

Administración General
Dirección Metropolitana
Tributaria



Quito
Alcaldía Metropolitana

**ALCANCE AL INFORME TÉCNICO 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 A REGIR PARA EL BIENIO
2024-2025”**

Informe No. AG-DMT-JRM-2023-012

JEFATURA DE RENTAS MUNICIPALES

DICIEMBRE 2023

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES	3
2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL PROYECTO DE ORDENANZA	3
2.1. Sobre las exoneraciones	3
2.2. Sobre la concentración del incremento predial y adicionales por parroquia	6
2.3. Sobre el impuesto predial y adicionales por parroquia.....	9
3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	11
3.1. Conclusiones	11
3.2. Recomendaciones	11
4. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD	11

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Exoneración por rubros	4
Tabla 2: Fuentes de información para exoneración adultos mayores.....	5
Tabla 3: Incrementos del impuesto predial y adicionales por parroquia	7
Tabla 4: Emisión predial y adicionales por parroquia.....	9

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Esquema de exoneración adultos mayores.....	6
--	---

1. ANTECEDENTES

Mediante Informe No. AG-DMT-JRM-2023-011, remitido con oficio No. GADDMQ-DMT-RM-2023-0286-M de 11 de diciembre se realiza un análisis técnico al 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 a regir para el bienio 2024-2025”.

Luego de haber revisado datos relevantes para el análisis de las autoridades, en el presente informe como alcance se incluyen los puntos que se detallan a continuación.

2. ANÁLISIS TÉCNICO DEL PROYECTO DE ORDENANZA

2.1. Sobre las exoneraciones

“Art. (...) 2.- Tributos Adicionales. - Se consideran como tributos adicionales cuya determinación, liquidación y emisión es anual y conjunta con el impuesto predial urbano a los siguientes:

- a) Impuesto a los inmuebles no edificados;*
- b) Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito; y,*
- c) Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos del Distrito Metropolitano de Quito*

Respecto al impuesto predial rural, se consideran tributos adicionales a los siguientes:

- a) Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito; y,*
- b) Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos del Distrito Metropolitano de Quito*

La determinación de los tributos adicionales se rige por las normas que los establecen respectivamente.

El impuesto predial urbano y rural, así como los tributos adicionales señalados para cada caso, se emitirán de manera conjunta en una sola orden de cobro, con la debida especificación de cada rubro, a excepción del impuesto a los inmuebles no edificados que contará con su orden de cobro propia.”

“Art. (...) 8.- Exenciones y estímulos tributarios. - Respecto a las exenciones del impuesto a los predios urbanos y rurales e impuesto a los inmuebles no edificados, conforme lo dispuesto en el artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce y se aplicarán únicamente las exenciones específicamente establecidas mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional, vigente a la época del respectivo hecho generador.

(...) En relación con las exenciones de las tasas y contribuciones especiales, identificados como adicionales al impuesto predial en este Código, conforme lo establecido en el mismo artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce y se aplicarán únicamente aquellas específicamente establecidas mediante acto normativo del Concejo Metropolitano de Quito, vigente a la época del respectivo hecho generador.”

Análisis:

Conforme se menciona en la norma antecedente, conjuntamente con el impuesto predial se emiten los tributos adicionales: tasa de seguridad ciudadana, contribución predial al Cuerpo de Bomberos y el impuesto a los inmuebles no edificados, mismos que, acorde a la normativa específica tienen exoneraciones, las cuales se detallan a continuación:

Tabla 1: Exoneración por rubros

DESCRIPCION_EXONERACION	PREDIAL	TASA DE SEGURIDAD	BOMBEROS	IMPUESTO INMUEBLES NO EDIFICADOS
PERSONAS ADULTAS MAYORES	X	x		x
PERSONAS CON DISCAPACIDAD	X	x		
ENTIDADES PUBLICAS	X			x
PREDIOS MUNICIPALES	X	x	x	x
BENEFICENCIA, ASISTENCIA SOCIAL O EDUCACIÓN	X			x
ENTIDADES DIPLOMATICAS	X	x	x	x
UTILIDAD PUBLICA	X	x	x	x
TIERRAS COMUNITARIAS	X	x		
BOSQUES PRIMARIOS	X			
EDUCACION SUPERIOR	X			
VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL	X			

Fuente: Normativa de carácter tributario

Elaboración propia

En este sentido, los predios que mantengan cualquiera de estos tipos de exoneración, se dispensan del pago del impuesto predial, y los demás rubros en caso de que corresponda conforme la matriz anterior, sin necesidad de que el contribuyente tenga la necesidad de solicitarlo de manera expresa pues el aplicativo CERVUS que gestiona estos tributos se encuentra debidamente parametrizado.

