los últimos años, ahora por ejemplo el control de las cooperativas la hace la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y, por lo tanto, es el ente que les reconoce como tales, hasta aquí tenemos las fórmulas de cálculo.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Perdón, Santiago, hay algo que no entiendo, dice para obtener el impuesto a pagar se deberá multiplicar el impuesto obtenido.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Perdón, el avalúo obtenido, o sea no, generalmente para pagar usted el impuesto, se debe conocer el impuesto total del predio, porque yo lo que voy es...

Concejal Jorge Albán: Dividir más bien...

Concejal Marco Ponce: Dividir, no multiplicar...

Ing. Santiago Betancourt, Director metropolitano Tributario: Es que ya estoy dividiendo, en la formula de arriba para el número de socios y eso va hacer sobre ese valor le calculo el impuesto, luego lo que haría es que el total del predio, es la suma de los impuestos individuales de cada uno que les dividí acá.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Por el número de lotes...

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Por el número de lotes, claro. Porque aquí lo que tengo es el número de lotes que equivaldría al número de socios o partícipes.

Concejala Soledad Benítez: Solo una pregunta, el número total de socios, es decir, no los que están presentes, sino realmente como está constituida una cooperativa, porque hay socios que desaparecieron, por decir algo, entonces eran 100 y hoy están 60 existentes, para mí son los 100, deberían ser los 100.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, porque se constituyeron con un número "x" de personas y están definidos, que están repartidos así los predios, en cambio sí es que ahora, por ejemplo 40 ya no están o están fuera del país o ya no tienen interés ahí, no tenemos forma de reconocerlo, ellos se registraron en alguna instancia de control con 100 socios.

Concejala Soledad Benítez: ¿Y es ese número, no cierto? Deberían ser estos 100.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, porque no tenemos forma de verificar de que no es cierto que son los 100, que son 60 o son 80, hay mucha información que no tenemos, entonces, no podemos como Municipio ahorita decir exactamente estos son o estos eran los grupos, incluso la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria no tiene ahorita forma de certificar quienes eran los socios anteriores y ellos lo que están haciendo es otorgando un comunicando vía correo electrónico a las cooperativas que los listados deben ser generados por el secretario de cada cooperativa; entonces, yo conversé con ellos y lo que me dijeron es que la transición de la entidad anterior que les regulaba, que era la Dirección de Cooperativas, no había sido de una manera muy ordenada y que la información que ellos disponían no les permitía ahora a la Superintendencia certificar hacia atrás, lo que ellos hacen ahora es registrar

las nuevas cooperativas y ahí sí ellos pueden dar fe de cuáles son los socios, exactamente quienes son los socios, entonces lo que si me están dando es la información de que la cooperativa existe, que está legalmente constituida y que está registrada en la Superintendencia, entonces esa información solo la tiene el organismo rector que controla estos grupos y, por lo tanto, en el Municipio también tenemos esta falencia adicional.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: A ver, yo tengo una duda aquí Santiago. Un ejemplo, son 50 lotes, el valor global es de 1 millón de dólares, la base imponible por lo tanto 20 mil, el precio imponible a cada socio, cada cual tiene que pagar 10 el total es 500, hasta ahí estamos bien. ¿Qué pasa esto contra consolidación, digamos que la consolidación habitacional es del 30%, es decir, el 30% tiene que ver de dónde saca para pagar los 500?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Claro, sería el caso, justo lo que decía la concejala, si ya no están los otros socios, y solo está, ese sería el caso, no cierto, solo el 30% que es privado, cada lote, aquí no estamos poniendo que sean responsables todos solidarios del lote, estamos haciendo la identificación individual de cada predio, de una manera media ficticia, podríamos llamarlo así, porque no tenemos obviamente instrumento legal

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Claro, cuando tenemos derechos y acciones tal y tal, o sea cada cual es dueño de exactamente la misma proporción, pero en caso de no asomar, pues el que se asome tendrá que pagar, básicamente es la propuesta.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: En el caso de no asomar, los que asomen tendrán que pagar.

Concejal Patricio Álvarez: Perdón, pagarían todos Santiago.

Concejala Soledad Benítez: Pero pagan lo que les corresponde a su lote.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: No, de acuerdo a este cálculo, el lote global tiene un valor gravable, en este ejemplo de 500 dólares y si no se asoma si no unito, el unito tendrá que ver de dónde paga los 500 dólares.

Concejala Soledad Benítez: Sobre el total de socios, sobre los 100.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Claro, por eso, es para calcular, o sea tienen su predio que vale 1 millón, tiene 50 socios, entonces 1 millón para 50 da a 20 mil el precio que

asume cada socio, por ende, cada socio tiene que pagar 10 dólares, pero si no se asoma sino uno de los socios, tiene que hacerse cargo de todo el lote.

Concejala Soledad Benítez: No creo, ¿así es?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sí, porque el Municipio tiene ubicado un predio global, este es el caso en donde no sabemos cómo se va a dividir a la final el predio global, entonces si es que hacemos la división, porque eso es lo que decía es una división media ficticia a efectos de calcular la cuota que le corresponde a cada uno, las cooperativas que han venido a conversar con nosotros lo que nos comentaban es "recojo, hago una especie de colecta ahí, cada uno pone lo que le corresponde y venimos a pagar el total"; entonces, es el mismo mecanismo que estaríamos utilizando a efecto de no quedar, porque si no tendríamos el efecto de que el impuesto esté pagado, tendríamos unos abonos a la deuda, pero el impuesto seguiría estando impago en el 100%, quedaría un porcentaje como moroso, pero digamos que faltan 5 o 10 de los socios, no van a tener problemas, el problema sería si es que faltan el 80%.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Ahora, la pregunta del Millón, ¿en ese mismo lote, el avalúo unitario del impuesto sería aproximadamente cuánto?

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: En este ejemplo, el avalúo unitario sería de 20 mil dólares con el que está en el mercado.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: No, no me refiero al pago predial.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Entre todos lo que tendría que pagar por todo el lote sería 500 dólares.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: No, si fuera solo mil, sin socios.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Sin socios, le aplicaría una tarifa ya de aproximadamente 4.6 por mil, por el millón estamos, no tengo en este momento la tabla, pero es aproximadamente la tarifa de 4.6 o 4.4, si es que lo aplicamos individualmente va a estar dentro de las tarifas de 0.25.

Concejala Soledad Benítez: Pero lo que decía Jorge era, o sea, tú tienes y te quedas con morosos digamos, o sea a quien le corresponde cobrar los morosos es al Municipio, no al vecino porque no paga el otro, eso es lo que se quiere resolver, insisto.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: No, porque hay un solo propietario. A ver, digamos que tú tienes un lote de 1 millón de dólares, te tocaría pagar como 5000 dólares de impuesto, así a grosso modo, ¿no cierto?

Concejala Soledad Benítez: A ver, hagamos un ejercicio.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: La tabla la tengo en la otra, pero...

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Pero, a ojo de buen cubero...

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: 4400 dólares, aproximadamente.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Tienes que pagar 4500 dólares de impuestos, pero uno dice oiga, yo no es que vivo en un lote de 1 millón de dólares, soy yo y 49 familiares más, entonces dividimos para 50 y cada uno se hace cargo de un valor de 20 mil dólares sobre el precio del lote, por lo cual cada uno paga 10 dólares, entonces tú dices okey, eso está muy racional, yo pago mis 10 dólares, no pana, el lote está a su nombre, usted paga 500 dólares, ya no 4500, 500 dólares, pero tiene que pagar todo, tú dices sí, pero es que mis otros 49 parientes no asoman, salado, pero el lote está a su nombre, cuando glose el Municipio va a ser a usted, porque el lote está a su nombre, osea, esta es una forma en que se ha bajado ostensiblemente los impuestos. A ver el problema de los asentamientos de hecho, llegan y dicen haber este lote está avaluado en 1 millón de dólares, a santo de que me pasan la cuenta por 4500 dólares si yo soy gente pobre y vivo aquí en un pedacito, aquí te lo componen y te ponen a 10, pero hay que pagar la totalidad de los impuestos, o sea, es que yo soy el gerente de la cooperativa, entonces búsquese al resto de vivos y cóbrales sus 10 dólares a cada uno pues, alguien tiene que hacerse cargo.

Concejala Soledad Benítez: Los asentamientos la cosa es mucho más grave, porque...

Concejal Patricio Álvarez: Y lo que pasa es que además también, o sea, vos podrás conseguir a 10 personas, de pronto a 15, pero si no consigues a otras y no consigues pagar todo, igual va a quedar impago ese terreno, no van a venir a cancelar el valor que le imponen ahí. Si creo que habría que buscar alguna posibilidad.

