

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

**PARA:** Sra. Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E),**

**ASUNTO:** Informe Técnico Tributario - Ordenanza Metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo sector de la construcción - Resolución Nro. 098-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-3054-O de 07 de septiembre de 2020 y dando cumplimiento a la Resolución Nro. 098-CUS-2020 de la Comisión de Uso de Suelo de la misma fecha, en la que requirió a la Dirección Metropolitana Tributaria (en adelante “DMT”) emitir un informe técnico respecto del “*Inumerado 4 del Régimen Excepcional Transitorio, disposición general primera.*” de la última versión del el proyecto de “*Ordenanza metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 “De las Licencias Metropolitanas”, Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV “Del Eje Territorial”, y Título VIII del Libro IV.1 “Del Uso de Suelo” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito*” (en adelante “el proyecto de ordenanza”); a continuación sírvase encontrar el informe requerido en los siguientes términos:

**I. ANTECEDENTES**

- a) El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (“COOTAD”) establece en sus artículos 498 y 169:

***“Art. 498.- Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.*”**

*Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años*

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

*improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.*

*En la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, los estímulos establecidos en el presente artículo, podrán ser aplicados a favor de todas las personas naturales y jurídicas que mantengan actividades contempladas en el presente artículo, o que realicen incrementos de capital sobre el 30%, en las mismas.*

*En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.” (Énfasis añadido)*

*“Art. 169.- Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.- La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto **se requerirá un informe que contenga lo siguiente:***

- a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;***
- b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,***
- c) Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros.***

*La previsión del impacto presupuestario y financiero de las medidas de compensación no será menor a la respectiva **disminución del ingreso en los ejercicios financieros para los cuales se establecerán metas fiscales.***

*Las medidas de compensación consistirán en **la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas,** y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios.” (Énfasis añadido)*

- a) Así también respecto de las exenciones en materia de Impuesto a los Predios Urbanos señala:

*Art. 509.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:*

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;***
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;*
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén*

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

*destinados, exclusivamente a estas funciones.*

*Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;*

*d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,*  
*e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.” (Énfasis añadido)*

*“Art. 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:*

*a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;*  
*b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,*  
***c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.***

*Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales.*

*Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.*

*No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.” (Énfasis añadido)*

**Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M**

**Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020**

a) Por su parte, respecto del Impuesto a los Predios Rurales, establece:

*“Art. 520.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:*

***a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;***

*b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;*

*c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas*

*d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;*

*e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;*

*f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;*

*g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,*

*h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.*

*Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:*

*1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,*

*2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.” (Énfasis añadido)*

a) Asimismo, el artículo innumerado a continuación del artículo III.5.72 del Capítulo II, Título III de Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

*"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." (énfasis añadido)*

- a) Mediante Resolución Nro. 098-CUS-2020 de 07 de septiembre de 2020, la Comisión de Uso de Suelo requirió a la Dirección Metropolitana Tributaria emitir un informe técnico respecto del "Innumerado 4 del Régimen Excepcional Transitorio, disposición general primera." de la última versión del el proyecto de "Ordenanza metropolitana de reactivación económica y fomento de empleo para mitigar los efectos económicos del sector de la construcción, derivados de la pandemia mundial del Coronavirus COVID-19, Reformatoria de los Capítulos II y III del Título VI del Libro III.6 "De las Licencias Metropolitanas", Capítulo II del Título I y Título II del Libro IV "Del Eje Territorial", y Título VIII del Libro IV.1 "Del Uso de Suelo" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito"
- a) El innumerado 4 del régimen excepcional transitorio que consta dentro del artículo 27 del proyecto de ordenanza y la disposición general primera establecen:

*"Art.- (...) 4.-Durante el período de dos años desde la vigencia de la presente Ordenanza Metropolitana, los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), nuevos o en desarrollo, podrán aplicar a la reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural, determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes, así como del impuesto de patente y del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, por un plazo de diez (10) años contados desde la emisión de la Resolución Administrativa de la Dirección Metropolitana Tributaria que autorice la reducción.*

*Los promotores o titulares de los proyectos inmobiliarios registrados por el órgano*

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

*nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) solicitarán a la Dirección Metropolitana Tributaria la reducción de los impuestos detallados en el presente artículo, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa. Para la concesión de la reducción solicitada, esta entidad metropolitana únicamente verificará que los solicitantes se encuentren debidamente registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).” (Énfasis añadido)*

#### **“DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Encárguese a la Dirección Metropolitana Tributaria de la aplicación de los incentivos tributarios para los proyectos inmobiliarios, de acuerdo con lo previsto en la presente Ordenanza Metropolitana.”

