

**COMISIÓN DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN  
-EJE DE GOVERNABILIDAD E INSTITUCIONALIDAD-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

1.1.- En sesiones realizadas el 25 de febrero; 22 de abril; y, 4 de mayo de 2015, la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, conoció el 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 organizaciones de vivienda popular y solidaria.

1.2.- En las sesiones antes referidas, se emitieron observaciones por parte de los miembros de la comisión, respecto del contenido del proyecto normativo, las cuales fueron sistematizadas.

**2.- INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. 189 de 19 de marzo de 2015, el Ing. Santiago Betancourt, Director Metropolitano Tributario, emite su informe técnico respecto de proyectos normativos presentados respecto de la aplicación del impuesto predial para los asentamientos humanos de hecho y consolidados, el cual en su parte pertinente manifiesta:

*"(...) La realidad impositiva que deben asumir los integrantes de los asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito es innegable, y debido a su casuística que gira en torno a dicho grupos y a las disposiciones legales relativas al impuesto predial urbano, ha sido necesario desarrollar un procedimiento de excepción que permita atender esa realidad, sin contrariar el principio de legalidad como garantía de seguridad jurídica. (...)"*

**3.1.- DICTAMEN DE MAYORÍA DE LA COMISIÓN:**

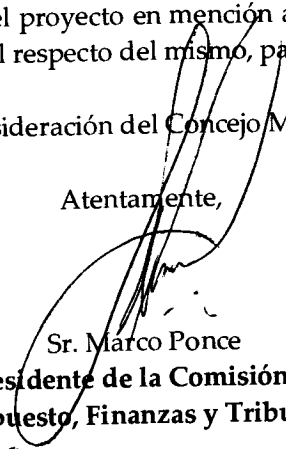
Los miembros de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación abajo suscritos, en sesión extraordinaria realizada el 4 de mayo de 2015, una vez emitidas las respectivas observaciones respecto del proyecto en referencia; y, con fundamento en los artículos 55, literal e), 57, literal b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 45 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014,

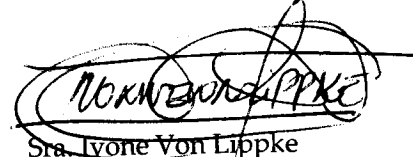
emite **DICTAMEN DE MAYORÍA FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza que regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano para el ejercicio fiscal 2015 de los asentamientos humanos de hecho y consolidados y organizaciones de vivienda popular y solidaria.

Sin perjuicio de lo anterior, se remite el proyecto en mención a la Procuraduría Metropolitana, a fin de que emita su informe y criterio legal respecto del mismo, para conocimiento del Cuerpo Edificio.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

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

  
Sra. Ivone Von Lippke  
**Concejala Metropolitana**

  
Abg. Eduardo Del Pozo  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Ab. Diego Cevallos S.

**3.2.- DICTAMEN DE MINORÍA DE LA COMISIÓN:**

El concejal Jorge Albán Gómez, miembro de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión extraordinaria realizada el 4 de mayo de 2015, una vez emitidas las observaciones respecto del proyecto en referencia, al no encontrarse de acuerdo con que el proyecto normativo sea aprobado bajo la figura de una Ordenanza, sino como una Resolución del Cuerpo Edificio; con fundamento en los artículos 65 y 67 del Código Tributario; y, 322 y 323 del COOTAD; y, artículo 39 de la Ordenanza Metropolitana No. 003, de 31 de mayo de 2014, emite **DICTAMEN DE MINORÍA**, para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto normativo en referencia, bajo la figura de una Resolución del Cuerpo Edificio.

Dictamen que el Concejal Albán pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Ab. Diego Cevallos S.

## ORDENANZA No.

### 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

## ORDENANZA No.

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*; señalando 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 posesionarios.

## ORDENANZA No.

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.

PRIMER DEBATE

**ORDENANZA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. IC-O-2015-077, de 4 de mayo de 2015, expedido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

**CONSIDERANDO:**

- Que,** 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

## ORDENANZA No.

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;



## ORDENANZA No.

- 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 m<sup>2</sup> 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; y,
- 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

## ORDENANZA No.

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:

## ORDENANZA No.

$$\text{Base Imponible} = \frac{\text{Avalúo total del predio}}{\text{Número total de lotes reconocidos en la Ordenanza}} \times \text{Porcentaje de derechos y acciones de cada copartícipe o copropietario}$$

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.

