



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 Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito optimizar sus recursos para el mejoramiento de su gestión, en esa consideración el artículo 496 del COOTAD, señala lo siguiente: “[l]as 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 *ibidem*, 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 *ibidem*, 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.

EL CONCEJO METROPOLITANO

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

CONSIDERANDO:

- Que,** el art. 240 de la Constitución de la República (la «Constitución») reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** la Constitución en el art. 300 y el Código Orgánico Tributario en los arts. 4 y 5, establecen los principios que imperan al régimen tributario de nuestro país, en los que se insertan las diferentes especies de tributos;
- Que,** el art. 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), permite a los gobiernos autónomos descentralizados otorgar beneficios tributarios a través de ordenanzas. En concordancia con ello, el art. 498 *ibídem*, permite establecer estímulos tributarios para nuevas inversiones en el desarrollo de la construcción y otras actividades productivas dentro de un plazo determinado;
- Que,** el art. 492 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales reglamentar mediante ordenanzas el cobro de sus tributos;
- Que,** de acuerdo con el art. 497 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados revisarán el monto del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural que rigen para cada bienio;
- Que,** los arts. 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. En concordancia con ello, los arts. 504 y 517 del *ibídem*, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;
- Que,** de conformidad con el art. 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (el «GAD DMQ»), tiene la 



competencia para regular, mediante ordenanza, la reglamentación la exención por Impuesto Predial por obras de conservación y mantenimiento de áreas históricas establecida en la precitada norma;

- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 197 de, sancionada el 22 de diciembre de 2017 y publicada en el Registro Oficial (Edición Especial) Nro. 180, de 28 de diciembre de 2017, el Concejo Metropolitano del GAD DMQ reguló los aspectos, correspondientes a su competencia, en relación con el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural del DMQ para el bienio 2018-2019;
- Que,** el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, derogó las ordenanzas metropolitanas que constan en su anexo de derogatorias, en el que consta la Ordenanza Metropolitana Nro. y 197, de 22 de diciembre de 2017, y la incorporó a su texto en el Libro III.5, relativo al presupuesto, finanzas y tributación, Capítulo II; y,
- Que,** bajo los principios constitucionales y legales del régimen tributario, así como la disposición expresa del art. 407 del COOTAD, es necesario revisar el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural 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 ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República, 87 letras a) y b), 169, 492, 497, 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito; y, 8 núm. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA REFORMATORIA DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CAPITULO II, LIBRO III. 5, QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO BIENIO 2020-2021

Art. 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

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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.



Art. [...].- El impuesto predial urbano, impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, inmersos en la Sección Segunda del COOTAD, de conformidad con lo establecido en el artículo 512, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

La notificación del impuesto predial rural, y tributos adicionales, se realizará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes, según lo establecido en el artículo 523 del COOTAD; y, 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.

Art. [...].- Estarán exentos del pago de impuesto predial urbano o rural, el que 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 este 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.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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
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	

Art. [...].- 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 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.

Art. [...].- 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. 70.000,00. Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán los predios de vivienda 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 el caso de predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regulación, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de la economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- 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.

Art. [...].- **Determinación del impuesto predial urbano en asentamientos de hecho y consolidados que cuentan con ordenanzas de regulación.** - 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 aplicación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tabas de factores de aplicación establecidas en la correspondiente normativa vigente.

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.

Para los casos en los cuales exista identificación y avalúo catastral individual conforme los registros catastrales, el impuesto predial se determinará aplicando las disposiciones legales pertinentes al caso, sobre la base del avalúo catastral atribuible a cada predio.

Art. [...].- Determinación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados que no cuentan con ordenanza de regularización pero que 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 correspondiente normativa legal.

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.

Art. [...].- 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.

Disposición Transitoria. - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la publicación de la presente ordenanza, de conformidad con lo previsto en los arts. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 11 del Código Orgánico Tributario.

Disposición General.- Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la reenumeración de los artículos en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Disposiciones Derogatorias. –

Primera. - Deróguese la Ordenanza Metropolitana 0061 sancionada el 14 de mayo de 2015, 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

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

Disposición final. - La presente ordenanza entrará en vigencia el 01 de enero de 2020, observando la disposición normativa del art. 11 del Código Orgánico Tributario.

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