Por otro lado, para aquellos tipos de contribuyente que por su naturaleza no amerita revisión exhaustiva de documentación que tenga que proporcionar el sujeto pasivo, la Administración Tributaria una vez que los identifica ingresa la exoneración de manera oficiosa para el año 2024, como es el caso de entidades públicas, predios municipales, entidades diplomáticas y viviendas de interés social.

Exoneración para personas adultas mayores

Los párrafos cuarto y quinto del Art. (...) 8 del proyecto de ordenanza para el bienio 2024-2025, respecto de las exoneraciones, contienen el siguiente texto:

*“Dichas exenciones, **se aplicarán de oficio** o previa solicitud del contribuyente, conforme el artículo 115 y siguientes del Código Tributario, debiendo adjuntar los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la norma establezca en cada caso.*

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá verificar en cualquier momento, que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos, en ejercicios posteriores ya no cumplen con los requisitos o condiciones previstos normativamente en cada caso, de oficio y sin necesidad notificación posterior al contribuyente, retirará la exención concedida y efectuará las acciones de control correspondientes en el marco de la normativa vigente.” (énfasis agregado).

Resulta pertinente resaltar que a diferencia de la ordenanza que regula el impuesto predial para el bienio anterior 2022-2023, en el actual proyecto se plantea la posibilidad de aplicar exoneraciones de oficio, lo cual puede redundar en la simplificación de ciertos procesos de la Dirección Metropolitana Tributaria, en lo principal la atención de trámites; y es que, precisamente uno de los que mayor demanda ha presentado es el de personas adultas mayores.

La inclusión de este texto abre la posibilidad de que la Administración Tributaria pueda analizar a futuro la posibilidad de ingresar la exoneración a este grupo vulnerable, lo cual, en principio resulta difícil pues, es imprescindible cumplir con lo que señala el artículo 14 de la Ley Orgánica de las personas adultas mayores, que señala:

"Artículo 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales." (énfasis agregado).

En las instituciones públicas existe información respecto a las personas adultas mayores, pero no toda la información necesaria se encuentra consolidada en la DINARDAP, que nos permita evidenciar los ingresos mensuales y el patrimonio individual de este grupo personas lo que dificulta la aplicación de la exoneración por oficio, actualmente se dispone información de las siguientes instituciones:

