

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los tributos suponen la principal fuente de recursos económicos necesarios para la satisfacción de las necesidades públicas de la colectividad por parte del Estado, constituyéndose, por tanto, en una condición necesaria para su existencia propia. Los tributos además de ser un instrumento destinado a solventar el gasto público, pueden cumplir con una finalidad extra fiscal como la de incentivar determinadas conductas que permitan la realización de los principios de equidad y justicia.

La Constitución de la República del Ecuador dispone que la política tributaria estará enfocada en promover la redistribución, la estimulación del empleo, la producción de bienes y servicios y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables; y, se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, priorizando los impuestos directos y progresivos.

En este sentido, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos son competentes para regular mediante ordenanza el cobro de los tributos respecto de los cuales se constituyan en sujetos activos. Adicionalmente, dispone este cuerpo normativo en su artículo 496 que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”*

En este contexto, con la finalidad de cumplir con las disposiciones legales previamente citadas corresponde emitir la Ordenanza Metropolitana Sustitutiva que regula el Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito, para el bienio 2024-2025.

## ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-XX

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes No. XXX de XX de diciembre de 2023; y, XXX de XX de diciembre de 2023, emitidos por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, de acuerdo con artículo 226 de la Constitución de la República las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, de acuerdo con los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República y el Código Orgánico Tributario, el régimen tributario se regirá entre otros, por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

**Que**, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;

**Que**, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“Una vez realizada la actualización de los*

*avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

**Que,** los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural. En concordancia con ello, los artículos 504 y 517 del ibídem, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;

**Que,** los artículos 507 y siguientes, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;

**Que,** de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los pagos del impuesto a los predios urbanos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva;

**Que,** de conformidad con el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del impuesto a los predios rurales podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el uno de marzo y el segundo hasta el uno de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual;

**Que,** el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, se aplicará la exoneración temporal de

por cinco años contados a partir de la terminación o adjudicación del inmueble, los edificios que se construyan para viviendas populares;

**Que**, el artículo 3812 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que, se aplicará la exoneración comprendida en la letra c) del artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización a aquellas viviendas consideradas de interés social.

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la vivienda de interés social como aquella: *“vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”*

Que, el artículo 6 del Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público establece que el valor de la vivienda de interés social será de hasta 178 salarios básicos unificados.

**Que**, el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de actividades productivas, los concejos metropolitanos podrán mediante ordenanza, disminuir hasta el cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos, estímulo que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza;

**Que**, el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los propietarios de predios urbanos que

soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

**Que**, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia para reglamentar, mediante ordenanza, los procedimientos para la aplicación de la exención del pago del Impuesto Predial de las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas;

**Que**, el XX de diciembre de 2023 fue aprobada la Ordenanza Metropolitana No. XX-2023 *“Sustitutiva del Capítulo I “Valoración Inmobiliaria”, del Título III “De las Normas para el Pago de Impuestos” del Libro III.5 del eje económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra, el valor de las edificaciones de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, a regir para el bienio 2024-2025”*;

**Que**, bajo los principios constitucionales y legales del régimen tributario, así como la disposición expresa del artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez que se ha realizado la actualización de los avalúos, es procedente revisar el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural para el bienio 2024-2025, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 87 letras a) y b), 492 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito; y, 8**

núm. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

**ORDENANZA 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”**

**Artículo Único.** - Sustitúyase el Capítulo II del Título III del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente:

**CAPÍTULO II  
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y  
ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Art. (...) 1.- Objeto.** - En atención a lo previsto en los artículos 497, 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el presente Capítulo tiene por objeto dar cumplimiento a la revisión tributaria periódica, relacionada a los impuestos prediales urbano y rural y tributos adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito y, por tanto, el establecimiento de las bandas impositivas a regir durante el bienio 2024-2025.

También es objeto del presente Capítulo la reglamentación dispuesta por el inciso segundo del artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito.

**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. (...) 3.- Hecho Generador.** - Conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituye hecho generador del impuesto a los predios urbanos e impuesto a los inmuebles no edificados, y los tributos adicionales, la propiedad de bienes inmuebles ubicados dentro del límite urbano del Distrito Metropolitano de Quito, a 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación.

El impuesto a los predios rurales y los tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de bienes inmuebles ubicados fuera del límite urbano del Distrito Metropolitano de Quito, a 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación.

**Art. (...) 4.- Sujeto Activo.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, es el sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, del impuesto a los predios rurales y del impuesto a los inmuebles no edificados de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. (...) 5.- Sujeto Pasivo.** - El sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos y rurales, es la persona natural o sociedad, que la ley reputa como propietaria de predios urbanos, y propietaria o posesionaria de predios rurales, ubicados en la jurisdicción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El término sociedad

se entenderá conforme su definición establecida en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Art. (...) 6.- Base Imponible.** - Constitúyase base imponible del impuesto a los predios urbanos y rurales, el valor catastral imponible que es el resultado de la suma de los valores de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbano o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano, conforme lo establecido en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente, menos las deducciones que la misma ley ha previsto para cada caso.

Conforme lo dispuesto por el artículo 87 del Código Orgánico Tributario, para la definición del valor de la propiedad, se atenderá obligatoriamente al valor con que figuren los bienes en el catastro inmobiliario oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a la fecha de producido el hecho generador. La Dirección Metropolitana de Catastro, mantendrá actualizada y suministrará tal información conforme lo establecido en el artículo referente a la “Valoración Inmobiliaria” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. (...). 7.- Deducciones.** - Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, que soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendrán derecho a solicitar hasta el 30 de noviembre de cada año, la aplicación de la deducción de acuerdo a la siguiente tabla, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del avalúo del respectivo predio:

<b>AÑO PAGO PRÉSTAMO</b>	<b>PORCENTAJE A APLICAR</b>
0 a 5	40
6 a 10	35
11 a 15	30
16 a 20	25



Por su parte, los propietarios de predios rurales, que se encuentren en los supuestos determinados en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendrán derecho a solicitar la aplicación de la deducción allí determinada, únicamente dentro del año siguiente al de la situación que dio origen a la deducción. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.

En todo caso, las solicitudes de aplicación de deducciones legalmente establecidas, deberán ser presentadas dentro de los plazos señalados y acompañadas de la documentación de soporte prevista en la norma, de manera formal para conocimiento y resolución de la Dirección Metropolitana Tributaria.

**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 materia de estímulos tributarios, se reconoce y se aplicarán únicamente aquellos dictados por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de lo dispuesto en el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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.

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.

**Art. (...) 9.- Exención Temporal Especial Ley Conservación de Áreas Históricas.-**

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito, las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en aplicación de la normativa metropolitana, gozarán de la exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contados a partir de la expedición del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo del proyecto. Esta exención será aplicable exclusivamente sobre el impuesto causado del inmueble objeto de tales obras.

La Agencia Metropolitana de Control, informará a la Dirección Metropolitana Tributaria, sobre cada certificado emitido respecto de los trabajos señalados en la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito, así como los registros con los que cuente sobre la culminación de tales obras.

Para el reconocimiento de esta exención, el sujeto pasivo interesado deberá solicitarlo de manera expresa a la Dirección Metropolitana Tributaria, cumpliendo con los preceptos determinados en el artículo 119 del Código Orgánico Tributario, y una vez que se haya efectuado la correspondiente actualización de la información catastral del predio intervenido; adicionalmente, se adjuntarán a la solicitud todos los documentos de respaldo respectivos.

Posterior a lo cual, la Dirección Metropolitana Tributaria dará el trámite y emitirá la resolución administrativa correspondiente.

Previo a emitir, el acto administrativo la Dirección Metropolitana Tributaria verificará que el resultado de los trabajos realizados se vea reflejado en la información catastral correspondiente al año de terminación de las obras, para lo cual requerirá validación al respecto a la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Art. (...) 10.- Cuantía o Tarifa Impuesto Predial Urbano.** - Conforme el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles urbanos, para el bienio 2024-2025, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD.		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,6
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,6	2,9
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,9	3,2
14	2.000.000,01	2.500.000,00	3,2	3,5
15	2.500.000,01	3.000.000,00	3,5	3,8
16	3.000.000,01	3.500.000,00	3,8	4,1
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4,1	4,5
18	4.000.000,01	5.000.000,00	4,5	5
19	5.000.000,01	en adelante	5	5

En ningún caso el impuesto predial urbano podrá superar el cinco por mil de la base catastral imponible, de conformidad al artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. (...) 11.- Cuantía o Tarifa Impuesto Predial Rural.** - Conforme el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles rurales, para el bienio 2024-2025, de acuerdo con la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD.		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,2
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,2	2,9
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,9	3
14	2.000.000,01	en adelante	3	3

En ningún caso el impuesto predial rural podrá superar el tres por mil de la base catastral imponible, de conformidad al artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. (...) 12.- Viviendas de interés social.** – Con la finalidad de aplicar la exención temporal, por cinco años posteriores a la fecha de terminación o adjudicación, prevista en la letra c) del artículo 510 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización se considerarán viviendas populares a las viviendas de interés social definidas en la normativa de la materia, que sean de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta 178 salarios básicos unificados. 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 exoneración del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2024-2025, 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.

La presente exoneración no podrá, bajo ninguna circunstancia, ser aplicada por más de cinco años posteriores a la fecha de terminación o adjudicación del inmueble.

**Art. (...) 13.- Rebaja del impuesto predial.** – Serán beneficiarios de la disminución del 50% del valor del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los propietarios de los inmuebles referidos en el artículo anterior, a partir del sexto año y/o hasta completar el plazo impostergable, no acumulable de diez años conforme lo dispuesto en el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. (...) 14.- Base Imponible del Impuesto Predial Urbano en Asentamientos de Hecho y Consolidados que cuentan con Ordenanzas de Regulación.**- Para obtener la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cuenten con una ordenanza metropolitana que reconozca y apruebe el asentamiento, en atención a lo dispuesto por el segundo inciso del artículo 715 del Código Civil, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Base imponible} = \frac{\text{avalúo total del predio}}{\text{Número total de lotes reconocidos en la ordenanza}}$$

Para la aplicación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la correspondiente normativa vigente. Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada lote por el número de lotes que conformen el predio global. Esta determinación estará sujeta a una determinación posterior, en los términos del artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro proceda con la debida actualización del catastro inmobiliario individual y resultante de la regularización en mención. De establecerse diferencias a favor del sujeto activo, las mismas serán debidamente notificadas a los sujetos pasivos para su pago con acuerdo a los años que correspondan.

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

**Art. (...) 15.- Base Imponible del Impuesto Predial Urbano en Asentamientos de Hecho y Consolidados que no cuentan con Ordenanza de Regularización pero que estén en proceso de reconocimiento y aprobación.-** Para establecer la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que no cuenten con una ordenanza metropolitana que reconozca y apruebe el asentamiento, pero que, según certificación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se encuentren en proceso cumpliendo con todos los requisitos para tales efectos, distintos de los constituidos en derechos y acciones, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Base imponible} = \frac{\text{avalúo total del predio}}{\text{Número total de socios o partícipes (máximo uno por cada lote proyectado)}}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores correspondientes.

Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada socio por el número de lotes que conformen el predio global.

Una vez emitida la correspondiente ordenanza metropolitana de regularización, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará las gestiones correspondientes de generación y actualización de información catastral individual de cada predio, tras lo cual, notificará inmediatamente a la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que ésta, conforme el artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, lleve a cabo el proceso de determinación posterior a fin de establecer diferencias a favor del sujeto activo, las cuales serán debidamente notificadas a los sujetos pasivos para su pago de acuerdo a los años que correspondan.

**Art. (...) 16.- Publicidad de las Obligaciones.-** Sin perjuicio de lo determinado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, mantendrá un portal electrónico de acceso público para la consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los sujetos pasivos, donde se informe sobre el monto a pagar por cada predio, aplicación de descuentos o recargos conforme a la ley y demás información necesaria para el oportuno cumplimiento de la obligación tributaria.

**Art. (...) 17.- Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos. -** El cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se realizará considerando el avalúo catastral vigente a la fecha de emisión del impuesto predial.

**Art. (...) 18.- Salario Básico Unificado del Trabajador en General.-** Para efectos de la aplicación de los beneficios tributarios que la ley prevé tengan como base o referencia al salario básico unificado del trabajador en general, durante el bienio 2024-2025, para el ejercicio fiscal 2024 se considerará al salario básico unificado del trabajador en general vigente al 31 de diciembre de 2023; y para el ejercicio fiscal 2025, al salario básico unificado del trabajador en general vigente al 31 de

diciembre de 2024, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Encárguese a la Comisión de Codificación Legislativa, la codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.** - La Administración Metropolitana Tributaria, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, conocerá y resolverá sobre las peticiones de facilidades de pago de los tributos, que los contribuyentes presenten, conforme a la normativa tributaria vigente.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**PRIMERA.** - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la publicación de la presente Ordenanza, de conformidad con lo previsto en los artículos 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 11 del Código Orgánico Tributario.

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** - A partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se entenderá sustituida; y, por tanto, derogada la Ordenanza Metropolitana No. 029-2021, sancionada el 21 de diciembre de 2021.

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

### **DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia con su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 del Código Orgánico Tributario.



Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, en el Distrito Metropolitano de Quito, el XX de diciembre de 2023.

BORRADOR