Concejala Soledad Benítez: De la historia también en casos parecidos lo que siempre nos han pedido es que a través de coactivas, el municipio ejerza el control, porque es difícil que un dirigente pueda buscarle al vecino para que pague.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Ya, pero el problema de la coactiva es que la coactiva tiene que caer sobre el lote global, tampoco es justo, por el otro lado, que tu estás ahí, pones tus 10 dólares y después te hacen coactiva y te quitan el jardín o te quitan la casa por culpa del vecino, es un problema grave, esto soluciona simplemente los precios exorbitantes en los

asentamientos de hecho, o sea, gente que vive en un terreno, que cuesta 20 millones de dólares y son 600 familias, entonces 20 millones de dólares, el precio es altísimo.

Concejal Jorge Albán: Pero la coactiva también se aplica sobre el porcentaje del no pagado, no solo sobre la totalidad del bien, digamos esto supone, ¿eso preguntaba la palabra, no?. Porque ya se emitieron unos títulos de crédito, la palabra es re determinar o sea hay que re establecer el valor del predio, entonces lo que era por un total de 1 millón de dólares para una, ahora es un millón de dólares para 100, ¿así es, no cierto? 100 partes, de esas 100 partes lo que significa básicamente es que se cambia la tarifa, porque para el millón de dólares había que cobrar el 4 por mil o 4,5, para los otros les cobrarán el 0.25, o el 0.40, o el 0 ni se cuanto por mil y lo que hay que ver es que el número de socios pague, y los que no han pagado, que no pagaron, quedan de morosos individualmente, y digamos si se aplica una coactiva tendrá que aplicarse sobre el porcentaje de los no pagados ese bien.

Siendo las 15H43, sale el concejal Jorge Albán.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Si me permiten ahí, el proceso coactivo se ejecuta sobre el deudor, el deudor a efectos del Municipio, es la persona que tiene a su nombre el lote global, nosotros no les conocemos a los otros 99 socios que conformen la cooperativa o la asociación, entonces, a efectos tributarios, yo le cobraría al mismo que me está apareciendo ahorita como dueño; entonces, yo le estaría perjudicando a él porque no tengo forma de ejercer la coactiva sobre los otros copropietarios, porque no sé quiénes son y ante el Municipio no aparecen todavía como contribuyentes, entonces más bien le dejaría el problema sin resolver, porque él lo que va a necesitar es la cartilla de pago de que el impuesto ya fue cancelado, mientras quede una parte que están debiendo, por más que como Municipio les queramos ejecutar coactivas, aquí todavía va a parecer el impuesto predial como pendiente de pago.

Concejal Patricio Álvarez: Santiago, pero si puede por ejemplo el gerente, promotor, alguien, entregarte la lista de los 50, podría ser factible eso, ya definiendo el pago, legalmente yo sé que no está todavía como propietario del bien, sabemos eso, pero lo que le interesa y dice acá Gastón, a ver, que es lo que nos interesa a nosotros es recibir los dineros, no estamos nosotros buscando una solución específicamente o legalmente a la urbanización, estamos necesitando ver como recibimos esos dineros, una de las formulas podría ser entonces el promotor, la persona que está al frente, esta es la lista y con ellos trabajemos y quien no nos paga le ejercemos la coactiva, se me ocurre no.

Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario: Perdón, podríamos seguirle cobrando a los que nos entreguen la lista, pero el predio seguiría debiendo el impuesto, o sea no le puedo dividir al predio porque es una división ficticia, esta para definir, no podría decirle esta parte del predio ya pagó, y esta parte del predio sigue impaga, porque tengo un solo impuesto predial, entonces ahí

Siendo las 15h45, ingresa el concejal Jorge Albán

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Claro, poniendo de moroso a uno que ni siquiera vive ahí y no tiene nada que ver.

Concejal Jorge Albán: Perdón, digamos, lo que me parece es que para resolver esto hay que aplicar básicamente un sentido común, una lógica, que obviamente no está marcada por la norma escrita, porque si estuviera marcada por la norma escrita, no tendríamos este problema, es la situación excepcional, ese es un poco, y a la situación excepcional hay que construir la figura de sentido común. Entonces, si hay un porcentaje de socios, vamos a tener el número de socios, vamos a tener el número de lotes, y eventualmente los nombres es lo que vamos a tener, el rato que pase o que avance el proceso de regularización, esa gente tendrá que rendir cuentas, obviamente, para el proceso de regularización es que estén resueltas las deudas con el Municipio y pagado los impuestos, tienen que estar resueltos esos temas, y ahí, si es que hay un número x de morosos o de gente que no pagó, ahí tendrán que resolver el problema y ajustarse las cuentas, entonces hay un instrumento para, que no es necesariamente el instrumento coactivo, que es esta práctica de recaudar los recursos directamente, pero si hay una coacción a la que, porque están en proceso de regularización, y ahí les pones las órdenes, ahí marcas la pauta, digamos, no sé si, discúlpenme, pero es una cosa creo que de interés de particularmente de la Dirección, es lo que estaba haciendo, por eso me salí un ratito, no sé en qué punto estamos de la discusión.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: En que cómo hacemos con los morosos de las cooperativas.

Concejala Soledad Benítez: No, cuando no están todos los socios

Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: En esa parte solamente quisiera, yo creo que en este tema estamos hablando de cooperativa y comités, estamos hablando de personas jurídicas, entonces estamos hablando de un impuesto que tiene una persona jurídica, no son personas naturales, entonces la persona jurídica es la que tiene que pagar todo el impuesto, porque tiene un representante legal, no estamos hablando de 50 personas naturales, sino estamos hablando de una persona jurídica que tiene un representante legal y tiene que pagar esa persona jurídica completo el predio.

Concejala Soledad Benítez: Pero representan los gastos de los asentamientos, representan a ciudadanos comunes y corrientes, y es más, de sectores populares que están en este problema, no es el inmobiliario, son sectores populares, entonces el que va a pagar no va a pagar de su bolsillo, sino cobrando a los dueños de los predios, que son sectores populares.

Abg. Karina Subía, Directora Ejecutiva de la Unidad Especial Regula Tu Barrio: Pero legalmente se ve que está dirigido el impuesto a una persona jurídica que tiene que cancelar, es la parte legal, pero en realidad sí, yo comprendo el tema de la cooperativa, y la problemática que tienen para recuperar, pero el impuesto está dirigido a una persona jurídica.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: ¿Tú querías decir algo?

Abg. Virna Vascones, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria: Sí, lo único que nosotros estamos tratando en este momento con el proyecto es establecer un procedimiento especial para este tipo de grupos, no es nuestro interés ni tampoco debe ser interés de Concejo, ni mucho menos en el tema legislativo, cambiar lo que la ley establece como propietarios de los predios, entonces más allá de la realidad social que no debemos dejar de ver, esa realidad no debe ir por encima de las disposiciones porque no tendríamos modo de hacerlo. Entonces, en ese sentido si es que yo considero que están como propietarios una cooperativa "x", esta cooperativa debe según el Código Tributario inclusive, el representante de esa cooperativa es el responsable solidario y tiene los argumentos legales para pedir la reposición a quienes debieron haber pagado por esos valores que le correspondían a quien se dice socio o dueño de ese predio, la complicación en estos temas es que no puedo identificar siquiera propietarios de cuántos metros son, si todos son iguales, si yo tengo más terreno que usted, si yo tengo construcción, si usted no tiene, no sabemos, porque inclusive ahí hay un tema de inequidad que puede tener solo mi terreno y el problema es que mi vecino tiene una casa de tres pisos, es complicado, no hay como llegar a establecer, sin embargo, el mecanismo que se ha visto aquí es únicamente para, como dice el señor concejal, de alguna manera presionar a la gente para que se regularice.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Hemos bajado la titularización tributaria en un 800%, pero a mí me parece que la coactiva no es justa. A ver, vamos a poner un ejemplo muy simple, yo voy donde Jorge, Jorge tiene un lindo terrenazo de un millón de dólares y yo tengo unos 50 amigos que van a construir ahí en tu terrenazo, cuanto quieres tanto, tenga su platita, pero tranquilo, aquí vamos a hacer una cooperativa, comité pro mejoras, lo que quiera, llega el momento de los impuestos y yo pongo mis 10 y acá Patricio pone sus 10 y Gastón pone sus 10 y los otros 47 si te he visto no me acuerdo, el rato que yo diga, vea, sabrá que quiero regularizar mi terreno, a ver regulariza tu barrio y tenga la gentileza de regularizarme, aquí tiene los 30 dolaritos del impuesto y los otros 47 panas no se asomaron. El Municipio no puede poner una coactiva en contra de Jorge que

no tiene nada que ver, o sea no sería justo, pero ahí lo que es justo que me digan a mí "verá, usted verá con quien se asoció porque se asocio, usted está a la cabeza, usted verá como me paga y si no, no le regularizo nada, ya estamos bajando en 800% los títulos tributarios, ahora me viene con que no se asoman sus panas, vaya búsquelos pues, ese problema es suyo, para que pone cooperativas, si no hay responsables ahí dentro". Yo no puedo argumentar a esa hora que yo soy popular, a mí me parece que la coactiva no debería ir.