##### **I. ANÁLISIS**

- a) **Propuesta técnica tributaria que presenta el innumerado 4 del régimen excepcional transitorio y la disposición general primera del Proyecto de Ordenanza**

El proyecto de ordenanza concede estímulos tributarios en materia de impuesto predial, patentes municipales y metropolitanas y 1.5 por mil sobre activos totales, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

IMPUESTO	INCENTIVO TRIBUTARIO	REQUISITOS PARA ACCEDER AL INCENTIVO	PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER AL INCENTIVO
<b>PREDIAL</b>	<p>Reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural y hasta por 10 años para:</p> <p>a. El predio global (predio madre) de proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p> <p>b. Los predios resultantes (predios hijos) del predio global de los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p>	<p>Los solicitantes deben encontrarse debidamente registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p>	<p>Los promotores o titulares de los proyectos inmobiliarios registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) solicitarán a la Dirección Metropolitana Tributaria la reducción de los impuestos, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa.</p>

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

IMPUESTO	INCENTIVO TRIBUTARIO	REQUISITOS PARA ACCEDER AL INCENTIVO	PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER AL INCENTIVO
<b>PATENTES MUNICIPALES Y METROPOLITANAS</b>	<p>Reducción del 50% del impuesto patentes municipales y metropolitanas y hasta por 10 años para:</p> <p>a. Proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p>	<p>Los solicitantes deben encontrarse debidamente registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p>	<p>Los promotores o titulares de los proyectos inmobiliarios registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) solicitarán a la Dirección Metropolitana Tributaria la reducción de los impuestos, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa.</p>
<b>1.5 POR MIL SOBRE ACTIVOS TOTALES</b>	<p>Reducción del 50% del impuesto del 1.5 por mil sobre activos totales y hasta por 10 años para:</p> <p>a. Proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p>	<p>Los solicitantes deben encontrarse debidamente registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).</p>	<p>Los promotores o titulares de los proyectos inmobiliarios registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP) solicitarán a la Dirección Metropolitana Tributaria la reducción de los impuestos, a través de los formatos declarativos determinados por Resolución Administrativa.</p>

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

### Tabla No. 1

#### a) Sobre los temas tributarios en la normativa seccional

De la revisión del proyecto de ordenanza, el mismo regula en lo principal aspectos relacionados con materia territorial y uso de suelo, e incluye en su parte final artículos relativos a materia tributaria.

Al respecto, es menester mencionar que el artículo 136 de la Constitución de la República del Ecuador, al referirse al proceso legislativo nacional, requiere que "*Los proyectos de ley deberán referirse a una sola materia*", norma general que es coherente con lo previsto en el segundo inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuando señala que "*Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia*"; motivo por el cual, incluir normas de carácter tributario en un proyecto que regula asuntos netamente territoriales administrativos, podría ser eventualmente cuestionado.

#### a) Sobre la concesión de beneficios tributarios

De conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, la reducción de impuestos seccionales a manera de "beneficio o incentivo" es posible únicamente bajo la figura de **estímulo tributario** recogida en el artículo 498 del referido Código, norma que prevé ciertos límites y condiciones que deben ser cumplidos, su impacto analizado mediante la emisión de informes, y la reducción de ingresos compensada de conformidad con las modalidades establecidas así mismo en el artículo 169 del COOTAD, debiendo todo esto constar a detalle en la respectiva Ordenanza Metropolitana.

En tal sentido, toda ordenanza que establezca beneficios de reducción de impuestos municipales, debe abordar el beneficio tributario a partir del artículo 498 del COOTAD, citarlo, desarrollarlo en considerandos y cumplir con el artículo 169 ibídem, señalando los medios de compensación, algo que no se evidencia en el proyecto de ordenanza.

Por otro lado, respecto del impuesto predial conviene mencionar lo siguiente:

1. Por su naturaleza y de acuerdo al Art. 497 del COOTAD, el mismo solo puede revisarse (modificarse) cada bienio, lo cual significaría que cualquier beneficio respecto de su valor a pagar aplicaría a partir del año tributario 2022; considerando, además, que la norma seccional vigente previamente citada, ya reconoce durante el presente bienio, un beneficio de 100% de exención para viviendas de interés social e interés público, bajo las condiciones dispuestas en tal norma.