## ORDENANZA No.

**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 poseionarios 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 poseionarios

## ORDENANZA No.

- d) Número de poseionarios 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

## ORDENANZA No.

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 redefinición se haya realizado en los períodos en los que se generan dichos recargos.

**Disposición Final.-** La presente constituye normativa para la redefinición 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.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

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

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

**ORDENANZA No.**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**PRIMER DEBATE**



ADMINISTRACIÓN GENERAL | DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTACIÓN

Oficio No. 189  
Fecha: 19 MAR 2015

19 MAR 2015  
16:00  
el

Señora  
Alexandra Pérez Salazar  
ADMINISTRADORA GENERAL  
Presente.-

En atención a los oficios No. **SG 0396** y **SG 0398** de fecha 26 de febrero de 2015 signados con trámites No. **2015-DMT-00327** y **2015-DMT-00339**, respectivamente, por medio de los cuales, y conforme a las propuestas de reforma de la Ordenanza No. 0029 reformativa de la Ordenanza No. 153 que racionaliza la determinación y cobro del impuesto a los predios urbanos y rurales, presentadas por el señor Concejal Carlos Páez Pérez y la señora Concejala Soledad Benítez, en la sesión extraordinaria de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación del día 25 de febrero de 2015; se solicita un informe técnico y legal sobre las citadas propuestas, me permito manifestarle lo siguiente:

**I. SOBRE LA PROPUESTA DEL SEÑOR CONCEJAL CARLOS PÁEZ**

**i. ANTECEDENTES.-**

En el año 2011, se expide la Ordenanza No. 153 aplicable para el bienio 2012 – 2013, la cual, en base a las observaciones y recomendaciones que hiciera Contraloría General del Estado en el examen especial realizado al período 2006-2008, y el examen especial de Auditoría Interna en febrero de 2011, se debía efectuar un análisis de rangos y factores a aplicarse para el bienio 2012-2013 acorde con la banda impositiva establecida en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

En base a ello, la Ordenanza No. 153 además de las tablas de rangos para el cálculo del impuesto, en el artículo 5 dispuso la aplicación de una tabla de límites para la corrección de la dispersión que ata el cálculo del impuesto predial, al pagado por los contribuyentes en el año 2011.

Los gobiernos autónomos descentralizados y las municipalidades en cumplimiento a las disposiciones expresas contenidas en los artículos 496 y 497<sup>1</sup> del COOTAD, deben efectuar en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, y con ello, la actualización de impuestos; es decir, debió expedirse una nueva ordenanza para el bienio 2014-2015, en diciembre de 2013, lo que no ocurrió.

Para el año 2014 nos encontrábamos en mitad del bienio por lo que la Ordenanza No. 153 se encontraba en plena vigencia y con los efectos jurídicos e impositivos consecuentes.

**ii. SOBRE LA PROPUESTA.-**

<sup>1</sup> Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

32  
veinte dos



Es objeto de exhaustivo análisis por parte de esta Dirección, que el método de cálculo del Impuesto Predial cumpla con los principios de generalidad y equidad, acordes a las políticas económicas y fiscales que proporcionen al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito los ingresos necesarios para su gestión, sin dejar de lado el reconocimiento de los derechos constitucionales de los ciudadanos.

De acuerdo a los antecedentes y normativa citada, le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito efectuar de forma obligatoria la actualización de avalúos y catastros y por ende de sus impuestos para el siguiente bienio, es decir, 2016-2017, los cuales deberán ser aprobados hasta diciembre del presente año.

El artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD dispone: "Cobro de impuestos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente." (lo subrayo)

En concordancia, el artículo 11 y el numeral 1 del artículo 12 del Código Tributario, establecen:

*"Art. 11.- Vigencia de la ley.- Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán en todo el territorio nacional, en sus aguas y espacio aéreo jurisdiccional o en una parte de ellos, desde el día siguiente al de su publicación en el Registro Oficial, salvo que establezcan fechas especiales de vigencia posteriores a esa publicación. (...)"*

*"Art. 12.- "Plazos.- Los plazos o términos a que se refieran las normas tributarias se computarán en la siguiente forma:*

- 1. Los plazos o términos en años y meses serán continuos y fenecerán el día equivalente al año o mes respectivo,"  
(subrayado me pertenece)*

Coincidimos en que es necesaria una reestructura en los métodos de cálculo que recojan los principios tributarios de manera eficaz y eficiente, pero de acuerdo con las normas precedentes, la reforma que se propone no podría ser aplicada para el ejercicio en decurso y por lo tanto, las modificaciones en la determinación y cobro del impuesto sería aplicable para el ejercicio fiscal 2016.

### iii. CONCLUSIÓN.-

En estricto cumplimiento de las normas vigentes, corresponde en el presente año proponer y aprobar una nueva ordenanza para la determinación y cobro del Impuesto Predial Urbano y Rural para el bienio 2016-2017, que además de respetar todos los principios tributarios constitucionales cumpla con su papel de ser un verdadero instrumento de política fiscal.

La recomendación en este sentido se enmarca en que en el presente año le corresponde al H. Concejo, el conocimiento y debate de la nueva ordenanza de Impuesto Predial para el siguiente bienio, proyecto que entre otros aspectos, recogerá las inquietudes manifestadas por el señor Concejal Carlos Páez.

*CPA*

**II. SOBRE LA PROPUESTA DE LA SEÑORA CONCEJALA SOLEDAD BENÍTEZ**

En el oficio de fecha 25 de febrero de 2014 signado con número 2014-084-CSB-MDMQ y suscrito por la señora Concejala Soledad Benítez Burgos, ha propuesto se incorpore en las Disposiciones Generales de las ordenanzas antes citadas, el siguiente texto:

***“Disposición General.-** A efectos de garantizar el cumplimiento de los principios tributarios de progresividad y equidad previstos en la Constitución de la República del Ecuador, así como lo dispuesto en el artículo 13 del Código Tributario respecto a que toda norma tributaria deberá entenderse de acuerdo a sus fines y significación económica, las Direcciones Metropolitana Tributaria, de Catastro e Informática, realizarán la determinación del impuesto de los predios pertenecientes a comités promejoras. Cooperativas de vivienda o macro lotes en los que la propiedad individualizada se encuentra en proceso de regularización o regularizadas sin que terminen el proceso de transferencias de dominio a sus socios, aplicando la tarifa del 0.25 por mil, por tratarse de grupos de escasos recursos económicos.*

*Para realizar la determinación a la que se refiere la presente disposición general, se contará con un informe de la Dirección de Catastro, en la que se detallen los barrios que se encuentren bajo las figuras de Comités promejoras, cooperativas de vivienda y macro lotes que estén en proceso de regularización.”*

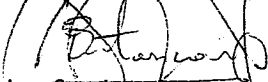
La realidad impositiva que deben asumir los integrantes de los asentamientos de hecho y consolidados en el Distrito Metropolitano de Quito es innegable, y debido a la casuística que gira en torno a dichos grupos y a las disposiciones legales relativas al impuesto predial urbano, ha sido necesario desarrollar un procedimiento de excepción que permita atender esa realidad, sin contrariar el principio de legalidad como garantía de seguridad jurídica.

Por ello, ha sido propuesto al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el proyecto de ordenanza que regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los Asentamientos de Hecho y Consolidados del presente año, y que conforme las disposiciones del literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sea puesto a consideración del H. Concejo Metropolitano por intermedio de la Comisión que acertadamente dirige.

Cabe reiterar, que bajo las mismas consideraciones y conclusiones señaladas en el acápite I del presente oficio, el método adecuado para la determinación y cálculo del Impuesto Predial de los asentamientos de hecho y consolidados a aplicarse en los futuros ejercicios fiscales, serán expuestos en el proyecto de nueva ordenanza sobre Impuesto Predial aplicable al bienio 2016 – 2017, que será presentada para tales efectos, al Concejo Metropolitano.

Sin otro particular me suscribo, reiterándole mi compromiso para aclarar o ampliar lo señalado en el presente oficio, de considerarlo necesario.

Atentamente,



Ing. Santiago Betancourt Vaca

**DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

*svjv.*