Concejel Jorge Albán: Perdón, a ver perdón o sea ya no, porque me parece que este es uno de los ejemplos para calcular como hay que aplicar la cosa, este es el tercer ejemplo, son el ejemplo de los que tienen ya ordenanza y tienen, estos son los que no, hay un primer ejemplo que son los que tienen ordenanza y que están regularizados, son más fáciles, hay otros que tienen derechos y acciones están establecidos los porcentajes, ahí están individualizados, este es el caso más complejo, porque es un asentamiento donde la propiedad está mucho más difusa, y aquí puede darse también dos casos, un caso es que, el vendedor, no cierto, todavía sigue manteniendo a su nombre, ahí hay que aplicarle el impuesto a ese señor, no se va a emitir un título de crédito para las 100 gentes, ni a una cooperativa, sino que es un asentamiento de hecho que tiene un propietario que hay que aplicarle el impuesto pues, punto, al Jorge Albán tienen que aplicarle el impuesto y no a los 50 cooperados, si es que no he transferido la propiedad, si ya hay la transferencia de la propiedad, ya es otro cuento, ahí si se aplica digamos a los distintos miembros de la cooperativa, o a quien sea, o al asentamiento de hecho, muchos de estos son, en los que se llaman terrenos de, son los tierras que antes se llamaban baldías, bien mostrenco, algunos de esos, muchos de esos son bienes mostrencos donde no aparece un dueño, y un asentamiento de hecho en tierras que aparentemente no tiene propietario, parte de la regularización a veces pasa por la declaración de un bien baldío y mostrenco, para que pueda avanzar el proceso de regularización, o sea, que haya una serie de situaciones diferentes, esa es un poco la idea, entonces me parece que hay que ir al fondo, al contenido del propósito de esta resolución, yo en ese sentido quiero ejercer una opinión, más integral de la propuesta, me permites, a ver, lo primero que a mí me preocupa es que esto no creo que deba tratarse, a ver, creo que debemos coincidir en que hay un principio de justicia, o sea la gente paga un impuesto predial, en función del valor que tiene su propiedad y en función del valor que tienen su propiedad paga una tarifa, el que tiene una propiedad de 20 mil paga una tarifa, el que tiene de un millón paga otra tarifa, y esa es la lógica impositiva que se aplicado en el país y que se aplicado en el Municipio, ese es el sentido, ese mismo principio hay que aplicar por justicia a todas estas personas que son copropietarios de una propiedad indivisa, para mí el concepto clave aquí es la propiedad

indivisa que no está definida, perfeccionada, la división, la propiedad individualizada, no cierto, donde es una propiedad colectiva, la propiedad colectiva indivisa, ese me parece que es el punto, entonces para mí, lo primera que hay que destacar en ese sentido de justicia, yo creo que eso debería ser incorporado en la exposición de motivos, porque eso es la justificación, o sea es parte de la justicia tributaria, parte de la justicia tributaria es aplicar este principio y esto sea resolución o lo que sea, debe rescatar la aplicación de un principio de justicia, eso nos justifica en las decisiones, eso da cuerpo, eso da fuerza a la decisión, eso me parece que es un primer punto, lo segundo es que efectivamente no podemos transformar la norma, porque si vamos a transformar la norma tributaria, entonces eso se aplicará desde el 2016, y entonces el propósito de resolver en este año el tema queda sin resolverse, entonces tenemos que buscar la fórmula que no sea el cambio de la norma tributaria, y en realidad desde mi punto de vista es una especie de interpretación de la norma, es curioso, objetivamente en el COOTAD se aplica un criterio lógico para los condóminos, para la propiedad horizontal, y ahí se dice este es el valor de la propiedad, estos son los socios, estas son las alícuotas que tiene cada socio y sobre la base de esa alícuota le aplico, curiosamente en el COOTAD no aplica el mismo criterio, no establece el mismo criterio de manera explícita para el resto, pero si hay principio de norma de justicia tributaria que se pueden aplicar. En ese sentido, desde mi punto de vista, más que una ordenanza, debe ser tratado como una resolución, eso ya lo comenté con el Procurador y la Dirección Tributaria, esto debe ser tratado como una resolución y no como una ordenanza, una ordenanza de alguna manera apunta a una transformación de la ley, una resolución de alguna manera orienta a un procedimiento administrativo, y es en el procedimiento administrativo donde me parece que se puede resolver la aplicabilidad, no cierto, de cada uno de estos casos, entonces, ¿qué requisitos requiere? ¿Cómo se establece el pago? ¿Qué responsabilidades se definen? Todo lo que sea necesario desde el punto de vista administrativo para poder tener capacidad de coerción frente a estos personajes, incluido, no cierto, la posibilidad obviamente como principio de que los procesos de regularización tendrán que culminar a medida que estén estos temas resueltos.

Lo tercero que me parece a mí que hay que decirlo, es que el, por lo tanto, si hay un principio de justicia, la propuesta está orientada exclusivamente a los que están inmersos en los procesos de regularización y desde mi punto de vista esto tiene que aplicarse a todas las formas de propiedad colectiva, y aquí déjenme ser un poquito discrepante en el sentido de que no solo las de interés social, también cooperativas en donde los socios tengan propiedades de 200 mil dólares, digamos, o sea ya la parte de dividir de 200 mil dólares, pongamos una propiedad de 10 millones con 50 socios done cada socio tiene 200 mil dólares, porque le vamos a poner la tarifa de 5 por mil, si la que corresponde a 200 mil dólares es 1,3, entonces, me parece que es un poquito de justicia también para esos segmentos, tal vez los casos que se pueden excluir, cuando conversaba yo con ellos decía tal vez si hay que excluir algunos casos particulares en donde, a ver, no sé cómo, en los derechos y acciones a veces se pueden dar situaciones como la mía en particular que comparto con mi hermano una propiedad, ya pues, además, somos dos personas, y

finalmente la diferencia es irrelevante entre uno y otro valor, como excluir esos casos no tengo claro, pero en general todas estas formas colectivas indivisas deberían de alguna manera pagar el impuesto de acuerdo al valor de su propiedad, ese creo que es el principio que hay que tener y creo que las formulas se aplican bien, la tercera es más complicada de aplicar, pero hay que buscar desde el punto ya desde el lado de la administración, la fórmula más adecuada para aplicar, ese me parece que debe ser, sobre la base de esos dos conceptos que desde mi punto de vista son preocupaciones que yo tengo, hemos conversado en el bloque, nuestra propuesta es tratemos esto como una resolución, hagamos un ajuste a la propuesta que incorpore todas las formas colectivas de propiedad, las formas colectivas no divididas, apliquemos el concepto el principio, que se practica o que se plantea para los condominios, es absurdo que para los condóminos si haya habido resolución y no para estas cosas, las cooperativas son instancias más absolutamente regulares, perfectamente institucionalizadas, tal vez no han perfeccionado la división, algunos por convicción, otros por descuido, porque también hay por convicción que a veces quieren seguir siendo cooperativas, porque hay un espíritu y hay una ideología cooperativista que a veces influye, de tal manera que resolvamos esto y, obviamente, revisemos si se incorporan y se aceptan estas observaciones, hay que revisar un poco el léxico, y el léxico empezando por tratarlo como resolución en vez de ordenanza, el propio título general, no estaría ligado a los asentamientos, el proceso de regularización, sino que tendría que tener una formulación más general, para todas las formas colectivas y hay varias partes, no cierto, en el texto, tal vez después de, he vuelto a leer, hay tal vez un par de puntualizaciones que debería de hacer, por ejemplo, en la exposición de motivos dice en el último párrafo de la segunda página dice hay un procedimiento de excepción, no sé si es la mejor palabra, es cierto que es un procedimiento excepcional, pero es un procedimiento de justicia; y, me parece que tiene fuerza el concepto de justicia tributaria más que el de excepción, es un procedimiento administrativo excepcional o especial, yo lo llamaría especial o alguna palabra para cumplir un principio de justicia tributaria, o sea eso me parece que le da fuerza y sentido, mejora la exposición de motivos, y claro, introducir este concepto de propiedad colectiva indivisa, y bueno hay un montón de momentos, no cierto, en donde está ligado básicamente al proceso de regularización, varios párrafos o sea hay que hacer una revisión detenida de la propuesta, mi propuesta en este sentido, propongo que se acojan estos criterios, el equipo de tributación y la Dirección Tributaria haga una formulación ajustada a estos conceptos y nos lo proponga lo más pronto posible para proceder a tratarlo.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Señor presidente, sí, efectivamente, ayer tuvimos ocasión de poder intercambiar algunos criterios con el señor concejal, de

