

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL  
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**COMISIÓN DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN  
-EJE DE GOVERNABILIDAD E INSTITUCIONALIDAD-**

**INFORME DE COMISIÓN NO. IC-ORD-CPF-2023-006**

**INFORME DE COMISIÓN PARA 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 A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”**

**MIEMBROS DE LA COMISIÓN:**

Fidel Chamba- Presidente de la Comisión

Adrián Ibarra- Vicepresidente de la Comisión

Héctor Cueva- Integrante de la Comisión

Diana Cruz- Integrante de la Comisión

Estefanía Grunauer- Integrante de la Comisión

**Quito, Distrito Metropolitano, 15 de diciembre 2023**

## 1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación el día 15 de diciembre de 2023, respecto 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”** para lo cual presentamos el siguiente análisis:

## 2. ANTECEDENTES:

**2.1** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-2022-OF de 05 de diciembre de 2023, el señor Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, señor Pabel Muñoz López asume la iniciativa legislativa para el tratamiento 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”*.

**2.2** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4937-O de 06 de diciembre de 2023, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, Secretaria General del Concejo Metropolitano procedió con la calificación del proyecto de ordenanza en mención y señaló, en la parte pertinente lo siguiente: *“(…) Por lo expuesto, el proyecto materia de calificación cuenta con su correspondiente exposición de motivos y los considerandos necesarios para su calificación.(…) Siendo así, en razón de la materia sobre la que versa el proyecto de ordenanza, el proyecto de ordenanza debe tramitarse en el seno de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”*

**2.3** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1142-M, de 06 de diciembre de 2023, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, en su calidad de Secretaría General del Concejo Metropolitano Quito, convocó por disposición del concejal Fidel Chamba a sesión extraordinaria No. 013 de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, el día 07 de diciembre de 2023, para tratar lo siguiente: *1.- Conocimiento 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”.*

**2.4** La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión extraordinaria No. 013, emitió la Resolución No. SC-EXT-013-CPF-01, la cual en la parte pertinente resolvió lo siguiente: *“Constituir la mesa de trabajo para el tratamiento 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”, que será integrada por los Concejales miembros de esta Comisión o sus representantes, así como por el señor Administrador General, Directora Metropolitana Tributaria, Directora Metropolitana Financiera, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Directora Metropolitana de Catastro y Procuraduría.”*

**2.5** La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en sesión extraordinaria No. 013, emitió la Resolución No. SC-EXT-013-CPF-02, la cual en la parte pertinente resolvió lo siguiente: *“Requerir al Señor Administrador General el informe técnico tributario y financiero, que sustente el texto 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”. Los indicados informes serán presentados hasta el día 11 de diciembre de 2023”*

**2.6** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1166-O, de 11 de diciembre de 2023, el Sr. Christian Cruz . en su calidad de Administrador General, en cumplimiento de la Resolución No. SC-EXT-013-CPF-02 remite el informe técnico y financiero.

**2.7** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4971-O, de 11 de diciembre de 2023, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, en su calidad de Secretaría General del Concejo Metropolitano Quito, convocó por disposición del concejal Fidel Chamba a mesa de trabajo No. 004 de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, el día 12 de diciembre de 2023, en cumplimiento de la Resolución No. SC-EXT-013-CPF-01 para tratar lo siguiente: *“1.- 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”.*

**2.8** Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DC-CVFA-2023-0367-O, de 13 de diciembre de 2023, el Presidente de la Comisión, concejal Fidel Chamba solicita una ampliación del informe técnico tributario.

**2.9** Mediante Oficio GADDMQ-AG-2023-1175-O del 14 de diciembre de 2023, el Administrador General, Sr Christian Cruz remite el alcance al informe técnico (Impuesto Predios Bienio) No. AG-DMT-JRM-2023-012

**2.10** El 14 de diciembre de 2023 fue aprobada la Ordenanza Metropolitana No. 065-2023 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";

**2.11** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCM-2023-1173-M, de 13 de diciembre de 2023, el Abg. Pedro José Cornejo Espinoza, en su calidad de Prosecretario General del Concejo Metropolitano Quito, convocó por disposición del concejal Fidel Chamba a sesión No. 014 extraordinaria de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, el día 15 de diciembre de 2023, para tratar lo siguiente: *"1.- Continuación del tratamiento 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".*

**2.12** En la sesión extraordinaria 014 de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación se resolvió aprobar el Informe de la Comisión IC-ORD-CPF-2023-006 para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate, el 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".*

### 3. BASE NORMATIVA:

#### 3.1 Constitución de la República del Ecuador:

*“Art 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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”.*

*“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.*

*“Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.*

*La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables”.*

#### 3.2 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

*“Art. 492.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.*

*La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.*

*“Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- 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”.*

**“Art. 497.- Actualización de los impuestos.-** 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”.

**“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 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”.

**“Art. 503.- Deducciones tributarias.-** Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondiente (...).”.

**“Art. 504.- Banda impositiva.-** Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

**“Art. 505.- Valor catastral de propietarios de varios predios.-** 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”.

