

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, establece dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, la elaboración y administración del catastro inmobiliario, por ende, la obligación de actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, normativa cuyo objetivo en definitiva es proveer a dichos gobiernos de recursos acorde a la realidad económica y social de su territorio; sin dejar de lado la responsabilidad administrativa de recaudar los valores por concepto de impuestos prediales y sus adicionales.

La correcta administración de la información catastral permitirá al gobierno del Distrito Metropolitano de Quito optimizar sus recursos para el mejoramiento de su gestión, en esa consideración el artículo 496 del COOTAD, señala que, *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.*

El artículo 497 *ibídem*, respecto a la actualización de los impuestos señala que, *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.*

Sin perjuicio de lo mencionado en los párrafos precedentes, es pertinente señalar que el artículo 493 *ibídem*, establece que *los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.*

Provista la actualización del avalúo y del catastro, la emisión de los impuestos prediales y sus adicionales es inminente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 495 del COOTAD, donde señala que *el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.*

El cumplimiento de las disposiciones normativas expuestas, respecto de la actualización del avalúo, del catastro como la actualización de los impuestos prediales conlleva la aplicación del derecho a la seguridad jurídica, sin desatender los principios del régimen tributario establecidos en la Constitución de la República, la ley tributaria y demás normativa vigente.

01

JUH

JUH

EL CONCEJO METROPOLITANO

Visto el Informe No., de de 20....., emitido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

CONSIDERANDO:

- Que,** de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República y el Código Tributario, se regirá entre otros, por los principios de generalidad, igualdad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el principio de generalidad rige de manera general y abstracta sin ningún tipo de beneficio o imposición especial a cierto grupo de personas;
- Que,** en aplicación del principio de equidad, la obligación tributaria debe ser justa y equilibrada atendiendo la capacidad económica de los contribuyentes, en razón del valor catastral imponible;
- Que,** el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados, a otorgar beneficios tributarios, mediante ordenanza;
- Que,** el artículo 492 del cuerpo legal precedente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;
- Que,** conforme las disposiciones del artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio;
- Que,** el artículo 498, ibídem, dispone que con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de la construcción y otras actividades productivas, los concejos metropolitanos podrán mediante ordenanza, disminuir hasta el cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de

aj

los tributos, estímulo que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza;

- Que,** el artículo 503 de cuerpo legal precedente establece que los propietarios de predios urbanos que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;
- Que,** los artículos 505 y 518 del COOTAD establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;
- Que,** los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural, cuyo porcentaje oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5‰), para el urbano, y un máximo de tres por mil (3‰) para el rural, los que serán fijados mediante ordenanza por cada concejo municipal;
- Que,** los artículos 507 y siguientes, ibídem, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;
- Que,** de conformidad con las disposiciones de los artículos 511 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto predial para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;
- Que,** el artículo 493 del COOTAD establece la responsabilidad personal por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes, respecto de los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.
- Que,** el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito que se encuentra vigente desde el 29 de diciembre de 1995 (Suplemento del Registro Oficial No. 852), establece la facultad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para regular mediante ordenanza, la aplicación de las exenciones por Impuesto Predial por obras de conservación y mantenimiento de áreas históricas;
- Que,** en concordancia, los artículos 54, 66 y 68 de la Ley Orgánica de Cultura, establecen como bienes patrimoniales las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos y capillas de la época colonial y republicana construidos hasta 1940; así como promover, mediante incentivos, la intervención de quienes tienen bajo su cargo o responsabilidad estos bienes, y ya que siendo de relevancia histórica para el Distrito Metropolitano de Quito y eje del turismo, se regula la exención de estos bienes patrimoniales a cargo de entidades religiosas;

Que, la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015, regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los asentamientos de hecho y consolidados para el ejercicio fiscal 2015, y confirmada en las disposiciones del Capítulo II del Libro III.5 del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales y Adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y,

Que, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2020-2021, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito.

En uso de las facultades conferidas en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito;

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CAPITULO QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO BIENIO 2020-2021

Artículo 1.- Sustitúyase las disposiciones contenidas en el Capítulo II del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por las siguientes:

CAPÍTULO II

DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo... (III.5.62.- Unificación).- Se consideran como tributos adicionales al valor del impuesto a los predios urbanos definido en los artículos 501 y siguientes, que incluye el impuesto a inmuebles no edificados, e impuesto a los predios rurales definido en los artículos 514 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, los siguientes: Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y Tasa de Seguridad Ciudadana prevista en el presente Código.



Artículo... (III.5.63.- Hecho generador). - El impuesto predial urbano e impuesto a los inmuebles no edificados, y los tributos adicionales, grava a la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

El impuesto predial rural y tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

El criterio para calificar el hecho generador del tributo, tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los sujetos pasivos, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen, cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo 17 del Código Orgánico Tributario.

Artículo... (III.5.64.- Sujeto pasivo). - El sujeto pasivo del impuesto predial urbano, impuesto a los inmuebles no edificados, y de los tributos adicionales, es la persona natural o jurídica, propietaria de predios urbanos; y para el caso de impuesto predial rural, los propietarios o poseedores de predios rurales, ubicados en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Orgánico Tributario.

Artículo... (III.5.65.- Valor catastral imponible). - El valor catastral imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano.

El valor de la propiedad es aquel registrado en el catastro metropolitano, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, previa aprobación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo... (III.5.66.- Período impositivo). - El Impuesto Predial Urbano, Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, es de periodicidad anual, y está comprendido en el período que va del 1 de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos y sus adicionales para el cobro, a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Artículo... (III.5.67.- Pago de impuestos y tributos adicionales). - Los impuestos prediales, impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

La notificación del impuesto predial rural, impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, se realizará mediante publicación en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los contribuyentes, o cuando corresponda, a través de la gaceta tributaria digital. El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

En el impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, no se generarán recargos.