hecho a mi me parecieron muy razonables y quisiera solamente puntualizar de los tres temas, tres ideas, que creo que pueden ser de utilidad en este momento. Respecto al procedimiento de condóminos, señor concejal, coincidimos cuando se presentó el problema fue uno de los primeros modelos para poder trabajar el tema de ordenanza, por eso ustedes van a observar que es consistente en cada una de las formulas el hecho que hay un prorrato por el número de socios, un prorrato, que es el mismo modelo de condómino, esto es hemos tratado de mantener un paralelismo en ese sentido con la disposición legal del COOTAD. A ver, sobre lo segundo de sus importantes aportes está el tema de volver esto general, yo le comenté en su despacho, señor concejal, que una preocupación de la Procuraduría respecto a esta norma, son los efectos jurídicos que puede causar respecto a tenedores de buena fe, o en su efecto respecto a personas que pudieran, subrayo pudieran, haber incurrido en tráfico de tierras, no sería un buen precedente para el Concejo Metropolitano emitir una norma que de alguna manera nos beneficie, un mecanismo del control, el único mecanismo de control al menos que se me ha ocurrido, disculpen en esto, alguna limitación y lo digo así abiertamente para que en el debate se pueda enriquecer la formula, es atar la ejecución de esta ordenanza a los que están en procesos de este reconocimiento de grupos humanos consolidados, para regularizarse, entonces, de esta manera yo tengo ya un control que me lo aportan las propias instancias municipales de que al menos hay un sentido de legitimidad en estos grupos humanos, y cuando conversamos de esto, bueno, al menos en su despacho, usted me dijo que coincidía con la preocupación que mantenía en esto y le entendí que en ese punto si habíamos llegado a un acuerdo.

Concejal Jorge Albán: No, perdón.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Por favor.

Concejal Jorge Albán: A ver, yo lo que le dije que coincidía en que hay que tener cuidado de no beneficiar a traficantes, en eso sí coincidimos, pero no hemos coincidido en que solo se incluya solo a los que están en proceso de regularización, porque además una cooperativa es absolutamente regular, quién dice que es irregular, es absolutamente regular, pero la situación que tienen ellos es que siguen siendo una propiedad colectiva indivisa; y, por lo tanto, a los miembros de esa cooperativa hay que aplicarles la tarifa que corresponde al valor real de su propiedad, eso es lo que yo he dicho, entonces, y yo pienso que la preocupación es válida, pero pienso que el traficante que todavía mantiene la propiedad a su nombre, a ese personaje no se le aplique esto pues, a ese personaje se le aplica por la propiedad global, claro, porque todavía mantiene a su nombre, suponiendo que él sea el traficante.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Ahora, a lo que yo voy es a lo siguiente, un desafío que planteo el estructurar esta norma, es que nos estamos enfrentando con grupos realmente irregulares, entonces, ahí en realidad me pongo en los zapatos del funcionario tributario, cómo frente a estos grupos que hemos tratado en la

medida de lo posible, tratando de ser lo más amplios posible, tratando de alguna manera de regular este fenómeno social, cómo logro atar al resto de grupos que usted señala concejal, cómo hago que, por ejemplo, yo podría decir tráigame la documentación, por ejemplo, me invento, del MAP cuando se trate de comunas, pero esta organización mínima igual, si cumple los requisitos para que puedan estar en un proceso de regularización, esta norma más bien sería un aliciente para que justamente se regulen y no tenerlos de esa manera.

Concejal Jorge Albán: Claro que esto puede propiciar la regularización, claro, evidentemente, porque verá a la larga un poco la lógica de sentido común humano, es que mientras usted le mantiene enclaustrado o marginado, jamás se van a regularizar, porque no tienen ningún tipo de estímulo, y de alguna manera construyen la cultura de la marginalidad, esa es un poco la lógica, a la larga así termina siendo el comportamiento humano, aquí se le da un incentivo para que, en algunos casos para que se regularice estos asentamientos que ya han estado además muchos en proceso de regularización, o en caso de las cooperativas que son regulares, insisto, una cooperativa, muchas cooperativas, que son muchas no son pocas, cooperativas de vivienda que son absolutamente regulares, lo que no han hecho es individualizar su propiedad, que de alguna manera si lo hicieron los condóminos, el condómino establece, alícuotas se llama, no cierto, una especie de porcentaje de la propiedad, en cambio aquí las cooperativas mantienen una lógica colectiva no individualizada, y obviamente esto puede propiciar a que se individualicen y eventualmente se puede imponer alguna norma, alguna orientación en ese sentido, me parece, pero evidentemente hay que pedir la documentación y eso me parece que ya es un procedimiento que no sé si tenga que estar en este cuerpo, pero sí una orientación en el sentido de que presente la documentación de los socios, la constitución jurídica institucional de ese cuerpo, etcétera, etcétera.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Señor concejal, para ver si podemos tender puentes y llegar a un punto de solución en esto, podríamos, entonces, establecer un nuevo artículo, una disposición general, que señale que se podrán acoger a los beneficios de la presente norma todas aquellas organizaciones que manteniendo propiedad indivisa y cumpliendo las condiciones de asentamientos de hecho y consolidado, inicien sus procesos de regularización.

Concejal Jorge Albán: Es que no son solo asentamientos de hecho, son cooperativas que no son de hecho, son propietarios, la cooperativa es propietaria colectiva, entonces, vera, o

sea, claro que los asentamientos de hecho también, pero hay otros asentamientos que, insisto, no son de hecho, son propietarios de un bien.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Lo que sucede es que a la cooperativa yo la tengo prevista ya en mi artículo número 2.

Concejal Jorge Albán: No es así, porque el artículo 2, vea usted, está ligado a las cooperativas que están ya en proceso de regularización, hay cooperativas que no están en proceso de regularización, porque tienen ya regularizadas sus propiedades.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: A ver, perdón, aquí hay un punto que me parece que estamos empantanados porque sí, hay una serie de cooperativas que como bien apunta Jorge, quieren seguir siendo cooperativas y están pagando el predio de la cooperativa, tarde o temprano les empezará a subir el valor del predio, a medida que avanza la ciudad, que normalmente son cooperativas en parroquias rurales y llegarán a la conclusión de que les conviene regularizarse, le cuesta mucho el impuesto pues, es lógico, o sea, esto es como cuando tu y yo éramos muy jóvenes y había que manejar un automóvil mientras más grande mejor, okey, te gusta dale, hasta que el precio de la gasolina subía tanto que uno dice, más bien me compro uno más pequeño, o sea a mí la lógica me parece bien, pero me parece que esto debe mantenerse en asentamientos humanos que están en proceso de regularización, porque si no es darles carta blanca a que ellos digan yo quiero ser comuna, cooperativa, quiero esto, quiero el otro, me conviene más acogerme a tal, chévere, quiere ser comuna, acójase a la ley de comunidades y pague al Distrito los impuestos que le corresponden al Distrito, y si no dejen de ser comuna y sea bien individual, tampoco es a la carta.

Abg. Virna Vascones, funcionaria de la Dirección Metropolitana Tributaria: Solamente para acotar porque no deberían incluirse a estas cooperativas, es porque existiendo normas nacionales como es la Ley de Economía Popular y Solidaria, que abarca toda la regularización de estas cooperativas de viviendas en la que les obligan a todas las cooperativas existentes y a las nuevas que se crean a cumplir los ordenamientos de esta Ley, en el mismo reglamento les dispone, que en el caso de las cooperativas de vivienda les disponen de un año para adjudicar y hacer la partición a sus socios, por lo tanto, yo no podría irme como Municipio en contra de ese ordenamiento a establecerles un beneficio tributario en razón de eso, porque el objetivo de esto, no es promover que se mantengan como están, sino que cumplan con la ley porque se crearon las cooperativas para ese objetivo, es decir, el interés de la vivienda exclusivamente, entonces, entreguen los bienes, adjudiquen y hagan la transferencia de dominio, entonces, si les da un año la ley y yo les digo está bien yo voy a establecer este régimen por dos años, tres años de tiempo que dure, yo estoy promoviendo de alguna manera que ellos se mantengan como están porque como dice el concejal si es que hay valores mínimos que yo esté pagando por impuesto predial, no me va a interesar regularizar el tema de la partición y la adjudicación hacia mis socios, entonces el objetivo de la ordenanza era para reconocer a los asentamientos que por

problemas sociales que enfrentan de demasiado tiempo que no han podido, porque no han logrado la ordenanza, porque la regularización en general ha sido complicada, pero prácticamente y administrativamente ha sido muy difícil darles a ellos un solución en el tema el impuesto predial, pero no me parece que debería incluirse a estas cooperativas considerando que el objetivo de ellos, no tiene ningún problema social en general, sino que más bien es un problema de que no hacen lo que la ley mismo les obliga que hagan, que es, ustedes se crearon como cooperativa de vivienda, pues cumpla su objetivo, entregue, parta, pero ellos no, porque no se ponen de acuerdo, son temas que no tiene porque enfrentar el Municipio de Quito.