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, así como los edificios que se construyan para viviendas populares, se encuentran exentos de manera permanente y temporal (5 años) respectivamente, del impuesto a los predios urbanos de acuerdo a los artículos 509 y 510 del COOTAD.
1. Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general se encuentran exentas de manera permanente del impuesto a los predios rurales.
  - a) **Sobre los sujetos beneficiarios de los incentivos**
    - i) **Impuesto Predial.** - Para efectos del impuesto predial, el estímulo de reducción se otorga a 10 años, puntualizando que podrá beneficiarse de él, no solo el predio madre, sino también los predios resultantes del global, para lo cual se sobreentiende que los beneficiarios son los propietarios de los predios que consten calificados como VIS o VIP por la Autoridad competente, no estando demás que el texto realice esta aclaración. En este mismo sentido se debe recordar que la Base Imponible para el cálculo del Impuesto Predial está constituido por el "Valor Catastral Imponible" mismo que, es determinado por el Art. 505 del COOTAD, al indicar que "*Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio,** luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.*" (énfasis añadido). De la cita anterior, se puede colegir que el Impuesto Predial no es una obligación tributaria que recaiga de manera individual o independiente por cada inmueble, en el caso de que el sujeto pasivo del mismo posea más de uno dentro del mismo cantón. Por tanto, el proyecto al establecer que "(...) *los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP), nuevos o en desarrollo, podrán aplicar a la reducción del 50% del impuesto predial urbano o rural, determinado tanto para el predio global como para los predios resultantes (...)*", puede provocar confusión en los contribuyentes, pues se podría entender que la reducción atiende directamente a la propiedad, sin importar el Valor Catastral Imponible del sujeto pasivo, más aún cuando se busca incluir en tal beneficio al predio global que, eventualmente, puede tener como propietario a una persona natural o jurídica con más predios a su nombre dentro del Distrito Metropolitano de Quito, con el cual la figura de reducción del

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

impuesto se distorsiona, ya que el beneficio, así entendido, deberá especificarse que sea solo con respecto al componente que aporte al Valor Catastral Imponible del sujeto pasivo.

- ii) Impuesto de Patentes Municipales y Metropolitanas y 1.5 por mil sobre los activos totales.- Similar efecto, se evidencia, podría suceder en el impuesto de patentes y 1.5 por mil, en donde sobre entendemos que los beneficiarios son los mismos de predial, es decir los propietarios ("Los promotores o titulares de los proyectos...") de los predios que consten calificados como VIS o VIP por la Autoridad competente (debido al hecho generador de estos 02 impuestos debe exigir además que el beneficiario tenga como actividad económica la construcción), no obstante el texto generaliza los beneficios de los 3 impuestos a "*los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP)*", siendo importante establecer claramente los sujetos pasivos beneficiarios de estos estímulos. Este punto adquiere especial importancia, puesto que los componentes de hecho generador, base imponible y sujeto pasivo de esos impuestos no son similares, por el contrario, tienen diferencias profundas; así, el adoptar un solo criterio para la aplicación lineal de un beneficio aplicable al resultado de una determinación tributaria, de estos tres impuestos disímiles puede repercutir en confusión y medios de elusión tributaria, pues se podría interpretar que el hecho de que, entre varias actividades económicas, si un sujeto pasivo cuenta con una relacionada a la construcción de ese tipo de soluciones habitacionales, busque aplicar tal beneficio para sus actividades restantes.
- iii) **Sobre los requisitos para acceder al beneficio**

Como único requisito para acceder a los estímulos en predial, patentes y 1.5 por mil por 10 años, el proyecto de ordenanza requiere que los solicitantes se encuentren registrados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP); no obstante, para evitar vacíos, es preciso que el texto de la ordenanza establezca con mayor claridad que el beneficio opera para los proyectos inmobiliarios VIS o VIP que sean calificados como tales por el competente a partir de la vigencia de la ordenanza y no de manera retroactiva.

Así también, resulta importante tomar en cuenta que existen grandes, medianos y pequeños contribuyentes de impuestos promotores o titulares de proyectos inmobiliarios VIS o VIP, cuya capacidad contributiva es diferente de acuerdo a su valor catastral imponible en el caso de impuesto predial, y patrimonio y activos en caso de impuesto de patentes y 1.5 por mil, respectivamente.

Bajo este análisis, un impuesto predial de un gran contribuyente del sector de la construcción, que es propietario de varios predios en el Distrito Metropolitano de Quito y que por tanto tiene un importante valor catastral imponible (base imponible), será drásticamente reducido al 50% durante 10 años por quizá 01 solo predio que este haya

**Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M**

**Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020**

destinado a 01 solo proyecto inmobiliario VIS o VIP para obtener esta reducción, versus los muchos otros predios destinados a proyectos regulares que pudiere ejecutar durante esos 10 años.