Tabla 2: Fuentes de información para exoneración adultos mayores

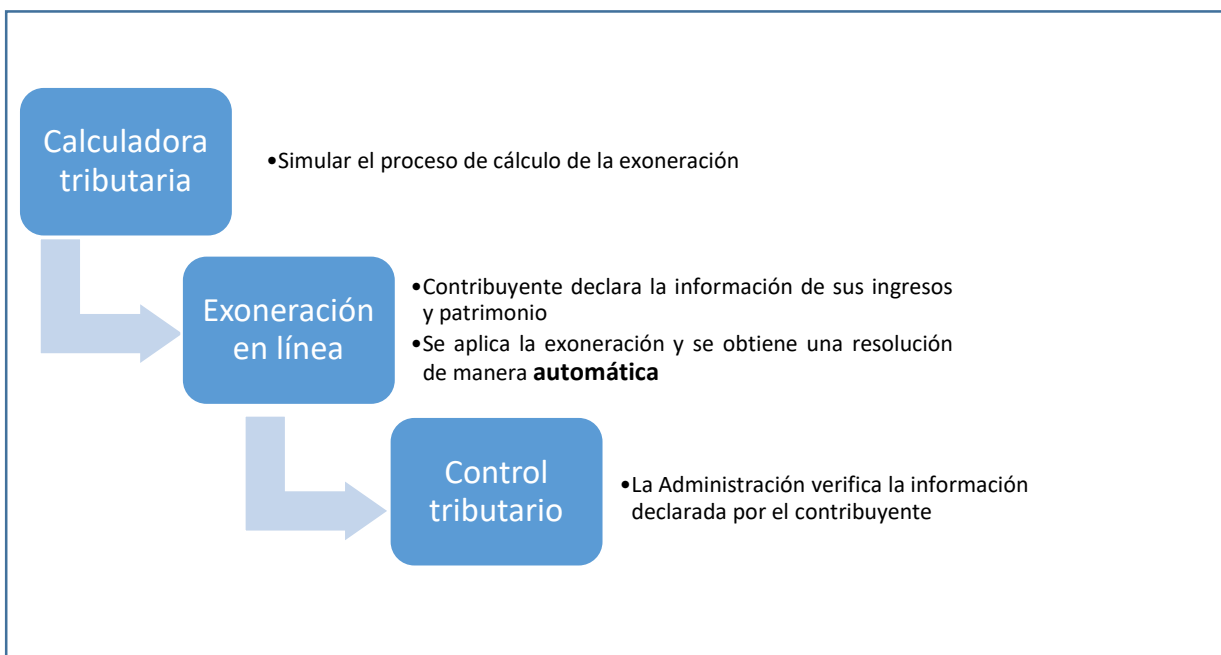
INSTITUCIÓN PÚBLICA	CONTENIDO	INGRESOS	PATRIMONIO	LIMITACIONES	ACUERDO INTERINSTITUCIONAL
Servicio de Rentas Internas	Base de datos de los ciudadanos que ingresan información a través de los formularios 101, 102 y 107 y en especial de las personas que cuentan con RUC	De la actividad económica	De la actividad económica	Información válida para base imponible de actividad económica, la misma que constituye una parte del patrimonio personal de ciudadano	Acuerdo vigente
Servicio de Rentas Internas	Dispone de información patrimonial de los contribuyentes que superan los límites establecidos en la norma			Información catalogada como confidencial por el SRI	No incluye en el acuerdo
Registro Civil	Base de datos de los ciudadanos, número de cédula, fecha de nacimiento, estado civil, defunción				Acuerdo vigente
Registro de la Propiedad Quito	Base de datos del dominio de las propiedades en el cantón Quito		Información de bienes inmuebles que constituyen parte del DMQ	Información únicamente de Quito	Acuerdo vigente
IESS	Base de datos por pensionistas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	Ingresos por pensiones		No existe convenio para entrega de información	Suscribir convenio de entrega de información
ISSPOL	Base de datos por pensionistas del instituto de seguridad	Ingresos por pensiones		No existe convenio para entrega de información	Suscribir convenio de entrega de información
ISSFA	Base de datos por pensionistas del instituto de seguridad	Ingresos por pensiones		No existe convenio para entrega de información	Suscribir convenio de entrega de información
DINARDAP	Base de datos de los ciudadanos con información pública			No consolida toda la información de las Instituciones Públicas	Acuerdo vigente
Superintendencia de Compañías	Información pública		Información de empresas que constituyen parte del patrimonio	Manejo de forma individual, no se dispone de información a nivel de base de datos para procesar masivamente	Suscribir convenio de entrega de información
AMT	Base de datos de vehículos		Información de vehículos que constituyen parte del patrimonio		Acuerdo vigente

Fuente y elaboración propia

Por lo indicado, para la aplicación de la exoneración de adultos mayores de oficio, de acuerdo a la normativa vigente es importante continuar con la suscripción de convenios interinstitucionales con entidades del sector público para disponer de los ingresos y patrimonios individuales de este segmento de la población y cumplir con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Personas Adultas Mayores.

En todo caso, mientras se realiza esta gestión, como estrategias la DMT ha emprendido ciertas acciones que estarán vigentes en un plazo inmediato que de momento permitirán una aplicación más sencilla de la exoneración, pero la misma requiere la participación del contribuyente, siguiendo el siguiente esquema:

Gráfico 1: Esquema de exoneración adultos mayores



Fuente y elaboración propia

La herramienta de calculadora tributaria se encuentra en desarrollo y permitirá hacer una simulación del cálculo del impuesto predial con los datos ingresados por el propio contribuyente, a efectos de transparentar la información; por otro lado, entrará en producción de igual manera el sistema de exoneración en línea a través del Core Tributario y en colaboración con el aplicativo CERVUS, el cual permitirá que el ciudadano declare toda su información acerca de ingresos y su patrimonio, lo que permite obtener los parámetros a la Administración Tributaria para la aplicación de la exoneración y la emisión de una resolución automática que concede la exoneración, hecho lo cual, de manera inmediata podrá revisar sus nuevos valores y proceder al pago.