Concejal Jorge Albán: A ver, o sea fácilmente no nos podemos empantanar en una discusión, por eso he insistido al principio que es un problema conceptual de justicia tributaria, o sea el concepto es yo pago en función de lo que es mi propiedad, ese es el principio de criterio tributario, si hay alguna distorsión en la aplicación de esa norma, o si hay una dificultad en la aplicación de esa norma, eso no elimina el principio y el incumplimiento de ciertos plazos y tiempos se dan en este caso y en muchos casos más; la transferencia de dominio, de los urbanizadores, de los promotores inmobiliarios, son terribles, y son empresas muy formales, y a veces por errores, aquí está un compañero que el propietario, digamos el promotor tuvo dificultades para transferir los departamentos a los socios, a los compradores, y tuvieron una carga tributaria dura, porque valoraron todo el edificio, después lo resolvieron, a ellos les damos soluciones, a ellos, no es precisamente un pobrecito, no es de interés social, es una propiedad de clase media, media alta, pero hay que buscar soluciones a los problemas, la solución se usa sobre la base de la justicia y el sentido común, evidentemente, y por eso digo podemos convertir este mecanismo en instrumento de presión o de estímulo para que vaya terminando el proceso de regularización, claro que sí, si podemos convertirlo, pero hay que aplicar el principio del concepto, y para el próximo año ya habíamos quedado me parece, hay que intentar una reforma tributaria integral, en donde estas cosas queden explícitas, yo particularmente voy a iniciar un procedimiento para conversar con los propios legisladores y así lo hemos decidido en el bloque para incluso revisar el COOTAD, respecto a este tema, que sería el mecanismo más idóneo a la larga y más definitivo, pero hoy, yo sugiero que no se trate como excepcional porque suena a excepcional cuando lo que estamos aplicando es un principio de justicia, es un procedimiento especial, claro que es especial, pero es de justicia, y convertirlo esto en instrumento y aumentarle un artículo al final o donde sea que facilite y propicie el cumplimiento de la norma de división o de individualización del precio, está muy bien, estoy de acuerdo, lo que yo me temo es que, a ver, ¿por qué surge esto? Surge esto porque yo estoy de acuerdo y estuvimos de acuerdo el bloque en que se haga un

ajuste de un solo plumazo para las propiedades de más de un millón y medio, claro, muchas de estas propiedades valen en su conjunto vale 1 millón y medio, entonces, se le aplica la tarifa de un millón y medio y entonces ahí viene el golpe, ahí viene el apretón, ese es un poco el sentido y el origen del problema, entonces, busquemos un ajuste del problema bajo ese concepto, este, yo creo que he sido bastante claro, lo hice en una reunión más de trabajo, lo he hecho ahora también, entiendo que el bloque envió una comunicación al Alcalde y a tí y también a la Dirección Tributaria o a la Secretaría General también envió, de pronto le llegó a usted, que transmite básicamente estos mismos conceptos, mi sugerencia, insisto, nuestras sugerencias debo recordarles, si no vamos a resolver a medias el problema, sí vamos a resolver muchos de estos asentamientos que están en proceso de regularización, okey está muy bien, pero va a quedar un cuerpo, un conjunto de otros ciudadanos organizados bajo otras formas que van a mantener el problema, entonces me parece que esa es la lógica.

Yo tengo una cita con el médico, y tengo problemas de seguir en la reunión, yo creo que esto pudo, insisto, puede resolverse desde el lado administrativo perfectamente, yo entiendo las preocupaciones y las dudas que les puede generar a los administradores el tributo, entiendo, y por eso me parece que el camino intermedio es una resolución de Concejo, que de respaldo político institucional a las medidas administrativas que se implementen, ese me parece que es el sentido, de alguna manera hay preocupaciones, hay temores que la ley por aquí que la ley no es explícita, sí, hay ese tipo de temores surgidos de esas ambigüedades de la norma, yo por eso creo que a pesar de que si me pusiera duro, diría que se resuelva administrativamente, pero me parece que hay que buscar un encuentro y ese encuentro es, a ver, que el Concejo en su conjunto apruebe la resolución que le dé sustento, soporte político institucional a las medidas administrativas que se adopten.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: No quiero comprometer en esto, obviamente, la decisión de la Dirección Metropolitana Tributaria, pero creo que sí es factible manejar una disposición general, que entiendo, no solo acogería aquellos grupos, aquellos asentamientos humanos de hecho y consolidados para que inicien sus procesos si desean acogerse, sino que, adicionalmente, quiero entenderle muy bien la idea para ir preparando una propuesta, señor concejal. ¿Usted quisiera incluir aquí a las cooperativas que legalmente reconocidas no hubieren dividido sus propiedades?

Concejal Jorge Albán: Cooperativas o asociaciones.

Concejala Soledad Benítez: Cooperativas, asociaciones, comités, asentamientos.

Concejal Jorge Albán: Están también estos famosos grupos ancestrales y tal vez en esos casos se aplica otro tipo de norma, tal vez, las comunas no, tal vez se aplican otro tipo de normas, porque ellos no pagan impuesto, lo que pasa es que a veces esas comunas, el

régimen, la institución o el registro de esas organizaciones como comunas, a veces es ambiguo, entonces, bueno, pero tal vez ese es otro tema.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Entonces, nosotros podríamos preparar en el plazo que usted señale, señor presidente, una propuesta si no hay inconveniente por Tributario, para ver la viabilidad, la viabilidad debo suscribirlo, señalado por la doctora Virna Vascones, en el sentido de que nos enfrentamos a un conjunto de otros cuerpos legales, como por ejemplo los señalados por ella, el reglamento es que a la Ley de Economía Popular, pero podemos hacerlo.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Perdón, solo como punto de orden, la Secretaría de Economía Popular y Solidaria, está liquidando cooperativas hace más de un año, si mal no recuerdo, porque ya cumplieron con su función de cooperativismo, ahora aquí y solo por aclaración, a mí me parece que incluir esas cooperativas en este tratamiento tributario sería en cambio errado. A ver, cuál es la dinámica de crecimiento de una ciudad, voy a poner un ejemplo, yo vivo en una finca agrícola y, claro, pago impuestos correspondientes a un terreno dedicado a la agricultura, es decir, recursos naturales renovables, mañana me crece la ciudad y me convierte en un terreno residencial de mediana densidad y los impuestos se me van a ir al cielo, voy a tener que vender el lugar o vender parte del lugar e irme a criar vacas a otro lado, esa es la razón por la cual actualmente nadie ordeña su vaca en la González Suárez o en la avenida Amazonas, básicamente es eso, o sea es una lógica económica y de urbanización, ahora claro, si yo tengo el dinero y a mí se me ocurre, entonces fuera de dicho de la compatibilidad de suelo, podría estar ordeñando mi vaca en la González Suárez, si es que quiero permanecer como finquero a pesar de que la ciudad me envolvió, y han habido muchos casos también, a mí me parece que lo justo sería que aquellas cooperativas que quieren acogerse al cooperativismo deberían acogerse al tratamiento tributario correspondiente al valor real de su predio.

Dr. Gastón Velásquez, Procurador Metropolitano: Señor presidente, aquí hay un tema que quiero dejar muy en claro la posición de Procuraduría, y debo expresar más bien cuál es mi preocupación, porque mi intención era encontrar un puente en lo político, pero técnicamente me resulta muy complicada la propuesta del señor concejal Albán, en el sentido de que yo estaría por la base del incumplimiento de una cooperativa, otorgándole un beneficio tributario, esa es la parte que me preocupa, porque en el momento que los contribuyentes detecten que a través de normas estamos procediendo de esa manera, mañana esto va a convertirse en una guerra sin fin respecto a la política tributaria

municipal, por eso es que este proyecto tiene como centro, como propósito, es atacar asentamientos de hecho y consolidados, porque si nos apartamos de esta tipicidad corremos el riesgo de legalmente estar dando beneficios de este orden tal vez a organizaciones y personas que no lo merecen.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: Eso como punto uno. Como punto dos, debo advertir, pongo el mismo ejemplo mío, para que no digan que personalizo, pero que tal que a mí me suben los impuestos y yo me conchabo 40 parientes y hago una cooperativa con cuarenta parientes y me rebajan los impuestos en una forma horrorosa y yo sigo viviendo como me da la gana en medio de la ciudad a costa de 40 parientes que de buena gente me echaron firma, que pasa con las cooperativas que tienen un montón de cooperados, cooperativas no necesariamente de vivienda, cooperativa de huertos familiares, donde el cooperado quiere huertos y tiene casa por otro lado, también estaríamos bajándole los impuestos a una fórmula de vivienda comunitaria que no es tal, eso es lo que me preocupa también.