**“Art. 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados.-** Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general”.

**“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”.

**“Art. 512.- Pago del Impuesto.** El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos 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

**“Art. 517.- Banda impositiva.-** Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”.

**Art. 523.- Forma y plazo para el pago del impuesto.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se



entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

### 3.3 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

*“Art 31.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación: (...) d) Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación: Estudiar e informar al Concejo Metropolitano de Quito sobre el proyecto de presupuesto para cada ejercicio económico anual, así como de sus reformas y liquidación, dentro de los plazos previstos en la ley. Esta comisión a su vez conocerá y estudiará los proyectos normativos relacionados con la regulación y recaudación de impuestos, tasas y contribuciones; dará seguimiento e informará al Concejo sobre las finanzas del Municipio y de sus empresas; y sobre la contratación de empréstitos internos y externos”*

*“Artículo 67.16.- Expedientes e informes. - Los proyectos de informe de los proyectos de ordenanzas o resoluciones serán elaborados por la Secretaría General del Concejo, por solicitud del presidente o presidenta de la comisión y se deberán adjuntar a la convocatoria de sesión, para su correspondiente revisión, inclusión de observaciones, aprobación y suscripción.*

*Una vez aprobado, las concejales y concejales no podrán retener un expediente o informe para su suscripción por más de 48 horas, salvo fuerza mayor debidamente comprobada y justificada ante el presidente o presidenta de la comisión.*

*En caso de presentarse informe de minoría, este deberá ser redactado por el o los proponentes del informe y una vez suscrito, será puesto en conocimiento de la Secretaría del Concejo”.*

*“Artículo 67.17.- Contenido de los informes.- Los informes contendrán el nombre de la comisión, fecha, miembros de la comisión, objeto, el detalle de los antecedentes, la relación cronológica de los hechos, el fundamento jurídico y técnico, resumen de las observaciones presentadas por las y los concejales y por la ciudadanía, análisis y razonamiento realizado por los miembros de la comisión, las recomendaciones y conclusiones, resolución y certificación de la votación, nombre y firma de las y los concejales que suscriben el informe, que servirán de base para que el Concejo o el alcalde o alcaldesa tomen una decisión”.*

*“Artículo 3812.- Exención total del impuesto predial.- Las viviendas consideradas de interés social por esta normativa gozarán de la exención del pago del impuesto predial por cinco años posteriores a su construcción o adjudicación, de acuerdo a lo que establece el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.*

### 3.4 Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social

*“Art. 30.- Vivienda de interés social.- La vivienda de interés social es la 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.(...)”.*

### **3.5 Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público**

*“Art 6.- Vivienda de interés social.- “(...) El valor mínimo de las viviendas de interés social será de hasta 178 salarios básicos unificados”*

### **3.6 Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito**

*“Art. 2.- Las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas, gozarán de la exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras.*

*El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, reglamentará mediante Ordenanza los procedimientos para la aplicación de esta exoneración”.*

## **4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO**

El presente informe tiene como finalidad analizar el 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”, radicado por el señor Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, señor Pabel Muñoz López, ante la Secretaría General del Concejo Metropolitano.

Por lo indicado, la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de

Quito, ha procedido a tratar el Proyecto de Ordenanza que es objeto del presente informe, observando el procedimiento previsto para el efecto.

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 (COOTAD) 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 valoración; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”*

El artículo 497 del citado cuerpo normativo, prevé que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio.

Una vez que, con fecha 14 de diciembre de 2023, el Concejo Metropolitano de Quito aprobó la *“ORDENANZA METROPOLITANA 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*", correspondiendo a la indicada Corporación Edilicia conocer y tratar el Proyecto de Ordenanza que revisa los impuestos prediales urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito.

En el caso concreto, la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, de conformidad a lo previsto en el artículo 31 numeral 4 -Eje de gobernabilidad e institucionalidad- literal a) del Código Municipal, conoció la iniciativa legislativa del Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, 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"*.

El Proyecto de Ordenanza en mención -según artículo 1- 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.

Los aspectos más relevantes del Proyecto de Ordenanza, son los siguientes:

**4. 1.-** El artículo 2 del Proyecto de Ordenanza prevé los siguientes tributos adicionales al impuesto predial urbano:

- 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

Los tributos adicionales al impuesto predial rural, son 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

**4.2.-** El 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.

En relación al 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.

