



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5881-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021

Señor Abogado
Eduardo Hussein Del Pozo Fierro
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL DEL POZO FIERRO EDUARDO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 13, literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C074, remito a usted la síntesis de las observaciones del primer debate del proyecto de *“Ordenanza Metropolitana sustitutiva del Capítulo II del Título III del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito Del impuesto a los predios urbanos y rurales y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito”*, en sesión No. 193 extraordinaria efectuada, el 16 de diciembre de 2021, con identificación de sus autores:

Intervención Concejala Metropolitana Paulina Izurieta:

Consulta en relación a los nuevos predios que estarían involucrados en el criterio aplicables para el bienio anterior, a fin de considerar los valores de los nuevos predios.

Otra consulta se refiere a la tabla de valores que se muestran en la diapositiva de la propuesta de Reforma al Código Municipal sobre el impuesto predial. Se nota incremento desde el rango 6, en 2 y 3 puntos pero que resulta que en el rango 19 se mantiene; en este sentido le gustaría una explicación sobre este tema porque justo coincide en aquellos predios que superan los 5 millones de dólares, y estamos aumentado en el tema del exceso desde el punto 6 hasta el punto 18 y lo mismo sucede en el tema rural; y quisiera saber si suben o si bajan los impuestos.

Propone que exista una calculadora tributaria para que los contribuyentes sepan con exactitud el valor del impuesto.

Indica que, existe desorden en el orden de prelación de los considerandos.

Intervención Concejala Metropolitana Luz Elena Coloma:

Plantea como duda que en la ordenanza vigente se habla de que los sujetos pasivos serán propietarios y posesionarios, lo que se debe a que el catastro que es la base para emitir la obligación tributaria podría contener errores frente a lo que consta en el Registro de la Propiedad. Los dos sistemas no están conectados, por tanto, en catastro podría constar como posesionario y no necesariamente los legítimos propietarios.

En el Art. 5 de la ordenanza se establece que el sujeto pasivo es la persona natural o sociedad que la ley reputa como propietaria de predios urbanos o rurales. La duda sería cómo determinamos entonces, que una persona es propietaria de conformidad con la ley, de acuerdo a lo que conste en el Registro de la Propiedad. Esto es motivo de preocupación por la desconexión que existe entre el catastro y el registro de la Propiedad.

Existen predios patrimoniales que pueden beneficiarse del incentivo que exonera el 100% de impuesto predial por 5 años al rehabilitar una casa patrimonial; muchos ya han hecho esa obra y no ha podido beneficiarse de este incentivo de ley, entonces quisiera aportar con ciertas precisiones por escrito.

De acuerdo con la ley corresponde a la Comisión de Áreas Históricas autorizar las obras en predios patrimoniales y no al Instituto Metropolitano de Patrimonio, es la Secretaría de Territorio la que debe informarle



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5881-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021

a la Dirección Metropolitana Tributaria de las autorizaciones que se emitan porque ellos son los que emiten los últimos informes de conformidad, luego de que aprueba la comisión y también debería exigirse el certificado de conformidad de finalización de obras que determina en el Art. 18-87 del código municipal, ese sería el acto administrativo que permitiría acceder al beneficio.

Consulta sobre cómo deben proceder las personas que tuvieron la autorización para rehabilitar un inmueble patrimonial de la comisión de áreas históricas y también el certificado respectivo de que terminó la obra, hace menos de 5 años. Para ello, se requiere de una disposición transitoria para que el beneficio marcado para 5 años, y los que hicieron una inversión hace 3 años pueden acceder al beneficio.

En la tabla de impuestos que se ha hecho en Quito hay una tarifa básica. En otros municipios existe una tarifa básica que se aplica a la base catastral imponible, aquí también hay una tarifa excedente, quisiera entender por qué existe esta segunda, y si es posible con un ejemplo para saber cómo se cuantifica este impuesto con el excedente. Considera importante que se establezca en un artículo los cálculos para llegar a calcular el valor final de impuesto urbano y rural para que quede eso absolutamente claro en la tabla de impuesto predial urbano.

En el rango 18 hay valores entre 4 y 5 millones, si aplicamos la tarifa básica y el excedente a un valor catastral imponible de 4.8 serían 25.600 dólares que de impuesto que representa el 5.3% del valor catastral imponible, pero el artículo 504 del COOTAD, dice que la banda impositiva para el impuesto predial no puede sobrepasar el 5. En este caso el sistema municipal tributario bloquea el impuesto predial urbano hasta ese 5% impuesto catastral imponible, pero debería agregarse al final de la tabla de prediales urbano y rural una nota que aclare que en ningún caso se va sobrepasar el 5% en predios urbanos y 3 en los rurales.

Intervención Concejal Metropolitano Luis Robles:

Sobre la forma de cómo aplicar los incentivos, cuando se tiene una propiedad en área histórica debe tenerse en cuenta y modular, porque no es mismo hacer una pintura de una fachada que invertir en un arreglo de algo de la humedad que se está cayendo o deteriorado, esto debe de estar modulado. Se sugiere que se ponga rangos de modulación que podrían ayudar a los propietarios a tener mayor certeza de los beneficios de la exoneración.

Sugiere que se amplíe en el artículo 12 porque es confuso. Indica que, se establece que existe un beneficio para las propiedades que no superan los 70.000 dólares, excepto para los previos donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido o no beneficiados por una ordenanza. En este punto, quisiera que se amplíe el tema, a fin de conocer cómo serían tomados en cuenta, si son el 70% de la ciudad que vive en asentamientos humanos de hecho y consolidados. Y me parece que se debería hacer para el próximo bienio.