Finalmente, de conformidad con las facultades previstas en el Código Tributario, la DMT deberá realizar el control posterior de la información ingresada por el sujeto pasivo.

2.2. Sobre la concentración del incremento predial y adicionales por parroquia

Respecto de los registros que resultan comparables entre el año 2023 y 2024 se precisó que 893.138 órdenes de cobro presentarán incrementos en el impuesto predial y sus adicionales, valor que en su totalidad asciende a \$9.470.244,01, de los cuales es relevante considerar en qué parroquias que conforman el Distrito Metropolitano de Quito se concentra dicho incremento.

Tabla 3: Incrementos del impuesto predial y adicionales por parroquia

PARROQUIA	TITULOS	CONTRIBUYENTES	TOTAL PREDIAL Y ADICIONALES 2024	TOTAL PREDIAL Y ADICIONALES 2023	DIFERENCIAS	PORCENTAJES INCREMENTO
CUMBAYA	23.521	12.836	\$7.273.687,68	\$5.813.250,66	\$1.460.437,02	15,42%
IÑAQUITO	91.052	31.390	\$11.668.690,08	\$10.731.723,28	\$936.966,80	9,89%
TUMBACO	20.109	14.065	\$5.176.624,71	\$4.564.028,54	\$612.596,17	6,47%
CALDERON	73.780	52.267	\$5.875.969,32	\$5.332.797,03	\$543.172,29	5,74%
NAYON	8.494	5.764	\$2.226.518,89	\$1.873.032,99	\$353.485,90	3,73%
CONOCOTO	42.424	27.364	\$3.561.959,04	\$3.213.858,85	\$348.100,19	3,68%
MARISCAL SUCRE	25.257	11.140	\$3.759.250,72	\$3.441.677,31	\$317.573,41	3,35%
PONCEANO	25.518	14.811	\$3.143.764,83	\$2.899.881,77	\$243.883,06	2,58%
TURUBAMBA	27.266	19.447	\$2.522.675,20	\$2.299.933,96	\$222.741,24	2,35%
RUMIPAMBA	32.718	14.166	\$3.171.896,83	\$2.952.866,48	\$219.030,35	2,31%
COMITE DEL PUEBLO	10.847	7.488	\$1.543.570,13	\$1.324.569,03	\$219.001,10	2,31%
JIJIAPA	23.411	12.648	\$3.231.144,05	\$3.016.605,18	\$214.538,87	2,27%
POMASQUI	9.783	7.444	\$1.162.304,30	\$966.478,84	\$195.825,46	2,07%
PUEMBO	5.915	4.353	\$2.007.404,64	\$1.814.624,52	\$192.780,12	2,04%
KENNEDY	25.689	16.359	\$2.391.174,54	\$2.201.641,04	\$189.533,50	2,00%
QUITUMBE	31.795	20.734	\$2.139.039,04	\$1.953.126,05	\$185.912,99	1,96%
EL CONDADO	25.898	18.625	\$2.357.185,63	\$2.174.436,26	\$182.749,37	1,93%
GUAMANI	24.658	18.342	\$1.649.096,75	\$1.473.556,82	\$175.539,93	1,85%
CARCELEN	18.590	12.924	\$1.853.497,60	\$1.687.614,51	\$165.883,09	1,75%
CALACALI	2.349	1.875	\$542.668,03	\$381.993,90	\$160.674,13	1,70%
ALANGASI	11.956	9.306	\$1.779.108,32	\$1.619.301,02	\$159.807,30	1,69%
SAN ANTONIO DE PICHINCHA	17.233	11.812	\$1.626.701,10	\$1.479.668,91	\$147.032,19	1,55%
PIFO	5.520	4.095	\$976.215,36	\$829.462,07	\$146.753,29	1,55%
SOLANDA	17.220	14.073	\$1.357.275,34	\$1.219.828,51	\$137.446,83	1,45%
COCHAPAMBA	17.199	10.536	\$1.249.844,19	\$1.119.160,76	\$130.683,43	1,38%
SAN ISIDRO DEL INCA	13.743	8.520	\$1.293.142,58	\$1.164.205,00	\$128.937,58	1,36%
AMAGUAÑA	13.216	10.692	\$1.118.287,11	\$1.010.742,10	\$107.545,01	1,14%
BELISARIO QUEVEDO	18.828	12.256	\$1.333.945,43	\$1.239.095,57	\$94.849,86	1,00%
CHILLOGALLO	13.722	11.385	\$862.919,02	\$771.902,02	\$91.017,00	0,96%
LA CONCEPCION	12.440	8.686	\$1.069.539,16	\$982.301,53	\$87.237,63	0,92%
GUAYLLABAMBA	5.849	4.560	\$644.897,35	\$567.041,13	\$77.856,22	0,82%
LA ARGELIA	11.615	9.558	\$834.796,86	\$757.337,07	\$77.459,79	0,82%
LA MAGDALENA	7.666	5.368	\$1.130.373,31	\$1.058.319,57	\$72.053,74	0,76%
ITCHIMBIA	11.340	7.746	\$926.087,30	\$857.566,67	\$68.520,63	0,72%
COTOCOLLAO	9.649	6.610	\$675.056,80	\$614.703,41	\$60.353,39	0,64%
PUENGASI	13.891	11.230	\$916.189,09	\$857.447,91	\$58.741,18	0,62%
LA MENA	9.675	7.591	\$557.562,63	\$508.725,71	\$48.836,92	0,52%
LA ECUATORIANA	14.060	12.277	\$852.444,14	\$804.564,46	\$47.879,68	0,51%
SAN BARTOLO	10.777	8.950	\$663.445,78	\$615.614,54	\$47.831,24	0,51%
YARUQUI	7.839	6.250	\$863.234,72	\$817.496,24	\$45.738,48	0,48%
CENTRO HISTORICO	9.537	7.089	\$802.565,09	\$756.949,44	\$45.615,65	0,48%