**4.3.-** En el artículo 6 del Proyecto de Ordenanza encontramos la determinación de la base imponible del impuesto a los predios urbanos y rurales, elemento que se constituye el presupuesto sustancial para configurar el tributo; de esta manera, el texto propuesto es el siguiente:

*“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”.*

**4. 4.- Respetto de la cuantía del tributo.**

En el informe No. AG-DMT-JRM-2023-011, suscrito por el Econ. Marcelo Hidalgo, Jefe de Rentas Municipales e Ing. Edmundo Correa, Jefe de Gestión y Proyectos Tributarios, al referirse a la cuantía del tributo, señala que: *“El proyecto de ordenanza para el bienio 2024-2025, plantea mantener las mismas tarifas que se aplicaron para el bienio anterior (...)”*,

En este contexto, la tabla para el bienio 2024 – 2025 las tarifas diferenciales para los bienes inmuebles urbanos es la siguiente:

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

La tabla para el bienio 2024 – 2025 las tarifas diferenciales para los bienes inmuebles rurales es la siguiente:

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

Las tablas señaladas anteriormente se encuentran incluidas dentro de los artículos 10 y 11, respectivamente, del texto del Proyecto de Ordenanza.

En el informe técnico número AG-DMT-JRM-2023-011, agregado mediante Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1166-O, de 11 de diciembre de 2023, suscrito por el Sr. Christian Cruz, en su calidad de Administrador General, se observa la emisión predial urbano para el año 2024, en el que, se observa que para el impuesto predial urbano, la mayor concentración de órdenes que se generarían se encuentra dentro de los primeros cuatro rangos de la tabla, representando el 66,23% del total.

Tabla 2: Emisión predial urbano 2024 por rangos

RANGO	DESDE	HASTA	ÓRDENES DE PAGO	REPRESENTACIÓN PORCENTUAL	ACUMULADO	VALOR \$	REPRESENTACIÓN PORCENTUAL	ACUMULADO
1	-	40.000,00	165.685	15,89%	15,89%	533.969,95	0,65%	0,65%
2	40.000,01	70.000,00	177.801	17,05%	32,93%	834.531,84	1,02%	1,67%
3	70.000,01	100.000,00	127.678	12,24%	45,17%	1.377.295,95	1,68%	3,34%
4	100.000,01	200.000,00	219.603	21,05%	66,23%	4.487.912,74	5,46%	8,81%
5	200.000,01	300.000,00	90.482	8,67%	74,90%	2.592.638,81	3,16%	11,96%
6	300.000,01	400.000,00	46.045	4,41%	79,32%	1.972.278,91	2,40%	14,36%
7	400.000,01	500.000,00	27.659	2,65%	81,97%	2.326.090,20	2,83%	17,20%
8	500.000,01	750.000,00	39.556	3,79%	85,76%	5.333.043,49	6,49%	23,69%
9	750.000,01	1.000.000,00	21.185	2,03%	87,79%	3.937.426,93	4,79%	28,48%
10	1.000.000,01	1.250.000,00	14.728	1,41%	89,20%	3.209.997,07	3,91%	32,39%
11	1.250.000,01	1.500.000,00	8.586	0,82%	90,03%	2.595.640,90	3,16%	35,55%
12	1.500.000,01	1.750.000,00	7.056	0,68%	90,70%	2.673.956,39	3,26%	38,81%
13	1.750.000,01	2.000.000,00	5.572	0,53%	91,24%	2.351.342,24	2,86%	41,67%
14	2.000.000,01	2.500.000,00	7.126	0,68%	91,92%	3.673.478,49	4,47%	46,14%
15	2.500.000,01	3.000.000,00	6.048	0,58%	92,50%	2.724.835,21	3,32%	49,46%
16	3.000.000,01	3.500.000,00	4.754	0,46%	92,96%	2.605.543,90	3,17%	52,63%
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4.335	0,42%	93,37%	2.091.707,52	2,55%	55,18%
18	4.000.000,01	5.000.000,00	7.571	0,73%	94,10%	3.428.469,28	4,17%	59,35%
19	5.000.000,01	en adelante	61.553	5,90%	100,00%	33.385.720,43	40,65%	100,00%
			1.043.023			82.135.880,25		

Fuente: simulación predial 2024  
Elaboración propia

Por otra parte, el impuesto predial rural se acumula en cuanto a órdenes generadas en un 66,35% dentro de los dos primeros rangos, representando apenas el 4% del valor a

emitir y en el sentido inverso, los dos últimos rangos abarcan el 5,22% del total de órdenes a generarse, en tanto su valor en dólares constituye el 58,06%.