Artículo... (III.5.68.- Exenciones sobre bienes patrimoniales de carácter religioso).- Estarán exentos del pago de impuesto predial urbano o rural, el que

Handwritten signatures and initials in blue ink.

corresponda, las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos, capillas o similares que contengan un valor histórico calificados como bienes patrimoniales por el ente competente y que formen parte del inventario del Distrito Metropolitano de Quito, cuando sus propietarios sean entidades religiosas, siempre que éste bien no tenga fines lucrativos, y que los ingresos percibidos sean destinados principalmente a la conservación y mantenimiento del predio y/o a la subsistencia básica de la entidad religiosa.

La aplicación de esta exención se promoverá a petición de parte, debidamente justificada, por una sola vez.

Artículo... (III.5.69.- Exenciones). - Para la aplicación de las exenciones sobre impuesto predial urbano y rural previstas en el COOTAD y en otras leyes orgánicas o especiales, se realizará previa solicitud del interesado, debiendo adjuntar los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la norma establezca en cada caso.

En el caso de exenciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio al valor catastral imponible registrado en el Distrito Metropolitano de Quito.

La Administración Metropolitana Tributaria verificará en cualquier momento que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos no cumplen con los requisitos o condiciones previstos legalmente en cada caso, deberán tributar sin exención alguna.

Artículo... (III.5.70.- Tarifas del impuesto predial).- Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) para el caso de predios urbanos; y para propiedad rural, entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo de tres por mil (3 ‰), las cuales se actualizarán cada bienio conforme lo dispuesto en los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Artículo... (III.5.71.- Tarifa impuesto predial urbano bienio 2020-2021).- Conforme el artículo precedente, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente Por mil
	Desde	Hasta		
1	0,00	40.000,00	0,00	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26

04

9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,60
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,60	2,90
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,20
14	2.000.000,01	2.500.000,00	3,20	3,50
15	2.500.000,01	3.000.000,00	3,50	3,80
16	3.000.000,01	3.500.000,00	3,80	4,10
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4,10	4,50
18	4.000.000,01	5.000.000,00	4,50	5,00
19	5.000.000,01	en adelante	5,00	

Artículo... (III.5.72.- Tarifa impuesto predial rural bienio 2020-2021).- Se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza rural, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente Por mil
	Desde	Hasta		
1	0,00	40.000,00	0,00	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,20
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,20	2,90
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,00
14	2.000.000,01	en adelante	3,00	

Artículo... (III.5.74.- Estímulos tributarios al sector de la construcción).- Para el caso de proyectos inmobiliarios en desarrollo que se encuentren a nombre de personas jurídicas o de personas naturales cuya actividad permanente sea la de

al *ef*
Jay

construcción, conforme el Registro Único de Contribuyentes, así como los proyectos constituidos en Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, que hayan alcanzado el punto de equilibrio o finalizado los procesos constructivos, tendrán una rebaja del 50% del impuesto predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios. Este estímulo no aplica sobre el impuesto predial de terrenos en los cuales no exista un proyecto de construcción en ejecución o terminado.

Para ello, deberán presentar una solicitud a la Dirección Metropolitana Tributaria, adjuntando los requisitos que para el efecto se establezcan mediante resolución, hasta el 30 de junio. De presentarse en el segundo semestre, la rebaja aplicará para el siguiente ejercicio fiscal.

Artículo... (III.5.75.- Beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público).- Para efectos del presente beneficio, se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta USD. 70.000, Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán los predios de viviendas secundarias o complementarias como bodegas, parqueaderos, secaderos o similares, siempre que la suma de esos avalúos no supere el monto señalado. Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2020-2021, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para los casos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

Artículo (III.5.76.- Deducciones tributarias para predios ubicados en zona urbana que soportan deudas hipotecarias). - Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, tendrán una rebaja del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio, aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo a la siguiente tabla:

AÑO PAGO PRESTAMO	PORCENTAJE A APLICAR
0 a 5	40
6 a 10	35
11 a 15	30
16 a 20	25
21 en adelante	20

Los propietarios deberán presentar su solicitud hasta el 30 de noviembre de cada año. La deducción se aplicará en el impuesto predial del año en el que se presenta la solicitud, cuando no haya efectuado el pago del impuesto. De haberse efectuado el pago del impuesto, la deducción será aplicada para el siguiente año.

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá establecer, mediante resolución, requisitos adicionales o metodología de aplicación de las deducciones, conforme lo dispuesto en el artículo 503 del COOTAD.

Artículo... (III.5.77).- Para efectos del cálculo del impuesto predial urbano e impuesto predial rural del bienio 2020-2021, y aplicación de las exenciones previstas en los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, para el ejercicio fiscal 2020 se considerará el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2019; y para el ejercicio fiscal 2021, el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2020, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

Artículo... (III.5.78).- Para la determinación y liquidación del impuesto predial urbano de asentamientos humanos de hecho consolidados y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidado que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del COOTAD y demás normativa vigente, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

Artículo... (III.5.79). - El cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, se realizará considerando el avalúo catastral vigente a la fecha de emisión del impuesto predial.

Artículo 2. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2020, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución; y, se aplicará para el bienio 2020-2021.

Disposición General. –

Única. - Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho consolidados y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidado que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido identificados por los órganos competentes de conformidad con las disposiciones del COOTAD y demás normativa vigente, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

Disposición Derogatoria. –

Única. - Deróguense las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito,

cy *ef*

Jltay