Lo mismo sucede en el caso del impuesto de patentes y 1.5 por mil que se calcule sobre el patrimonio/activos de un gran contribuyente del sector de la construcción, en donde el impuesto será drásticamente reducido al 50% durante 10 años por quizá 01 solo proyecto inmobiliario VIS o VIP, versus los muchos otros proyectos regulares que pudiere ejecutar durante esos 10 años.

En este sentido, es preciso que el proyecto de Ordenanza establezca por cada impuesto, una tabla de rangos para el otorgamiento proporcional de la reducción del tributo que vaya desde el 10%, 20%, 30%, 40% y un máximo del 50%, dependiendo del número de predios o porcentaje de valor catastral imponible destinado a los proyectos inmobiliarios VIS o VIP en caso de impuesto predial, y de patrimonio y activos en caso de impuestos de patentes municipales y metropolitanas y 1.5 por mil, respectivamente, debiendo durar este beneficio mientras se encuentre vigente la calificación del proyecto como VIS o VIP o finalice el mismo ( con declaratoria de propiedad horizontal de predio global) lo que suceda primero, sin que exceda los 10 años.

De esta manera, la Administración Metropolitana Tributaria podrá otorgar los beneficios de acuerdo a la naturaleza de cada tipo de contribuyente, para quienes corresponda y hasta cuando corresponda concederlos.

**I. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Sobre la base del análisis previamente desarrollado, a continuación se presentan las conclusiones y recomendaciones:

1. Replantear los beneficios en materia de impuesto a los predios urbanos del predio global, considerando la existencia de exención temporal (5 años) establecida en el artículo 510 del COOTAD para los *edificios que se construyan para viviendas populares*, en caso de que el término *vivienda popular* sea (en materia territorial) sinónimo o implique vivienda de interés social VIS o vivienda de interés público VIP.
1. Considerar para efectos de los beneficios en materia de impuesto predial urbano y rural de los predios resultantes o hijos del global, la existencia de exenciones permanentes establecidas en los artículos 509 y 520 del COOTAD para los: i) predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y ii) las propiedades

**Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M**

**Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020**

cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. Así como también el beneficio ya existente en el artículo innumerado a continuación del artículo III.5.72 del Capítulo II, Título III de Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Establecer claramente en el texto y por cada impuesto, el año tributario a partir del cual aplica el estímulo, de acuerdo a la naturaleza de cada tributo. De ser el caso, solicitar confirmación legal sobre la viabilidad de aplicar reducciones en el Impuesto Predial del año 2021, considerando su naturaleza de acuerdo al Art. 497 del COOTAD, el cual podría limitar a revisar el impuesto (modificarlo) cada bienio.
3. Establecer claramente en el texto y por cada impuesto, los sujetos pasivos beneficiarios de los estímulos, de acuerdo a la naturaleza de cada tributo y considerando las observaciones establecidas en el literal d) del acápite *análisis* de este informe.
  
1. Mejorar y ampliar la redacción del texto del artículo 4 página 22 del proyecto respecto del único requisito, a fin de que se establezca con claridad que los beneficios tributarios operan para los proyectos inmobiliarios VIS o VIP que sean calificados como tales por el competente nacional a partir de la vigencia de la ordenanza y no de manera retroactiva, es decir a los que se encuentren en ejecución.
  
1. Incluir como requisito en materia de impuesto de patentes municipales y metropolitanas y 1.5 por mil sobre activos totales, que además de constar calificado como VIS o VIP por el órgano competente nacional, el solicitante debe registrar actividad económica principal de construcción.
  
1. Establecer en el texto y por cada impuesto, una tabla de rangos para el otorgamiento proporcional de la reducción del tributo que vaya desde el 10%, 20%, 30%, 40% y un máximo del 50%, dependiendo del número de predios o porcentaje de valor catastral imponible destinado a los proyectos inmobiliarios VIS o VIP en caso de impuesto predial, y de patrimonio y activos en caso de impuestos de patentes municipales y metropolitanas y 1.5 por mil, respectivamente, debiendo durar este beneficio mientras se encuentre vigente la calificación del proyecto como VIS o VIP o finalice el mismo ( con declaratoria de propiedad horizontal de predio global) lo que suceda primero, sin que exceda los 10 años.
  
1. Aclarar e incluir en el texto de la Disposición General Primera, que la DMT está encargada de la aplicación de los incentivos tributarios para los proyectos inmobiliarios calificados por el órgano nacional competente como vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés público (VIP).

Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M

Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020

1. Eliminar en el numeral 10 del innumerado 5 del régimen excepcional transitorio del Proyecto de Ordenanza la palabra “tributarios” dado que dicho numeral refiere los incentivos relacionados al Contrato de Inversión Prioritaria, los cuales no tienen naturaleza tributaria.
2. Considerar que conforme disposiciones del Código Municipal, las ordenanzas que abordan temas tributarios deben ser únicas en el tema que tratan; motivo por el cual, incluir normas de carácter tributario en un proyecto que regula asuntos netamente territoriales administrativos, podría ser eventualmente objeto de cuestionamiento.

En tal sentido, se recomienda que el planteamiento sea recogido como parte de una compilación de normas de carácter tributario bajo la perspectiva de cada tributo que se busca, según proyecto de impuesto predial, impuesto sobre patente municipal e impuesto del 1.5 por mil, a fin de que no haya dispersión de beneficios en normativa seccional.

1. Abordar los beneficios tributarios a partir del artículo 498 del COOTAD, citarlo, desarrollarlo en considerandos y cumplir con el artículo 169 ibídem, señalando en el proyecto de ordenanza, los medios de compensación.
1. Considerar que para efectos de la compensación del ingreso que se va a dejar de percibir que establece el artículo 169 del COOTAD, la misma norma contempla 03 formas de compensación que son: i) la creación o aumento de tributo o contribución; ii) la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes; o, iii) el aumento de alícuotas; sin que puedan crearse medidas alternas de compensación distintas a las antes referidas, y una vez seleccionada la opción aplicable esta debe ser aprobada en la misma Ordenanza.
1. Incluir una salvedad en el texto: “**Porcentaje máximo de beneficio.- Ningún sujeto pasivo al que se le apliquen los beneficios contenido en este título y otros descuentos o rebajas previstos en el régimen jurídico aplicable, podrá recibir un beneficio mayor al cincuenta (50%) del monto total del tributo.** (Énfasis añadido), toda vez que, el Ordenamiento Jurídico Metropolitano prevé otro tipo de reducciones al impuesto causado.
2. Considerar que si bien esta propuesta encuentra como base normativa al Art. 498 del COOTAD que prevé la posibilidad de brindar estos beneficios, tal norma se circunscribe estrictamente a ciertas actividades (incluida la construcción), con el condicionamiento de la existencia de inversión previa; por tanto, el incluir en un beneficio con un horizonte de 10 años a los predios resultantes o “hijos”, distorsiona tal principio, pues los sujetos pasivos de tales tributos, si estos bienes son enajenados, ya no serán quienes estuvieron en los supuestos jurídicos descritos, lo que podría contraponerse a lo previsto en los artículos 32 y 36 del Código Orgánico

**Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M**

**Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020**

Tributario, pues no existiría norma a nivel de ley que permita tal exención; y, su extensión a los posibles compradores de tales bienes, podría entenderse dentro de la prohibición dispuesta en la norma citada.

*\*Nota: El presente análisis se refiere únicamente a cuestiones tributarias. Los comentarios expuestos en este análisis podrán ampliarse o modificarse en función de otros análisis complementarios y/o nueva información que sea provista o adquirida*

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Juan Guillermo Montenegro Ayora  
**DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO,**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-3054-O

Anexos:

- 3. proyecto ordenanza - versión sesión 24 agosto 2020.pdf
- 3. Resolución\_no.\_005-cpf-2020.pdf - Comisión de presupuesto.pdf
- resolución\_nro.\_098-cus-2020.pdf

Copia:

Sra. Ing. Diana Fernanda Cartagena Cartuche  
**Responsable de la Secretaría General,**

Sr. Mgs. Freddy Wladimir Erazo Costa  
**Administrador General,**

Sr. Abg. Eduardo Hussein Del Pozo Fierro  
**Concejal Metropolitano,**

Sr. Mgs. Juan Carlos Fernando Fiallo Cobos  
**Concejal Metropolitano,**

Sr. Dr. Mario Clemente Granda Balarezo  
**Concejal Metropolitano,**

Sr. Abg. Fernando Mauricio Morales Enriquez

**Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2020-0383-M**

**Quito, D.M., 09 de septiembre de 2020**

**Concejal Metropolitano,**

Sr. Dr. René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano,**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andrea del Rocio Ruiz Villacis	arrv	DMT-CT	2020-09-09	
Revisado por: Juan Guillermo Montenegro Ayora	JGMA	DMT	2020-09-09	
Aprobado por: Juan Guillermo Montenegro Ayora	JGMA	DMT	2020-09-09	