Tabla 3: Emisión predial rural 2024 por rangos

RANGO	DESDE	HASTA	ÓRDENES DE PAGO	REPRESENTACIÓN PORCENTUAL	ACUMULADO	VALOR \$	REPRESENTACIÓN PORCENTUAL	ACUMULADO
1	-	40.000,00	56.608	53,88%	53,88%	122.626,38	2,15%	2,15%
2	40.000,01	70.000,00	13.097	12,47%	66,35%	105.804,31	1,85%	4,00%
3	70.000,01	100.000,00	7.682	7,31%	73,66%	109.195,33	1,91%	5,91%
4	100.000,01	200.000,00	10.719	10,20%	83,86%	261.862,00	4,59%	10,50%
5	200.000,01	300.000,00	4.087	3,89%	87,76%	164.156,96	2,88%	13,38%
6	300.000,01	400.000,00	2.031	1,93%	89,69%	123.735,50	2,17%	15,54%
7	400.000,01	500.000,00	1.170	1,11%	90,80%	157.329,83	2,76%	18,30%
8	500.000,01	750.000,00	1.522	1,45%	92,25%	360.199,06	6,31%	24,61%
9	750.000,01	1.000.000,00	898	0,85%	93,11%	270.938,42	4,75%	29,35%
10	1.000.000,01	1.250.000,00	776	0,74%	93,84%	262.810,00	4,60%	33,96%
11	1.250.000,01	1.500.000,00	391	0,37%	94,22%	216.030,10	3,78%	37,74%
12	1.500.000,01	1.750.000,00	596	0,57%	94,78%	240.048,15	4,20%	41,94%
13	1.750.000,01	2.000.000,00	527	0,50%	95,29%	237.157,09	4,15%	46,10%
14	2.000.000,01	en adelante	4.953	4,71%	100,00%	3.077.519,57	53,90%	100,00%
			105.057			5.709.412,70		

Fuente: simulación predial 2024  
Elaboración propia

En el citado informe técnico, se realiza un comparativo en los datos obtenidos de la simulación predial 2024, en contraste con la emisión del año 2023, respecto del cual se obtiene los siguientes datos:

Tabla 4: Detalle de emisión impuesto predial y adicionales 2023

TOTALES DE TRIBUTOS PEDIALES PARA EL AÑO 2023 - FECHA DE CORTE 01-01-2023							
	TITULOS	PREDIAL (\$)	TASA_SEG (\$)	BOMBEROS (\$)	SOLAR (\$)	TOTAL_IMP(\$)	AVALUO (\$)
URBANO	1.028.319	75.557.254,18	10.997.106,32	11.801.902,18	9.710.835,83	108.067.098,51	86.557.164.678,23
RURAL	101.016	5.162.797,06	138.661,43	840.971,16	0,00	6.142.429,65	5.721.067.674,79
TOTAL	1.129.335	80.720.051,24	11.135.767,75	12.642.873,34	9.710.835,83	114.209.528,16	92.278.232.353,02

Fuente: Dirección Metropolitana de Informática  
Elaboración: DMT

Tabla 5: Detalle de emisión (simulación) impuesto predial y adicionales 2024

TOTALES DE TRIBUTOS PEDIALES PROYECTADOS AL AÑO 2024 - FECHA DE CORTE 16-10-2023							
	TITULOS	PREDIAL (\$)	TASA_SEG (\$)	BOMBEROS (\$)	SOLAR (\$)	TOTAL_IMP(\$)	AVALUO (\$)
URBANO	1.043.023	82.135.880,25	11.836.580,33	12.298.083,52	10.266.791,15	116.537.335,25	90.246.671.436,04
RURAL	105.057	5.709.412,70	150.249,64	890.663,25	0,00	6.750.325,59	6.033.324.343,21
TOTAL	1.148.080	87.845.292,95	11.986.829,97	13.188.746,77	10.266.791,15	123.287.660,84	96.279.995.779,25

Fuente: Simulación predial 2024  
Elaboración: DMT

Adicionalmente, en la siguiente tabla se muestra los resultados que tienen variación en el impuesto predial:



Tabla 7: Detalle de diferencias del impuesto predial 2023 VS 2024

DETALLE DE DIFERENCIA DE IMPUESTO PREDIAL 2023 VS 2024				
DESCRIPCION	TITULOS	VALOR (\$)	PORCENTAJE	PROMEDIO (\$)
PREDIOS COMPARABLES SUBEN EL IMPUESTO PREDIAL:	735.002	7.096.106,67	64,02%	9,65
PREDIOS COMPARABLES BAJAN EL IMPUESTO PREDIAL:	185.632	3.828.562,60	16,17%	20,62
PREDIOS COMPARABLES IGUALES EL IMPUESTO PREDIAL:	158.641	0,00	13,82%	0,00
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTAN 2024:	68.805	8.793.497,08	5,99%	127,80
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTAN 2023:	50.528	4.935.799,44	4,40%	97,68
<b>TOTALES</b>	<b>1.148.080</b>	<b>7.125.241,71</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,21</b>

Fuente: Emisión 2023 y simulación predial 2024

Elaboración: DMT

En la tabla indicada anteriormente, se observa que para el año 2024, alrededor del 64,02% de registros presentan un incremento promedio de \$9,65 en el impuesto predial, en relación al año 2023; en tanto, un 16,17% se reducirá en un promedio de \$20,62; en el mismo sentido, el 13,82% de datos permanecen inalterados.

A continuación, se aprecia que, el incremento promedio del valor del impuesto predial, incluido sus adicionales para el 2024 frente al año 2023, es de \$10,60, para un total de 893.138 títulos, representando el 77,79% del catastro.

