



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

Asunto: Informe DMT - Alcance a Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2024-0144-M - Proyecto Ordenanza Reformativa de Ordenanza No. 106-2020-AHC

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial saludo, en atención a la Resolución de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. SGC-ORD-019-COT-011-2024, mediante la cual solicita a esta Dirección Metropolitana Tributaria un Informe Técnico Jurídico respecto del Proyecto de *“ORDENANZA REFORMATIVA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), “EL BOSQUE” DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”*; y al Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2024-0192-O de 11 de abril de 2024 emitido por el Sr. Concejal Michael Aulestia Salazar, en alcance a mi Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2024-0144-M de 08 de abril de 2024, cúpleme informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES Y BASE NORMATIVA

1. Sobre Ordenanza Metropolitana No. 106-2020-AHC, sus posteriores reformas y la propuesta normativa

a. Con fecha 03 de diciembre de 2020 fue sancionada la Ordenanza Metropolitana No. 106-2020-AHC *“QUE APRUEBA EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE ATRES-SEIS (A3-6), “EL BOSQUE”, DE LA HACIENDA TAJAMAR, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN.”* y cuyo Art. 27 establecía:

“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para venta directa. - Para la valoración de los lotes de terreno para efectos de transferencia de dominio se efectuará sin tomar en

Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía conforme, lo estipula el numeral 6) del artículo 596 del COOTAD.”

b. Mediante Ordenanza Metropolitana No. 179-2022-AHHC sancionada el 31 de agosto de 2022, fue sustituido el referido Art. 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, por el siguiente:

“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - la valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa, se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo estipula el artículo 3710 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el numeral 6 del artículo 596 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”

c. El Proyecto de “ORDENANZA REFORMATORIA AL ARTÍCULO 27 DE LA ORDENANZA No. 106-2020-AHC, SANCIONADA EL 03 DE DICIEMBRE DE 2020, REFORMADA POR LA ORDENANZA 179-2022-AHHC, QUE RECONOCIÓ Y APROBÓ EL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO NO. 679362, SOBRE EL QUE SE ENCUENTRA EL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS (A3-6), "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR, PARROQUIA CALDERÓN”, propone la sustitución del mencionado Art. 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, por el siguiente:

“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - La valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio a través de venta directa, se efectuará dividiendo el precio en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se adjudicó por remate el predio No. 679362, por el valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100) para el numero de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC, reformada por la Ordenanza No. 179-2022-AHHC.”

2. Sobre el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos

i) El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala:

“Art. 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía.- Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza. Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago. del impuesto a la renta tuviere mayor



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en este Artículo.”

ii) Por su parte, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, respecto del valor del inmueble a efectos del Impuesto a las Utilidades señala:

“Art. 1584.- Base imponible y deducciones.- La base imponible del Impuesto a las Utilidades es la utilidad y/o plusvalía que se pone de manifiesto con ocasión de la producción del hecho generador.

Para el cálculo de la base imponible al valor del inmueble con el que se transfiere el dominio (en adelante "el Valor del Inmueble") se aplicarán las deducciones previstas en los artículos 557 y 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para efectos de la aplicación del Impuesto a las Utilidades se considera valor del inmueble aquel que resulte mayor entre los siguientes:

a. El previsto en los sistemas catastrales a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la fecha de transferencia de dominio; o,

b. El que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.”
(énfasis añadido)

3. Sobre el Impuesto de Alcabalas

i) El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala:

“(…) Art. 527.- Objeto del impuesto de alcabala.- Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles:

a) Los títulos traslativos de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita;

b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios;



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

c) *La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;*

d) *Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y,*

e) *Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.*”
(énfasis añadido)

“Art. 531.- *Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio.*

Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención.

Se prohíbe a las instituciones beneficiarias con la exoneración del pago del impuesto, subrogarse en las obligaciones que para el sujeto pasivo de la obligación se establecen en los artículos anteriores.”