INFORME N° AG-DMT-JRM-2023-011

LA FERROVIARIA	10.598	8.489	\$504.361,07	\$459.195,68	\$45.165,39	0,48%
EL QUINCHE	6.046	4.663	\$573.409,57	\$531.111,88	\$42.297,69	0,45%
TABABELA	1.652	1.346	\$478.809,51	\$438.160,24	\$40.649,27	0,43%
LLANO CHICO	4.225	3.151	\$450.727,80	\$410.098,81	\$40.628,99	0,43%
SAN JUAN	13.359	10.440	\$670.817,01	\$633.039,51	\$37.777,50	0,40%
CHILIBULO	8.716	6.572	\$401.277,98	\$365.538,20	\$35.739,78	0,38%
PINTAG	9.808	6.896	\$356.106,71	\$324.575,23	\$31.531,48	0,33%
CHIMBACALLE	7.692	6.178	\$409.044,25	\$378.521,99	\$30.522,26	0,32%
CHECA	3.636	2.738	\$296.150,24	\$266.808,36	\$29.341,88	0,31%
LA LIBERTAD	3.980	3.513	\$294.995,92	\$269.299,15	\$25.696,77	0,27%
PACTO	2.414	1.623	\$101.659,34	\$78.171,84	\$23.487,50	0,25%
LA MERCED	4.013	3.138	\$267.766,09	\$245.581,05	\$22.185,04	0,23%
ZAMBIZA	1.962	1.541	\$119.346,73	\$110.016,89	\$9.329,84	0,10%
PUELLARO	1.604	1.176	\$33.362,99	\$27.875,22	\$5.487,77	0,06%
NANEGAL	933	777	\$23.926,10	\$18.518,12	\$5.407,98	0,06%
ATAHUALPA	1.062	748	\$70.227,82	\$64.942,24	\$5.285,58	0,06%
SAN JOSE DE MINAS	2.819	2.083	\$78.358,40	\$73.109,15	\$5.249,25	0,06%
NONO	2.484	1.845	\$39.759,15	\$36.091,71	\$3.667,44	0,04%
NANEGALITO	508	441	\$22.992,54	\$19.790,38	\$3.202,16	0,03%
GUANGOPOLO	876	663	\$18.724,05	\$16.592,01	\$2.132,04	0,02%
LLOA	1.528	807	\$44.539,18	\$43.277,22	\$1.261,96	0,01%
CHAVEZPAMBA	551	419	\$15.969,21	\$15.306,76	\$662,45	0,01%
PERUCHO	383	269	\$10.412,40	\$9.785,00	\$627,40	0,01%
GUALEA	240	198	\$3.632,69	\$3.348,13	\$284,56	0,00%