Concejal Patricio Álvarez: Presidente, estando de acuerdo con lo que tú dices y con lo que ha dicho el señor Procurador para nosotros el tema es, o sea, yo también me quiero poner un poco en el plano de lo que dice Jorge, también en el sentido de que, ya, de acuerdo a esta ordenanza está empujada para quienes están en asentamientos de hecho y que están en procesos de consolidación y todo eso, pero no habrá alguna fórmula incorporando no sé si otro artículo para incorporar, por ejemplo, a quienes están en problemas de propiedad horizontal, por ejemplo, que no han podido regularizar o pagar sus impuestos que hay muchísimos en la ciudad, hay muchos casos de que se ha dividido los tres pisos, cuatro pisos en varios departamentos y no han podido pagar los impuestos, no sé si eso se puede hacer en otra ordenanza se puede hacer con otro artículo, buscar alguna solución a esas otras organizaciones que dice Jorge, si el señor Procurador nos dice, esta ordenanza va exclusivamente para estos temas y podemos buscarle una solución adicional a ese otro grupo, buscaríamos entonces una posibilidad de que esto salga como está.

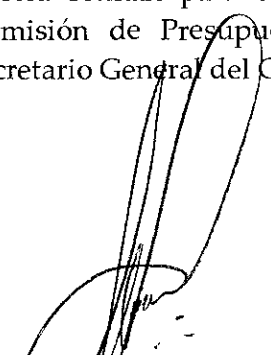
Concejal Jorge Albán: A ver, yo creo que hay aquí equívocos que tal vez quiero aclarar, si mi punto de vista fuera solamente politiquero, tal vez yo estaría frotándome las manos, que sigan nomás las cosas como están, y que le sigan haciendo relajo al Alcalde, obvio, frotándome las manos, que sigan nomás viniendo todos los medios a seguirle haciendo relajo al Alcalde, si ese fuera mi punto de vista, así actuaría, frotándome las manos. Mi punto de vista es político y de ciudad, y la política de la ciudad es resolver los problemas, resolver los problemas, no es hacer politiquería, no es hacer política, es resolver los problemas, porque se avanza en la regularización de los barrios, para resolver los problemas pues, en medio de los asentamientos de hecho hay un montón de irregularidades, hay un montón de incumplimientos legales, se aceptan que se regularicen sin cumplir el área verde, se acepta que se regularicen más allá de un montón de normas. ¿Por qué? Porque hay que buscar resolver los problemas de la ciudad, la política que busca resolver los problemas de la ciudad, eso es lo que tiene sentido, y eso es lo que debe

orientar la gestión y por eso efectivamente hay que buscar los resguardos técnicos y legales para que las cosas funcionen y se resuelvan, así que por favor yo no estoy sugiriendo esto por un tema politiquero, a mi me parece que hay que resolver los problemas de la gente, y hay que resolver los temas de la ciudad, y por eso efectivamente este tipo de instrumentos debe servir para promover la regularización de las cosas, si hubiera sido politiquero no hubiera propuesto que los comerciantes informales paguen impuesto a la patente, o que los taxistas paguen impuesto a la patente, porque eso significó que los comerciantes informales voten en contra de Barrera y que los taxistas voten en contra de Barrera, pero lo hicimos, ¿por qué? Porque es necesario regularizar, pues, al comerciante, regularizar, regularizar a los profesionales, los profesionales tenemos que pagar patente, si fuera politiquero, no hubiera empujado para que los profesionales paguemos, no cierto, el impuesto. Ese es el punto, ese es el punto, lo que hay que basarse, no cierto, y eso está por encima de la ley y de la politiquería y hasta de ciertos aspectos tecnocráticos, son los temas de justicia tributaria y de principios constitucionales, y creo que en eso está la Constitución, ¿que eso es suficiente? No, pero es un paso, esto puede convertirse en un instrumento que se formalice, claro, estoy de acuerdo, estoy de acuerdo, yo no comparto el principio de que se mantengan cooperativas indefinidamente, hay que promover, pues, que se individualice la propiedad, pero no lo han hecho por un montón de razones, a veces por descuido, sí, puede ser que dentro de eso haya algunos vivos, sí, claro que hay que tener cuidado de regular para los tramposos, claro que sí, por eso decía, Marco, no es adecuado, porque le están configurando un ejemplo de una trampa y no hay que trabajar para los tramposos, por eso hay que tener resguardos, claro que sí y por eso técnica y administrativamente hay que buscar los resguardos para protegerse de los tramposos, claro que sí, claro que sí, no encontrarán en mí en ningún momento que yo esté apoyando una medida que les dé cuerpo a los tramposos, no, yo apoyaré las medidas que permitan controlar a los tramposos, hay que resolver los temas de la ciudad y eso no es politiquería, eso no es política, simplemente es construcción de una ciudad, resolver los problemas de la ciudad, los problemas de la ciudad ha acumulado problemas de distinto orden, este es uno de esos, y hay que resolverlos, ese es mi punto de vista, y bueno no sé, no sé si veo que hay opiniones muy encontradas, nosotros hemos cumplido con el mayor sentido de buena fe y de conciencia al sugerir esto, hemos enviado una carta con estos conceptos al Alcalde, a ustedes, más bien están los mismos conceptos y mucho más si es que se acogen estas sugerencias mi recomendación adicional es que, obviamente, se revise el léxico, porque si por un ajuste entonces hay que revisar el léxico del conjunto de la ordenanza, empezando por el título, y bueno, ojala se acoja porque creo que es el momento oportuno de resolver este problema, okey.

Concejal Marco Ponce, Presidente de la Comisión: En todo caso, levántese la sesión. Queda claro para el Procurador y para el Director Tributario, que realicen un ajuste a la ordenanza, acogiendo las observaciones que se han manifestado y se presente la propuesta en la próxima sesión de la comisión.

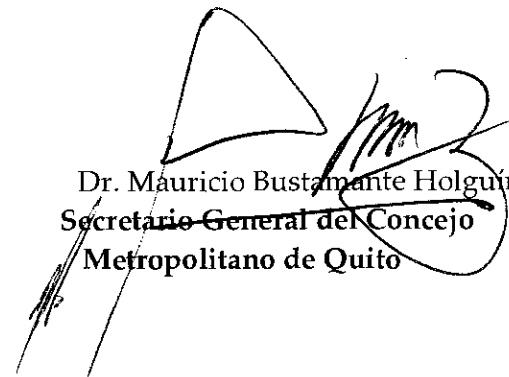
El proyecto de ordenanza, se adjunta al acta como anexo 1

Siendo las 16h39, y habiéndose tratado todos los puntos del orden del día, se clausura la sesión. Firman para constancia de lo actuado, el Sr. Marco Ponce, Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación; y, el Dr. Mauricio Bustamante, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.