Art. 532.- *Determinación de la base imponible y la cuantía gravada.- La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, registrará este último.*

(...) Art. 535.- *Porcentaje aplicable.- Sobre la base imponible se aplicará el uno por ciento (1%).”*

4. Sobre el saldo de la Contribución Especial de Mejoras

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala:

“Art. 1780.- *Transferencia de dominio.- Si el propietario de un predio obligado a cumplir con el pago de la contribución especial de mejoras, vendiere dicho predio o el dominio de éste pasare por cualquier motivo a otra persona, deberá pagar la totalidad del saldo adeudado por la contribución especial de mejoras.*

El titular de la Dirección Metropolitana Tributaria cuidará que se cumpla con esta obligación, antes de despachar los avisos para el cobro de los impuestos de alcabalas, registro y utilidad.” (énfasis añadido)



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

5. Sobre las exenciones en materia tributaria

El Art. 35 del Código Tributario señala:

*“Art. 35.- Exenciones generales.- Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general **están exentos** exclusivamente del **pago de impuestos**, pero no de tasas ni de contribuciones especiales:*

1. El Estado, **las municipalidades**, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública; (...)” (énfasis añadido)

II. IMPACTO E IMPLICACIONES TRIBUTARIAS DERIVADAS DEL PROYECTO DE ORDENANZA

El proyecto de Ordenanza plantea la sustitución del Art. 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, en los siguientes términos:

| Art. 27 (Ord. 106-2020-AHC y No. 179-AHHC | Art. 27 según Propuesta Ordenanza |
|---|---|
| <p>“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - la valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa, se efectuará sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo estipula el artículo 3710 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en concordancia con el numeral 6 del artículo 596 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.”</p> | <p>“Artículo 27.- Valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio. - La valoración de los lotes de terreno <u>para la transferencia de dominio a través de venta directa, se efectuará dividiendo el precio en el que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se adjudicó por remate el predio No. 679362, por el valor de USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100) para el numero de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC, reformada por la Ordenanza No. 179-2022-AHHC.</u></p> |

Del análisis de la propuesta del texto normativo y sus antecedentes, tenemos que producto del fraccionamiento del predio No. 679362 corresponderá (encontrándose pendiente)



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

hacer efectiva la respectiva **transferencia de dominio (venta directa)** a los poseedores del Lote A Tres-Seis (A3-6), la cual no ha podido ser concretada toda vez que se encuentra pendiente la determinación del justo precio, proponiéndose en el proyecto de Ordenanza solventar aquello.

En ese sentido, en observancia de las competencias previstas en el apartado 1.4.2.1.4. de la Resolución No. ADMQ 007-2024 de 05 de febrero de 2024, que define las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Metropolitana Tributaria, no corresponde a esta Dependencia Municipal pronunciarse respecto del avalúo (establecimiento del valor de la propiedad - Art. 495 COOTAD) de los lotes de terreno o del valor (*USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100) para el número de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC,*) que en calidad de justo precio se establece en el texto propuesto, al tratarse de temas estrictamente catastrales y financieros, respectivamente, más sin embargo si le concierne analizar las implicaciones de carácter tributario que de la referida transferencia de dominio se derivarían.

Bajo esta premisa, se identifica la existencia de futuras transferencias de dominio de carácter oneroso, entre el GAD DMQ (tradente) y los poseedores (adquirentes) que en cumplimiento de la normativa legal causan Tributos a la Transferencia de Dominio, cuyo tratamiento tributario es el siguiente:

1. Sobre el Impuesto a las utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos: Impuesto cuyo sujeto pasivo de conformidad al Art. 558 del COOTAD será el GAD DMQ en calidad de propietario, no obstante, el pago de este tributo se encuentra exento al tratarse el tradente de una entidad pública al amparo del Art. 35.1 del Código Tributario.

Cabe mencionar sin embargo, de manera meramente informativa, que de conformidad al Art. 1584 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para el establecimiento de la base imponible de este tributo: “(...) se considera **valor del inmueble** aquel que resulte **mayor entre los siguientes:**

- a. *El previsto en los sistemas catastrales a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la fecha de transferencia de dominio; o,*
- b. *El que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.”* (énfasis añadido)

Lo anterior implica que, independientemente de que en este caso el resultado final sea un pago exento de impuesto a la utilidad para el GAD DMQ, por regla general el valor del inmueble para el cálculo del impuesto a la utilidad es el que resulte mayor entre:

- i) el previsto en el catastro y ii) el valor contractual, de conformidad al Art. 1584 antes



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

mencionado, encontrándose los sistemas informáticos de declaración de impuestos de transferencia de dominio, parametrizados en cumplimiento de dicha norma.