Tabla 8: Detalle de diferencias del impuesto predial y sus tributos adicionales 2023 VS 2024

DETALLE DE DIFERENCIAS DE IMPUESTO PREDIAL Y SUS ADICIONALES (Predial + Tasa de Seguridad + Bomberos + Solar) 2023 VS 2024				
DESCRIPCION	TITULOS	VALOR (\$)	PORCENTAJE	PROMEDIO (\$)
PREDIOS COMPARABLES SUBEN EL TOTAL IMPUESTOS:	893.138	9.470.244,01	77,79%	10,60
PREDIOS COMPARABLES BAJAN EL TOTAL DE IMPUESTOS:	153.492	4.427.029,14	13,37%	28,84
PREDIOS COMPARABLES IGUALES EL TOTAL DE IMPUESTOS:	32.645	0,00	2,84%	0,00
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTAN 2024:	68.805	10.669.547,15	5,99%	155,07
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTAN 2023:	50.528	6.634.629,34	4,40%	131,31
<b>TOTALES</b>	<b>1.148.080</b>	<b>9.078.132,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,91</b>

Fuente: Emisión 2023 y simulación predial 2024

Elaboración: DMT

La tabla 9, que se observa adelante, muestra que la mayor parte de variaciones positivas se encuentra concentrada en aquellos registros cuya cuota del impuesto predial y sus adicionales incrementa entre \$1 a \$5, toda vez que estos representan el 38,58% del catastro comparable entre 2023 y 2024.

Estos valores de incremento están distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 9: Detalle de incrementos del impuesto predial 2024 por rangos

DETALLE DE INCREMENTOS EN IMPUESTO PREDIAL Y SUS ADICIONALES (Predial + Tasa de Seguridad + Bomberos + Solar) 2023 VS 2024				
DESCRIPCION	TITULOS	VALOR (\$)	PORCENTAJE	PROMEDIO (\$)
RANGO DE \$0 A \$1	327.578	113.871,55	36,68%	0,35
RANGO DE \$1 A \$5	344.533	857.823,23	38,58%	2,49
RANGO DE \$5 A \$20	171.846	1.481.416,40	19,24%	8,62
RANGO DE \$20 A \$100	36.402	1.552.601,88	4,08%	42,65
RANGO DE \$100 EN ADELANTE	12.779	5.464.530,95	1,43%	427,62
<b>TOTALES</b>	<b>893.138</b>	<b>9.470.244,01</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,60</b>

Fuente: Emisión 2023 y simulación predial 2024

Elaboración: DMT

#### 4.5.- Deducciones previstas en el Proyecto de Ordenanza:

En el artículo 7 del proyecto bajo análisis, se remite a lo previsto en el artículo 503 del COOTAD, disposición legal que reconoce el derecho de los propietarios, cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes.

En este sentido el texto del artículo señala lo siguiente:

*“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
21 en adelante	20

*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.”*

#### **4.6.- Exenciones y estímulos tributarios:**

En el artículo 8 del Proyecto de Ordenanza, en relación a las exenciones de impuesto a los predios urbanos y rurales e impuestos 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 vigente a la época del respectivo hecho generador.

Esta misma norma, respecto a estímulos tributarios, se reconoce y aplicará únicamente los dispuestos por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito; y, sobre exenciones de las tasas y contribuciones especiales, identificados como adicionales al impuesto predial en este Código, se aplicarán únicamente aquellas específicamente establecidas mediante acto normativo del Concejo Metropolitano de Quito, vigente a la época del respectivo hecho generador.

En el informe técnico tributario, signado con el número AG-DMT-JRM-2023-011, considerando el marco legal vigente que reconoce exenciones en el pago de impuestos, se señala que “ (...) *de los procesos de simulación para la emisión del impuesto predial del año 2024 se ha parametrizado la aplicación de las mismas, cuyos resultados se muestran en el siguiente cuadro:*”

Tabla 10: Detalle de exoneraciones y beneficios a otorgarse - emisión 2024

DESCRIPCION_EXONERACION	NUMERO TITULOS	CONTRIBUYENTES	BENEFICIO	AVALUOS
PERSONAS ADULTAS MAYORES	108.530	59.396	2.039.771	\$11.105.301.537,16
PERSONAS CON DISCAPACIDAD	2.171	2.171	36.905	\$312.578.251,75
ENTIDADES PUBLICAS	10.499	810	\$18.096.487,46	\$3.813.258.374,07
PREDIOS MUNICIPALES	15.907	10	\$41.128.392,57	\$8.266.206.953,76
BENEFICENCIA, ASISTENCIA SOCIAL O EDUCACIÓN	575	207	4.269.249	\$961.201.833,28
ENTIDADES DIPLOMATICAS	497	40	680.660	\$152.676.949,68
UTILIDAD PUBLICA	74	67	\$73.475,84	\$23.011.762,22
TIERRAS COMUNITARIAS	11	9	\$33.910,67	\$12.100.172,15
BOSQUES PRIMARIOS	7	5	\$2.214,91	\$6.017.792,70
EDUCACION SUPERIOR	303	26	\$1.482.601,39	\$306.248.765,54
VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL	240.066	192.017	\$1.757.204,87	\$9.090.748.878,23
<b>TOTALES</b>	<b>378.640</b>	<b>254.758</b>	<b>\$69.600.872,70</b>	<b>\$34.049.351.270,54</b>

Fuente: Simulación predial 2024

Elaboración: DMT

#### 4.7.- Información relevante:

En la ampliación del informe No. AG-DMT-JRM-2023-012, remitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1175-O, de 14 de diciembre de 2023, se agrega la siguiente información:

- a) En el catastro municipal, de las parroquias que conforman el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, 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

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
<b>TOTAL</b>			<b>\$123.287.660,84</b>	<b>\$114.209.528,16</b>	<b>\$9.078.132,68</b>

Fuente: Simulación predial 2024  
Elaboración propia

- b) 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%

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 JOSÉ 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 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.