Se habla del impuesto predial, del valor del suelo, pero sin embargo ya se cuenta con un presupuesto, ¿en base a qué se hizo? ¿en que no teníamos cómo cobrar este impuesto?, se acabó de resolver sobre el valor de suelo. Lo correcto sería conocer previamente cuánto tengo de presupuesto en base a los impuestos que voy a cobrar de la ciudad. Considera un error que se inflame en 6.500 millones de dólares, haciendo que crezca su avalúo y después le estamos desinflando porque los lotes de la zona rural no tuvieron ubicación geográfica y debían pagar tanto, estos montos eran provisionales e incobrables. Esos valores provisionales pueden dejar sin tierra a mucha gente que aprovecha todo el suelo.

Intervención Concejala Metropolitana Brith Vaca:

Indicada que, sobre la situación de Solanda, debe hacerse algún tipo de excepción por la afectación que tienen esos predios.

Intervención Concejal Metropolitano Luis Reina:



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5881-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021

La Constitución manda que el impuesto se debe elaborar en base a la progresividad, el cual, es uno de los principios que debe tener la ley tributaria, esta progresividad es clarísima y dice quien más tiene más paga y quien menos tiene paga menos, inclusive nos genera la base que todos deben pagar 0.25 y que le techo es 5, no se establece ese rango, pero nos manda hacer una progresiva. Solicita que se haga un esfuerzo para aplicar el principio de progresividad.

Intervención concejala Mónica Sandoval

En cuanto al sujeto pasivo conforme a la disposición 1377 del Código Municipal hablaba de posesionarios y hay que hacer una diferenciación, quizás hay que ponerle bien la redacción del artículo porque todos aquellos que están en el catastro no necesariamente son propietarios, porque el catastro se ha hecho también por recorrido no está totalmente depurado, hay muchas cosas que todavía se debe ajustar al catastro, donde hay duplicidad, hay catastro por recorrido donde va el funcionario y pregunta quién es el dueño y asigna un número de predio y un propietario. Sólo deberían pagar quienes son propietarios plenos, quienes tienen inscritas las escrituras en el Registro de la Propiedad.

Indica que, hay procesos, por ejemplo de prescripción adquisitiva de dominio donde incluso pagan quienes demandan, están pagando su impuesto predial. Considera más importante que haya más contribuyentes no más altos los impuestos, y cree que ahí debemos ajustarlo como decía el 1377 donde ya había una categorización de los posesionarios, debiendo señalar que el catastro no significa reconocer título de dominio alguno. El catastro tiene fines tributarios; no reconoce ni da derecho de propiedad a persona alguna. Recomienda modular ese aspecto.

Con un promedio de los 3 años que incluso los consejos municipales pueden modular, le suben o le bajan de acuerdo con su propia experiencia, eso lo dice claramente el 236; por lo que recomienda agregar las valoraciones ya las tratamos, los factores de descuento también, el plano del valor del suelo también, esta ordenanza lo único que contiene son los ajustes de carácter tributario que ya constan en norma superior.

Sin perjuicio de las observaciones antes referidas, me permito recordar a usted que, conforme a lo establecido en el artículo 13 literal f) de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C074, a partir de la fecha de realización del primer debate, las concejalas y concejales, así como la ciudadanía en general, tienen un plazo de dos días para remitir a la Presidencia de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, las observaciones a los proyectos normativos.

De igual manera y conforme lo previsto en el inciso tercero, del literal f) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C074, el procesamiento de las observaciones antes referidas, deberán ser incluidas en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión que usted preside, a fin de que se proceda a elaborar los respectivos informes para segundo debate.

Finalmente, me permito informar que la grabación en audio y video correspondiente a la sesión No. 193, extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, realizada el 16 de diciembre de 2021, en la cual se realizó el primer debate del proyecto de ordenanza objeto del presente oficio, se encuentran disponibles en el siguiente enlace: <https://bit.ly/3mb7SPZ>

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5881-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021

Documento firmado electrónicamente

Abg. Pablo Antonio Santillan Paredes
SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Copia:

Señora Magíster
Cecilia Soledad Benitez Burgos
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL BENITEZ BURGOS SOLEDAD

Señora Magíster
Analía Cecilia Ledesma García
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL LEDESMA GARCIA ANALIA CECILIA

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL COLLAGUAZO PILATAXI MARCO VINICIO

Señor
Santiago Omar Cevallos Patino
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL CEVALLOS PATIÑO SANTIAGO OMAR

Señorita Abogada
Hillary Patricia Herrera Aviles
Gestión de Comisiones
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Licenciada
Fanny Elizabeth Rodriguez Jaramillo
Servidora Municipal
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora
Veronica Patricia Loachamin Jarrin
Gestión de Concejo
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Freddy Wladimir Erazo Costa
Administrador General
ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor
Juan Guillermo Montenegro Ayora
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

Señor Magíster
Sandro Vinicio Vallejo Aristizabal
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5881-O

Quito, D.M., 17 de diciembre de 2021

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Diego Andres Zambrano Alvarez	daza	SGCM	2021-12-17	
Aprobado por: Pablo Antonio Santillan Paredes	pasp	SGCM	2021-12-17	