2. Impuesto de Alcabalas: Impuesto cuyo sujeto pasivo de conformidad al Art. 531 del COOTAD será el poseedor, quien deberá tributar el 1% sobre el valor contractual de la venta, y si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último de conformidad al Art. 532 ibídem, es decir se aplica la misma dinámica del impuesto a la utilidad en lo referente al valor del inmueble.

3. Saldo de Contribución Especial de Mejoras (CEM): De conformidad al Art. 1780 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito que señala: (...) *Si el propietario de un predio obligado a cumplir con el pago de la contribución especial de mejoras, vendiere dicho predio o el dominio de éste pasare por cualquier motivo a otra persona, **deberá pagar la totalidad del saldo adeudado por la contribución especial de mejoras.***”, saldo que en caso de existir corresponderá así mismo ser liquidado a nombre del GAD DMQ, sin perjuicio del análisis de mecanismos de extinción de la deuda al tratarse de un tributo adeudado por el mismo GAD.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Sobre la base del análisis previamente desarrollado, ponemos a su consideración las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. De la revisión del texto normativo tenemos que, producto del fraccionamiento del predio No. 679362 corresponderá (encontrándose pendiente) hacer efectiva la respectiva **transferencia de dominio (venta directa)** a los poseedores del Lote A Tres-Seis (A3-6), la cual no ha podido ser concretada toda vez que se encuentra pendiente la determinación del justo precio.
2. En ese sentido, el proyecto de Ordenanza plantea la sustitución del Art. 27 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC proponiendo el establecimiento de un monto en calidad de justo precio.
3. En observancia de las competencias previstas en el apartado 1.4.2.1.4. de la Resolución No. ADMQ 007-2024 de 05 de febrero de 2024, que define las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Metropolitana Tributaria, no corresponde a esta Dependencia Municipal pronunciarse respecto del avalúo (establecimiento del valor de la propiedad - Art. 495 COOTAD) de los lotes de terreno o del valor (*USD 4'051.055.85 (Cuatro millones cincuenta y un mil cincuenta y cinco dólares con 85/100) para el número de lotes constantes en la Ordenanza No.106-2020-AHC,*) que en calidad de justo precio se establece en el texto propuesto, al tratarse de temas estrictamente catastrales y



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

financieros.

4. Sin perjuicio de lo anterior, si le concierne a esta Dirección Metropolitana Tributaria analizar las implicaciones de carácter tributario que de las referidas transferencias de dominio se derivarían.

5. En razón de lo anterior sugerimos considerar a efectos del proceso posterior de transferencia de dominio, las implicaciones en materia de Impuesto a las utilidades, Impuesto de Alcabala y Saldo de Contribución Especial de Mejoras debidamente desarrolladas en el acápite II de este informe.

**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

Econ. Diana Julieta Arias Urvina
**DIRECTORA METROPOLITANA
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA**

Referencias:
- GADDMQ-DC-MRAS-2024-0192-O

Copia:
Señor
Michael Romeo Aulestia Salazar
**Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL AULESTIA SALAZAR MICHAEL ROMEO**

Señor Economista
Marcelo Ernesto Hidalgo Maldonado
**Jefe URM - Funcionario Directivo 6
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA - UNIDAD DE RENTAS MUNICIPALES**



Oficio Nro. GADDMQ-DMT-2024-0224-O

Quito, D.M., 12 de abril de 2024

Señora Ingeniera
Diana Fernanda Cartagena Cartuche
Responsable SG - Servidor Municipal 12
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA - UNIDAD DE PETICIONES Y RECLAMOS TRIBUTARIOS

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

Señor
Juan Fernando Baez Bulla
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL BAEZ BULLA JUAN FERNANDO

Señora Licenciada
Blanca Maria Paucar Paucar
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL PAUCAR PAUCAR BLANCA MARIA

Señor
Dario Javier Cahueñas Apunte
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL CAHUEÑAS APUNTE DARIO JAVIER

| Acción | Siglas Responsable | Siglas Unidad | Fecha | Sumilla |
|---|--------------------|---------------|------------|---------|
| Elaborado por: Andrea del Rocio Ruiz Villacis | arrv | DMT-URM | 2024-04-12 | |
| Aprobado por: Diana Julieta Arias Urvina | djau | DMT | 2024-04-12 | |