Una vez que se ha discutido dentro de la Comisión el 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”**, es pertinente que pase a conocimiento del Concejo Metropolitano, con el fin de que planteen sus observaciones, y que de considerarlo conveniente, y una vez aprobado, sea la herramienta que permita brindar, de forma planificada, servicios de calidad para todas y todos los habitantes de Quito.

Producto del debate y el análisis realizado al interior de la Comisión Presupuesto, Finanzas y Tributación, se aprueba la moción planteada por el Presidente de la Comisión, el Concejel Metropolitano Fidel Chamba, que resuelve: *“Aprobar Informe de la Comisión No. IC-ORD-CPF-2023-006, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate, el 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”.

## 5.- OBSERVACIONES:

En la mesa de Trabajo No.004 de 12 de diciembre de 2023 los delegados de los miembros de la comisión, plantean:

**Concejal Héctor Cueva:** Conforme sesión ordinaria No. 39 de Concejo llevada a cabo el día de 12-12-2023, en relación a la valoración inmobiliaria como base imponible del Impuesto Predial, solicito se gestione por parte de la Comisión de Presupuesto Finanzas y Tributación, las observaciones planteadas en la sesión indicada, como son:

1. Informe de la Dirección Metropolitana de Catastro con el resumen de la información catastral por criterios generales, esto es número total de predios existentes, urbanos, rurales, tipo de predio en ph-unipropiedad, solares, unidades constructivas, mismas que serán sujetas de actualización del avalúo catastral por el bienio 2024-2025 y por ende de actualización tributaria. Adjunto formato ejemplo.
2. Tratamiento especial a los predios municipales que pertenecen al sistema de comercialización a fin de que su avalúo permita el traspaso de dominio.
3. Agregar una disposición que diga:

Sexta. - La Dirección Metropolitana de Catastro y el Registro de la Propiedad, deberán mantener actualizada la base de datos de los sistemas bajo su administración, a fin de que toda operación relativa a predios y propietarios, que inicie en cualquiera de las dos dependencias a partir del año 2024, se refleje automáticamente en los sistemas su actualización.

Para los datos de años anteriores, en seis meses plazo, la Dirección Metropolitana de Catastro, el Registro de la Propiedad y la Secretaria de Tecnología de la Información y Comunicaciones, deberán presentar un plan de acción que permita la actualización masiva a través de la solución técnica informática.

Conforme mesa de trabajo No. 4, se gestione las observaciones planteadas siguientes:

1. El informe de factibilidad de STHC-DMC-UVI-2023-0351 del 10-10-2023, suscrito señala en construcciones, cuadro del 9.1 Valor del m2 de construcción

según tipología constructiva señala de 1 a 3 pisos, respecto de lo cual no se informa que tratamiento de valoración tienen los edificios que superan 3 pisos, información que debe ser parte del informe, por tanto, se efectúe el alcance respectivo.

Referencia del cuadro observado:

TIPO DE ESTRUCTURA	1 a 3 PISOS									
	CATEGORÍA DE ACABADOS									
	Popular		Económico		Normal		De Primera		De Lujo	
	UP-PH	UP	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
HORMIGÓN ARMADO		298	318	442	466	650	695	844	900	
ACERO METÁLICO		367	392	465	490	678	725	914	975	
STEEL FRAMING				517	545	683	730			
LADRILLO/ BLOQUE	152	232	248	421	444	568	607	741	790	
ADOBE/TAPIAL	148	231	246	339	357	492	526			
MADERA	155	251	268	425	448	579	619	747	796	
PIEDRA		228	244	284	299					
CAÑA GUADÚA	148	199	212	266	281					
CERCHA PORTICADA		224	239	312	329	451	482			

Tabla 5: Valores tipologías constructivas Bienio 2024-2025.

Fuente: DMC.- precios cámara de la construcción Octubre-diciembre2022, enero-marzo 2023

Considerando la presentación de la Administración General conjuntamente con la Dirección Metropolitana Tributaria, en las estadísticas de recaudación con descuentos de pronto pago y que contiene además los pagos sin descuento, hasta el 31 de octubre del 2023, se refleja el comportamiento de los contribuyentes cumplidores en un 60% a 65% y la diferencia es importante notificar a los contribuyentes no cumplidores para cuyo efecto considero pertinente contar y solicitar el Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de la información, aprobado por el Secretario General de Planificación a fin de conocer el avance de convalidación de la información de los ciudadanos que constan en el sistema de personas y que son sujetos pasivos del Impuesto predial, de manera especial en la información de identificación y localización que forman parte de los títulos de crédito.