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

Irene LP./

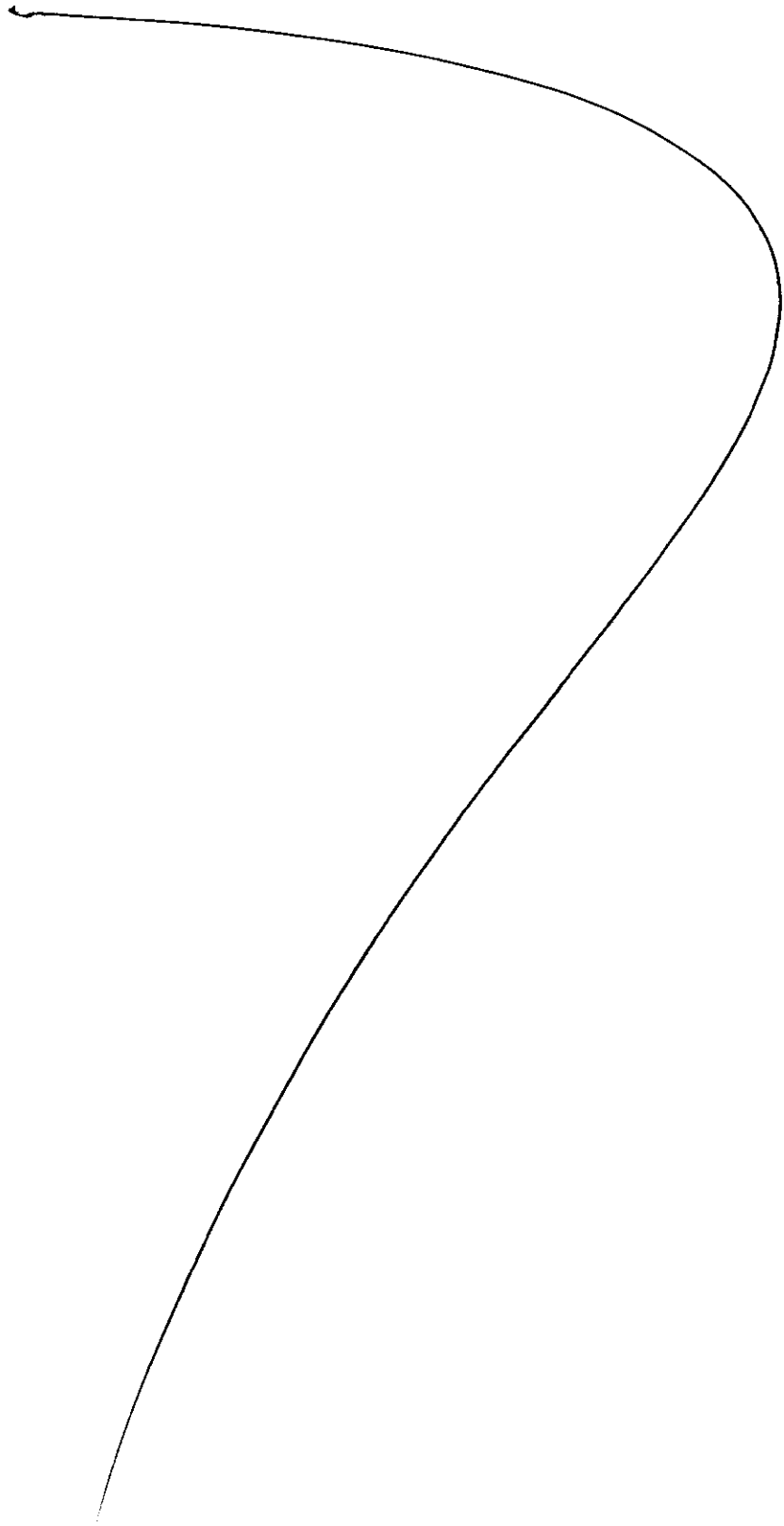


Dr. Mauricio Bustamante Holguín
~~Secretario General del Concejo~~
Metropolitano de Quito

**A
N
E
X
O**

1

UA.



**PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LOS CRITERIOS Y EL
PROCEDIMIENTO PARA LA REDETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES
TRIBUTARIAS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL EJERCICIO
FISCAL 2015 DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y
CONSOLIDADOS Y DE ORGANIZACIONES DE VIVIENDA POPULAR Y
SOLIDARIA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco de los principios de desarrollo sostenible y del buen vivir establecidos en la Constitución de la República, donde se garantizan el derecho al hábitat y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, ha sido necesario establecer lineamientos respecto al ordenamiento territorial y el uso del suelo, basados en los principios y derechos mencionados.

Los gobiernos autónomos descentralizados tienen asignadas las competencias del ordenamiento territorial, en donde se enmarcan las de la normalización y regularización de los asentamientos humanos y de hecho, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados están conformados por un conjunto de lotes subdivididos que no han sido formalizados legalmente, consolidados por la presencia de viviendas y posesionarios que no cuentan con título de propiedad individual, encontrándose en una situación irreversible y que necesitan legalizar la tenencia de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura.

En la realidad existen asentamientos de hecho y consolidados que a pesar de contar con una ordenanza de regularización, por causas atribuibles o no a los titulares, incluso en décadas, no han logrado la partición y adjudicación de los predios a sus beneficiarios.

Esta problemática, aunque realista, resulta incompatible con las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, respecto a la identificación del sujeto pasivo de la obligación tributaria y de la base imponible que corresponde a estos asentamientos, los cuales se hallan catastrados a nombre de un solo titular, pues



sin que exista la subdivisión legal, el impuesto resultante será el que le corresponda al lote global en razón del avalúo así catastrado, el cual es sometido a la tarifa impositiva que le corresponda según las tablas y demás disposiciones contenidas en las Ordenanzas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, para la regularización de la determinación y cobro del Impuesto Predial y su reforma dada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014.

El régimen tributario debe abarcar íntegramente las distintas exteriorizaciones de la capacidad contributiva, donde los tributos deben alcanzar a las distintas categorías de personas o bienes y no a una parte de ellas, principio vinculado con el principio de igualdad, en donde todos los contribuyentes son iguales ante la ley, sin distinción o discriminación, debiendo ser gravados con la misma contribución y con la misma cuota tributaria, lo cual guarda estrecha concordancia con el principio de equidad y proporcionalidad, principios a considerar para determinar la capacidad económica de quien se hace cargo de la deuda tributaria, importe que no debe afectar o disminuir su patrimonio.

Estos principios han sido recogidos en la reforma dispuesta mediante Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014, principalmente en la tabla para la equidad tributaria, que busca distribuir la carga tributaria en razón de la capacidad contributiva de los ciudadanos de Quito.

La realidad económica y social de los miembros que se encuentran en estos asentamientos de hecho y consolidados, es también una realidad que enfrentan aquellos miembros de comunidades con personería jurídica cuyos fines son exclusivamente para vivienda, cuya organización se debe a la búsqueda del buen vivir y del bien común, la cual se ve desconocida por la falta de subdivisión legal o la misma legalización de la tierra y por lo cual deben asumir el Impuesto Predial como integrantes del predio registrado a nombre de un solo titular.

La Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria, define el ámbito de la referida ley, señalando que *"Se rigen por la presente ley, todas las personas naturales y jurídicas, y demás formas de organización que, de acuerdo con la Constitución, conforman la economía popular y solidaria"*, resaltando además que dichas disposiciones no se

aplicarán a las formas asociativas gremiales, profesionales, laborales, culturales, deportivas, religiosas, entre otras, cuyo objeto social principal no sea la realización de actividades económicas de producción de bienes o prestación de servicios"; señalado que quienes integran la Economía Popular y Solidaria son las organizaciones conformadas en los sectores comunitarios, asociativos y cooperativistas."

Por ello, y en concordancia con las normas citadas, es necesario establecer un procedimiento de aplicación para la determinación de las obligaciones tributarias por concepto de Impuesto Predial, en atención a una realidad que enfrentan hoy por hoy los miembros de estos asentamientos y organizaciones, en la adjudicación y traspaso de dominio de los bienes en los que han permanecido como poseesionarios.

Es necesario entonces, en atención a las condiciones de quienes soportan la carga tributaria, esto es, de quienes habitan en estos asentamientos de hecho y consolidados como de aquellas comunidades, y en concordancia con el principio de generalidad y de justicia social, establecer criterios y mecanismos normativos idóneos, que permitan adaptar el presupuesto generador de la sujeción al impuesto, a la situación particular y concreta de estas comunidades en el Distrito Metropolitano de Quito.

Por los antecedentes expuestos, con el presente instrumento normativo se pretende identificar el hecho económico, como elemento idóneo y causa suficiente para el surgimiento de la obligación tributaria que deben satisfacerlos asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el perímetro urbano del Distrito Metropolitano de Quito, en aplicación de los principios de generalidad e igualdad; y dotar a la municipalidad, de un procedimiento que, en ejercicio de su facultad determinadora, efectúe el cálculo del Impuesto Predial Urbano del ejercicio 2015, atribuible a los miembros o partícipes de los predios que se encuentren en asentamientos de hecho y consolidados, como de aquellos que se encuentran en comunidades con personería jurídica cuyos fines son exclusivamente para vivienda cuya organización integra el sector de economía popular y solidaria, conforme lo expuesto.

Lo pertinente a la determinación y cobro del Impuesto Predial de los siguientes ejercicios fiscales, será considerado en la ordenanza que para el efecto se apruebe, para el nuevo bienio 2016 - 2017.

CONSIDERANDO:

Es una competencia indiscutible la clasificación, uso y ocupación del suelo, en definitiva el ordenamiento territorial, por parte los gobiernos autónomos descentralizados sobre el uso de suelo y específicamente sobre la normalización y regularización de los asentamientos humanos y de hecho como parte de las competencias dadas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución") establece que la Administración Pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad y coordinación;

Que, el Concejo Metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el artículo 240 de la Constitución y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD").

Que, el artículo 300 de la Constitución señala: *"El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables."*

Que, el artículo 7 del COOTAD reconoce la facultad normativa a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, los artículos 7 y 8 del Código Orgánico Tributario (en adelante "COT") en concordancia con el literal b) del artículo 87 del COOTAD, establecen la facultad de los municipios, para dictar disposiciones normativas para la aplicación de los tributos previstos en ley a su favor;

Que, el artículo 492 del COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 505 del COOTAD establece la forma de obtener el valor catastral de propietarios de varios predios para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano;

Que, el artículo 506 ibídem establecen los procedimientos respecto a la forma de determinar el impuesto predial para predios que se encuentran en condominio y copropiedad;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Economía Popular y solidaria en concordancia con la derogatoria de la Ley de La Ley de Cooperativas, publicada en el Registro Oficial No. 123 de 20 de septiembre de 1966 y su codificación del 2001, dispuesta en la misma norma, establece que las cooperativas de vivienda tendrán por objeto la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas en beneficio de sus socios. En estas cooperativas la adjudicación de los bienes inmuebles se efectuará previo sorteo, en Asamblea General, una vez concluidas las obras de urbanización o construcción; y, se constituirán en patrimonio familiar. Los cónyuges o personas que mantienen unión de hecho, no podrán pertenecer a la misma cooperativa;

Que, el artículo 11 del Reglamento de la norma precedente, establece que a la personalidad jurídica otorgada a las organizaciones amparadas por la ley, les confiere la capacidad legal para adquirir derechos, contraer obligaciones y acceder a los beneficios que la ley les concede, en el ejercicio de las actividades de su objeto social;

Que, los artículos 68 y 93 del Código Orgánico Tributario establecen la facultad para determinar la obligación tributaria, sin pronunciamiento previo, por parte del sujeto activo en base a los datos requeridos por este a los contribuyentes y

responsables, quienes quedan vinculados por tales datos, para todos los efectos; a fin de establecer en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo;

Que, el artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 de 20 de septiembre de 2013, que agrega la disposición general séptima a la ordenanza 0172 de 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo, define a los asentamientos de hecho como la ocupación precaria o de hecho con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo no menor a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 222 de 31 de agosto de 2007, regula el catastro inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante Ordenanza No. 152 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 224 de 29 de diciembre de 2011, se aprobó el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan las avalúos prediales para el bienio 2012-2013;

Que, mediante Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, se expidió disposiciones normativas para la regularización de la determinación y cobro del Impuesto Predial para el bienio 2012-2013;

Que, con Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014, se reformó la Ordenanza Metropolitana No. 153, para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural;

Que, en materia tributaria existe la potestad de tributaria o de creación de tributo, y la potestad impositiva o de aplicación de tributos;

Que, no se puede desconocer la realidad social de los asentamientos de hecho y consolidados, siendo por ello necesario establecer los criterios y mecanismos adecuados que atiendan la realidad material de estos contribuyentes, a fin de obtener la base imponible atribuible a cada miembro en razón de su límite de participación dentro del asentamiento, sin que esto implique reconocimiento del propio asentamiento o de propiedad de sus partícipes, de ninguna clase;

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 7, 57 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE REGULA LOS CRITERIOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA REDETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015 DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DE ORGANIZACIONES DE VIVIENDA POPULAR Y SOLIDARIA

Artículo 1.- Objeto.-La presente ordenanza tiene por objeto establecer los criterios y el procedimiento para efectuar la redeterminación del Impuesto Predial Urbano de los predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regularización, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica, dentro de las áreas urbanas del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con las disposiciones del COOTAD, la Ley de Economía Popular y Solidaria, y su Reglamento, y Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011.

No será aplicable a las formas asociativas gremiales, profesionales, laborales, culturales, deportivas, religiosas, entre otras, cuyo objeto social principal no sea la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas en beneficio de sus socios.

Artículo 2.- Redeterminación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados constituidos en derechos y acciones.- Para obtener la base imponible del Impuesto Predial Urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados cuya propiedad se encuentre en derechos y acciones, así inscritos en el Registro de la Propiedad y sobre la base de los datos que consten registrados en el Catastro Metropolitano, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Base Imponible} = \text{Avalúo total del predio} \times \text{Porcentaje de derechos y acciones de cada copartícipe o coproletario}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la Ordenanza Metropolitanas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, así como las reformas previstas en la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014.

Artículo 3.- Redeterminación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados que cuentan con Ordenanza de regularización.- Para obtener la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cuenten con una Ordenanza Metropolitana que reconozca y apruebe al asentamiento, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Base Imponible} = \frac{\text{Avalúo total del predio}}{\text{Número total de lotes reconocidos en la Ordenanza}}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la

Ordenanza Metropolitanas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, así como las reformas previstas en la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014.

Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada lote por el número de lotes que conformen el predio global.

La fórmula dispuesta en el presente artículo no será aplicable para los casos en los cuales exista identificación y avalúo catastral individual conforme los registros catastrales, en donde para determinar el impuesto predial, sobre los valores imponibles de los distintos predios valuados separadamente, se aplicará las ordenanzas antes referidas.

Artículo 4.- Redeterminación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados que no cuentan con ordenanza de regularización pero que se estén en proceso de reconocimiento y aprobación.- Para determinar la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que no cuenten con una Ordenanza Metropolitana que reconozca y apruebe el asentamiento, pero que se encuentren en proceso cumpliendo con todos los requisitos para tales efectos, distintos de los constituidos en derechos y acciones, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Base Imponible} = \frac{\text{Avalúo total del predio}}{\text{Número total de socios o partícipes}}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la Ordenanza Metropolitanas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, así como las reformas previstas en la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014.

Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada socio por el número de lotes que conformen el predio global.

Artículo 5.- Documentación requerida.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en proceso de regularización, previo la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, y a fin de justificar la posesión de cada asentamiento de hecho y consolidado, deberán presentar en la Administración Zonal que le corresponda, la siguiente documentación:

- 1) Declaración juramentada en la cual se establezca que los posecionarios hayan estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años, en los casos que corresponda, y además detallarán la siguiente información:
 - a) Nombre del asentamiento u organización social con personalidad jurídica;
 - b) Número de lotes
 - c) Número de posecionarios
 - d) Número de posecionarios especificando el lote
 - e) Copia del registro de inscripción actualizado en la entidad pública reguladora correspondiente.

- 2) Solicitud dirigida al Administrador/a Zonal que deberá contener, además de los correspondientes datos de identificación, lo siguiente:
 - a) Número de predio o lotes globales
 - b) Directiva actualizada de la organización social

- 3) Adjuntar un certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Por efectos de la re determinación aquí establecida, las órdenes de pago que hayan sido generadas antes de la vigencia de la presente ordenanza, serán dadas de baja, sin necesidad de acto administrativo previo y en su lugar se emitirán las órdenes de pago a nombre del titular catastral, en razón del predio o predios que consten en el registro catastral.

La Dirección Metropolitana de Informática será la encargada de ejecutar lo dispuesto en la presente ordenanza, en base a la información remitida por la Dirección Metropolitana Tributaria.

Segunda.- Aquellos predios cuya propiedad sea de organizaciones de vivienda que integran el sector de economía popular y solidaria, y los de propiedad de otras organizaciones como asociaciones o comités reconocidos por el organismo regulador correspondiente, podrán acogerse a la redeterminación del Impuesto Predial 2015 conforme lo establecido en el artículo 4 de esta ordenanza, para lo cual deberán dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 5, y presentar su solicitud, por intermedio de su representante legal, ante la Administración Zonal a la que corresponda el predio.

Para aquellos que no han iniciado su proceso de regularización, y siempre que no se traten de nuevos asentamientos de hecho y consolidados, y que se presenten en las Administraciones Zonales para la aplicación de la presente ordenanza, deberán previamente iniciar el respectivo proceso de regularización, en atención al ordenamiento jurídico vigente, hallándose obligadas a cumplir con los requisitos legales y formales para su proceso de regularización así como cumplir con los requisitos exigidos en esta ordenanza.

Tercera.- Las disposiciones del presente cuerpo normativo tienen efectos estrictamente tributarios, por lo que en ningún caso otorgan derechos, títulos o particiones de hecho sobre los predios objeto del impuesto, ni garantiza su regularización.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- En un plazo no mayor a 30 días constados desde la fecha de sanción de la presente norma, las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que deban intervenir en el presente proceso, deberán definir un procedimiento simplificado para la efectiva aplicación de ésta Ordenanza, para tales efectos, encárguese a la Administración General la coordinación de las acciones necesarias para el cumplimiento de estos fines.

Segunda.- Se procederá a la condonación de los recargos establecidos en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los casos en que por causas imputables a la administración municipal, la rederterminación se haya realizado en los períodos en los que se generan dichos recargos.

Disposición Final.- La presente constituye normativa para la redeterminación del Impuesto Predial Urbano del ejercicio fiscal 2015, aplicable a los casos expresamente aquí señalados, por lo que no se reconocerán nuevos asentamientos de hecho y consolidados para tales efectos.

La presente ordenanza entrará en vigencia partir del día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.