Fuente: Simulación predial 2024

Elaboración propia

En este sentido, del cuadro anterior es importante resaltar que la parroquia con mayores incrementos es la de Cumbayá, con una diferencia \$1.460.437,02 para el 2024, respecto de la emisión 2023, representando el 15,42% del total de aquellos que sube los tributos, lo cual obedece a la alta plusvalía presentada en el sector que hace muy apetecible la adquisición de viviendas y por tanto la subida en la valoración de los bienes inmuebles, provocando pues, que la cuota del impuesto predial y sus adicionales sea más alta, lo cual no significa cambios en las tarifas, sino en la base imponible.

En segundo lugar, se tiene a la parroquia de Ñaquito, con un valor de \$936.966,80, significando el 9,89% del total de incrementos, siendo que este es un sector de alto crecimiento de edificaciones y alta plusvalía; en tato, le sigue la parroquia de Tumbaco con un incremento de \$612.596,17, lo cual representa el 6,47% debido a la cercanía con Cumbayá y su incremento en el plusvalor de los bienes.

Finalmente, existen parroquias más pequeñas en las cuáles no se reflejan incrementos significativos en el valor del impuesto predial y sus adicionales como lo son: Nono, Nanegalito, Guangopolo, Lloa, Chavezpamba, Perucho y Gualea, cuyo incremento es menor a los \$4.000.

2.3. Sobre el impuesto predial y adicionales por parroquia

En el catastro municipal se tienen identificadas 65 parroquias que conforman el GAD del Distrito Metropolitano de Quito, de las cuales a continuación se presenta la información acerca de la emisión del año 2024 y en contraste con la del año 2023 a efectos de evidenciar los montos a emitirse y las diferencias:

Tabla 4: Emisión predial y adicionales por parroquia

PARROQUIA	TITULOS	CONTRIBUYENTES	TOTAL PREDIAL Y ADICIONALES 2024	TOTAL PREDIAL Y ADICIONALES 2023	DIFERENCIA
IÑAQUITO	119.193	37.508	\$16.539.568,81	\$14.934.807,89	\$1.604.760,92
CUMBAYA	29.919	14.512	\$9.093.801,18	\$7.671.391,60	\$1.422.409,58
MARISCAL SUCRE	30.852	12.525	\$5.744.338,74	\$5.180.075,52	\$564.263,22
CALDERON	90.657	60.484	\$6.841.642,39	\$6.304.460,12	\$537.182,27
QUITUMBE	38.937	24.118	\$3.545.099,73	\$3.086.083,43	\$459.016,30
TUMBACO	29.520	18.718	\$7.567.952,09	\$7.179.182,06	\$388.770,03
TURUBAMBA	31.076	21.538	\$2.903.347,25	\$2.571.590,06	\$331.757,19
RUMIPAMBA	41.036	16.143	\$3.832.464,05	\$3.601.210,06	\$231.253,99
NAYON	11.350	7.412	\$3.264.840,86	\$3.038.985,76	\$225.855,10
COMITE DEL PUEBLO	13.925	9.176	\$1.985.580,90	\$1.773.623,71	\$211.957,19
EL CONDADO	32.918	22.720	\$2.855.037,55	\$2.650.170,48	\$204.867,07
CALACALI	3.692	2.725	\$617.923,47	\$424.155,65	\$193.767,82
PIFO	7.399	5.010	\$1.206.555,15	\$1.022.558,08	\$183.997,07
KENNEDY	30.604	18.847	\$2.795.681,29	\$2.612.797,70	\$182.883,59
PONCEANO	31.939	17.207	\$4.423.553,83	\$4.241.133,49	\$182.420,34
CONOCOTO	65.312	38.723	\$5.560.536,77	\$5.392.416,69	\$168.120,08
JIPIJAPA	31.435	14.890	\$4.012.935,19	\$3.849.015,57	\$163.919,62
PUEMBO	7.630	5.255	\$2.370.259,82	\$2.215.485,57	\$154.774,25
SOLANDA	20.272	16.284	\$1.585.677,04	\$1.439.757,18	\$145.919,86
BELISARIO QUEVEDO	24.346	14.309	\$1.838.111,65	\$1.698.862,67	\$139.248,98
GUAMANI	28.682	20.823	\$1.855.324,12	\$1.726.627,25	\$128.696,87
SAN ANTONIO DE PICHINCHA	21.490	13.622	\$1.898.645,67	\$1.773.706,54	\$124.939,13
LA ARGELIA	14.330	11.374	\$993.819,41	\$886.720,27	\$107.099,14
POMASQUI	13.632	9.740	\$1.664.207,54	\$1.574.439,98	\$89.767,56
AMAGUAÑA	16.379	12.415	\$1.326.843,27	\$1.243.256,47	\$83.586,80
ALANGASI	14.704	11.024	\$2.096.608,85	\$2.020.103,70	\$76.505,15
LA CONCEPCION	16.124	10.523	\$1.482.040,31	\$1.405.598,54	\$76.441,77
YARUQUI	9.488	7.231	\$965.804,60	\$898.476,20	\$67.328,40
SAN JUAN	17.655	12.730	\$930.014,06	\$863.303,46	\$66.710,60
COTOCOLLAO	11.997	7.805	\$814.560,55	\$752.168,93	\$62.391,62
GUAYLLABAMBA	7.142	5.391	\$768.972,78	\$712.164,82	\$56.807,96
LA MENA	12.084	9.371	\$677.679,61	\$622.255,30	\$55.424,31
CENTRO HISTORICO	12.566	7.960	\$969.457,82	\$927.369,19	\$42.088,63
SAN ISIDRO DEL INCA	20.340	11.251	\$1.911.497,82	\$1.869.606,08	\$41.891,74
SAN BARTOLO	13.472	10.853	\$814.616,24	\$777.813,26	\$36.802,98

INFORME N° AG-DMT-JRM-2023-011

LA FERROVIARIA	13.510	10.343	\$638.071,48	\$604.387,03	\$33.684,45
LLANO CHICO	5.663	3.790	\$593.364,23	\$560.425,00	\$32.939,23
CHILLOGALLO	17.374	13.888	\$1.104.037,19	\$1.073.510,78	\$30.526,41
LA MAGDALENA	9.591	6.468	\$1.403.526,18	\$1.374.137,77	\$29.388,41
PACTO	2.747	1.777	\$111.880,99	\$83.532,09	\$28.348,90
EL QUINCHE	7.168	5.391	\$660.188,24	\$631.865,79	\$28.322,45
CHECA	4.390	3.175	\$332.682,89	\$308.274,00	\$24.408,89
CHILIBULO	11.242	8.315	\$519.117,28	\$495.959,52	\$23.157,76
LA ECUATORIANA	18.802	15.864	\$1.118.181,49	\$1.099.543,47	\$18.638,02
LA LIBERTAD	4.956	4.182	\$340.326,72	\$322.984,05	\$17.342,67
ZAMBIZA	2.266	1.715	\$141.410,79	\$124.458,44	\$16.952,35
LA MERCED	5.258	3.828	\$311.363,89	\$295.083,28	\$16.280,61
CHIMBACALLE	9.785	7.430	\$527.739,96	\$512.830,00	\$14.909,96
CARCELEN	26.432	15.349	\$2.399.743,03	\$2.384.845,11	\$14.897,92
PUENGASI	17.977	13.810	\$1.106.698,66	\$1.093.020,76	\$13.677,90
TABABELA	2.250	1.551	\$538.818,08	\$528.006,30	\$10.811,78
PUELLARO	3.018	2.093	\$107.170,22	\$99.480,03	\$7.690,19
ITCHIMBIA	14.143	8.989	\$1.169.077,61	\$1.163.047,02	\$6.030,59
PINTAG	13.110	9.136	\$483.574,07	\$478.959,16	\$4.614,91
SAN JOSE DE MINAS	3.387	2.425	\$101.246,62	\$97.244,15	\$4.002,47
ATAHUALPA	1.339	907	\$80.486,32	\$77.086,13	\$3.400,19
GUANGOPOLO	1.111	855	\$21.675,17	\$19.593,03	\$2.082,14
PERUCHO	498	336	\$15.022,15	\$13.187,16	\$1.834,99
CHAVEZPAMBA	632	479	\$16.796,31	\$15.980,78	\$815,53
LLOA	1.810	984	\$63.959,21	\$63.279,04	\$680,17
NONO	3.041	2.216	\$82.663,42	\$82.407,38	\$256,04
GUALEA	1.248	1.009	\$20.495,25	\$25.859,82	-\$5.364,57
NANEGAL	1.838	1.407	\$63.087,20	\$69.351,00	-\$6.263,80
NANEGALITO	1.062	850	\$51.222,83	\$83.925,56	-\$32.702,73
COCHAPAMBA	20.335	12.317	\$1.409.032,95	\$1.485.891,23	-\$76.858,28
TOTAL			\$123.287.660,84	\$114.209.528,16	\$9.078.132,68