Este pedido se formula en su calidad de Administrador funcional del mismo a la Secretaria General del Planificación y Dirección Metropolitana de Gestión de la Información y por cuanto el presupuesto 2024 aprobado con la Ordenanza Municipal PMU No. 009-2023 del 5 de diciembre del 2023, se encuentra previsto en ingresos por Impuesto Predial Urbano \$ 77. 046.537,00 y por Impuesto Predial Rural \$ 3'827.560,00

(tabla 5); cuya emisión está prevista por 87'845.292, lo que implica que las notificaciones a los sujetos pasivos no cumplidores deberán lograr precisión y éxito.

Con el mismo precedente es importante contar con un informe de depuración de la información que deberá realizarse en forma conjunta entre las Dirección Metropolitana de Catastro y la Secretaría Tecnologías de la Información y Comunicaciones a fin de que no existan duplicaciones en predios o propietarios; intereses y recargos registrados a partir de normativa; para cuyo objetivo la DMC deberá presentar el requerimiento funcional o de base de datos que permita el ajuste respectivo.

Para la aplicación de exenciones y estímulos tributarios constantes en el informe No. AG-DMT-JRM-2023-11, la Dirección Metropolitana Tributaria conjuntamente con la Dirección Metropolitana de Gestión de la Información, administradora funcional esta última del sistema de personas, deberán gestionar conjuntamente y ejecutar el beneficio a los sujetos pasivos a través de la metodología de cruce de bases de datos en forma masiva y para los casos individuales en reclamo por estos beneficios deberá desarrollarse e implementarse un aplicativo que permita la convalidación automática que en lo posible permita la presentación del reclamo, cuando el mismo sea operado por el sujeto pasivo en reclamo.

¿Se consulta cuales las tasas por contribución especial de mejoras –CEM, relacionadas con obras locales y distritales que se generaran adicionalmente al impuesto predial 2024? Las obras terminadas y que no serán objeto de CEM deberán contar con la justificación argumentada respectiva.

¿Cuándo el impuesto predial es de valor cero, la tasa de seguridad y bomberos es también cero? La Dirección Metropolitana Tributaria deberá efectuar el alcance respectivo que asegure su consideración en la emisión.

Lo descrito permitirá a la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación procesar el proyecto y dar cumplimiento al literal d), del numeral 4, del artículo 31 del Código Municipal que señala en su parte pertinente a la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación le corresponde: “ (...) Esta comisión a su vez conocerá y estudiará los proyectos normativos relacionados con la regulación y recaudación de impuestos, tasas y contribuciones; dará seguimiento e informará al Concejo sobre las finanzas del Municipio y de sus empresas; y sobre la contratación de empréstitos internos y externos”. (Lo subrayado me pertenece).

**Concejala Diana Cruz:** Respecto a exoneraciones e incentivos:

En comparación con el año 2023, se observa que el impacto en el gasto tributario es menor en términos absolutos (medidos en dólares) y en términos relativos (como porcentaje del total de la emisión). A pesar de esto, para el año 2024, la aplicación de estos beneficios alcanza a un mayor número de contribuyentes, ya que se ha ampliado el espectro de propiedades elegibles, permitiendo la aplicación del beneficio a propiedades con valoraciones de hasta \$80.100, en contraste con los \$70.000 que contemplaba la ordenanza del bienio anterior.

Además de esta ampliación, parece que la propuesta busca conciliar los beneficios establecidos en los artículos 498 y 510 del COOTAD en cuanto a los porcentajes de exoneración y rebaja del impuesto predial, así como en el plazo de aplicación. Esta armonización puede generar una aplicación más uniforme y coherente de los beneficios tributarios para las viviendas de interés social, ofreciendo un marco más claro y consistente en términos de incentivos fiscales para este tipo de propiedades.

**Concejala Estefanía Grunauer:** Presenta su observación y cuestionamiento sobre los procesos institucionales para la aplicación de los beneficios impositivos para las personas con discapacidad y adultos mayores. En los años previos los reclamos de los contribuyentes que pese a cumplir los requisitos de orden legal para acceder a las exoneraciones han generado una carga burocrática y han imposibilitado por la complejidad y tiempos de resolución el cumplimiento de los mandatos normativos.

Con la vigencia de leyes de reducción de trámites plantea la necesidad de que la administración tributaria realice la automatización de procesos y el cruce de bases de datos de los contribuyentes con las dependencias del gobierno nacional que pueden justificar la concesión de exoneraciones, tales como el Registro Civil y la autoridad sanitaria nacional. Esta automatización de procesos generará que los contribuyentes eviten tener que presentar peticiones y se aplique el beneficio de manera directa.