Fuente: Simulación predial 2024

Elaboración propia

Del cuadro anterior se observa que la parroquia con mayor importe en el predial y sus adicionales es la parroquia Ñaquito, pues es el área de la ciudad con mayores avalúos y crecimiento construcción de edificios, siendo que representa un valor de tributos de \$16.539.568,81, resultando concordante con el punto anterior en el cual se precisó que este sector es uno de aquellos que presenta mayores diferencias en el impuesto.

En el mismo sentido, las parroquias que se encuentran en los ranking más altos de emisión luego de Ñaquito son: Cumbayá, Tumbaco, Calderón y Mariscal Sucre.

A su vez, existen parroquias que frente al valor global de emisión, no tienen un alto grado de significancia, siendo estas en lo principal: Nono, Atahualpa, Lloa, Nanegal, Nanegalito, Guangopolo, Gualea, Chavezpamba y

Perucho, cuya emisión por individual no alcanza los \$100.000 y se observa que su concentración es principalmente en las parroquias rurales del noroccidente de Quito.

3. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

3.1. Conclusiones

- Los principales sectores donde se concentra un incremento del impuesto predial y sus adicionales del año 2024 frente al 2023, son las parroquias de Cumbayá, Ñaquito y Tumbaco, representando conjuntamente el 31,78% de los incrementos.
- La aplicación de las exoneraciones se realizan conforme los parámetros establecidos en cada cuerpo normativo y su dispensa en muchos de los casos no se resume únicamente al impuesto predial sino que trasciende en los tributos adicionales como la tasa de seguridad, contribución predial al Cuerpo de Bomberos e impuesto a los inmuebles no edificados, lo cual se encuentra debidamente parametrizado en el algoritmo de cálculo del impuesto predial y sus adicionales y se incluye directamente en la emisión anual.
- El actual proyecto de ordenanza, a diferencia del bienio anterior plantea de manera expresa la posibilidad de aplicar las exoneraciones de manera oficiosa para la Administración Tributaria, lo cual puede aplicarse de manera sencilla a circunstancias como entidades públicas, predios municipales, entidades diplomáticas y viviendas de interés social; no obstante, para otro tipo de exoneraciones como la de personas adultas mayores, su análisis resulta más complejo en función de que amerita establecer convenios con otras instituciones públicas para poder verificar que se cumplan las condiciones establecidas en la ley para el otorgamiento del beneficio. En tal virtud, la DMT dispone de una hoja de ruta para la gestión y coordinación con las distintas instituciones públicas, entre ellas la DINARP, a fin de establecer un mecanismo de intercambio de información e interoperabilidad permanente que permita sustentar el cumplimiento de los criterios establecidos por el artículo 14 de la Ley de Personas Adultas Mayores.

3.2. Recomendaciones

- Con base en lo expuesto en este informe, se recomienda analizar, gestionar y coordinar en lo posterior la aplicación de oficio para la exoneración para personas adultas mayores, debiendo gestionar oportunamente los convenios de intercambio de información con otras entidades del sector público que permitan corroborar los ingresos y patrimonio de los sujetos pasivos. Mientras se realiza esta gestión, la DMT desarrollará procesos de simplificación de trámite para facilitar el acceso de este grupo prioritario al beneficio establecido por ley.

4. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

	Elaborado:	Procesamiento de datos simulación predial 2024:
Firma		
Nombre	Econ. Marcelo Hidalgo Jefe de Rentas Municipales	Ing. Edmundo Correa Jefe de Gestión y Proyectos Tributarios