Del mismo modo, para ciertos casos que aún pueden subsistir se solicita se genere un mecanismo de petición del contribuyente eficaz, sin presentación de documentos de identidad y con tiempos adecuados de respuesta. De tal manera, que en esos casos eventuales se pueda conceder inmediatamente el beneficio y realizar el pago de los tributos correspondientes.

**Concejala Fidel Chamba:** Con el fin de tener una mejor comprensión de determinados artículos que conforman el Proyecto de Ordenanza, me permito formular las siguientes observaciones:

1.- Respecto del artículo innumerado 1 del Proyecto de Ordenanza, se sugiere que sea modificado de la siguiente manera:

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:

- a) 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; y,
- b) Reglamentar lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito.

2.- Modificar el artículo innumerado 3 del Proyecto de Ordenanza, sugiriendo que se modifique de la siguiente manera:

Art. (...) 3.- Hecho Generador. - Conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituye hecho generador:

- a) 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.
- b) Del 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.

3. Respecto del primer inciso del artículo innumerado 8 del Proyecto de Ordenanza, se sugiere que se elimine la frase "sancionada por la Asamblea Nacional", siendo el texto el siguiente:

"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 vigente a la época del respectivo hecho generador".

4.- Es necesario la implementación de aplicativos que permitan a los ciudadanos, de forma rápida y eficiente, acceder a las exoneraciones que la ley contemple a su favor, especialmente a personas mayores adultos o en situación de discapacidad, pues siendo un grupo de atención prioritaria, requieren las entidades municipales actúen en garantía de sus derechos.

5. Con el fin de tener un mejor entendimiento, es necesario que se amplíe el informe técnico tributario para el proyecto de ordenanza que regirá para el bienio 2024-2025, en el cual se incluya:

1) Sobre las exoneraciones, adicional a los desarrollos tecnológicos efectuados, la recomendación de analizar, gestionar y coordinar en lo posterior la aplicación de oficio para la exoneración de 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. Paralelamente, la DMT desarrollará procesos de simplificación de trámites para facilitar el acceso de este grupo prioritario al beneficio establecido por ley.

2) El detalle de la concentración del incremento predial y adicionales por parroquia.

3) Los valores correspondientes al impuesto predial y adicionales por parroquia.

## **6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

En el marco de sus competencias y atribuciones, la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, una vez revisado y analizado en su integralidad la documentación que reposa en el expediente, las observaciones formuladas por las y los Concejales Metropolitanos, los informes técnicos y jurídicos emitidos por las entidades municipales competentes y el texto 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”*; recomiendan que el presente Proyecto de Ordenanza sea conocido y debatido en Primer Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

## **7.RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en la sesión Nro. 014-Extraordinaria, el día 15 de diciembre de 2023, a las 08h00, luego de analizar la

documentación que reposa en el expediente y el texto del proyecto de ordenanza, resuelve:

*“Aprobar Informe de la Comisión No. IC-ORD-CPF-2023-006, para que el Concejo Metropolitano de Quito conozca en primer debate, el 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”.”;* para lo cual se acompaña también el texto aprobado del Proyecto de Ordenanza.

## **8. PONENTE DEL INFOME**

El Presidente e integrante de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, Concejala Metropolitano Fidel Chamba, será la ponente del presente Informe de la Comisión.

## 9. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación abajo firmantes aprueban el día 15 de diciembre de 2023, el Informe de la Comisión con sus anexos, suscribiendo el presente documento.

**Fidel Chamba-**

**Presidente de la Comisión Presupuesto, Finanzas y Tributación**

**Adrián Ibarra-**

**Vicepresidente de la Comisión Presupuesto, Finanzas y Tributación**

**Héctor Cueva-**

**Integrante de la Comisión Presupuesto, Finanzas y Tributación**

**Diana Cruz-**

**Integrante de la Comisión Presupuesto, Finanzas y Tributación**

**Estefanía Grunauer-**

**Integrante de la Comisión Presupuesto, Finanzas y Tributación**



## COMISIÓN DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN

### -EJE DE GOVERNABILIDAD E INSTITUCIONALIDAD-

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, me permito certificar lo siguiente:

#### CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la Sesión No. 014 Extraordinaria, realizada el 15 de diciembre de 2023, por el pleno de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, con la votación de las siguientes Concejales Metropolitanas: Fidel Chamba, Adrián Ibarra, Héctor Cueva, Diana Cruz, Estefanía Grunauer con la siguiente votación: AFIRMATIVOS: CINCO (5). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).

No	CONCEJAL	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCO
1	Fidel Chamba	X	---	---	---
2	Adrián Ibarra	X	---	---	---
3	Héctor Cueva	X	---	---	---
4	Diana Cruz	X	---	---	---
5	Estefanía Grunauer	X	---	---	---
	<b>TOTAL</b>	<b>5</b>			

Quito D.M., 15 de diciembre de 2023.

**Ab. Daniela Palacios Navarrete**

**Funcionaria delegada a la Secretaría de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación**