

ADMINISTRACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA



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”

Actualización de Catastro y Cálculo de Tributos

Mandato Legal

- **Artículos 495, 496 y 497 del COOTAD**

Determinan la obligación de los GAD'S de actualizar cada bienio el catastro de los bienes que están bajo su jurisdicción y el impuesto predial.

- **Artículo 505 del COOTAD**

El valor catastral imponible es la suma de los valores imponibles de los distintos predios incluidos los derechos que posean en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

- **Artículos 504 y 517 del COOTAD - (Banda impositiva)**

Predial urbano: de cero punto veinticinco por mil (0,25/1000) a un máximo del cinco por mil (5/1000).

Predial rural: de cero punto veinticinco por mil (0,25/1000) a un máximo de tres por mil.

Tarifas Diferenciales para los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, para el BIENIO 2024 - 2025

(En dólares y por mil)

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD.		TARIFA BÁSICA POR MIL	TARIFA EXCEDENTE POR MIL	VALOR BÁSICO (\$)	VALOR EXCEDENTE (\$)
	DESDE	HASTA				
1	\$0,00	40.000,00	0,00	0,25	0,00	10,00
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27	10,00	8,10
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29	18,90	8,70
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32	29,00	32,00
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36	64,00	36,00
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66	108,00	66,00
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96	264,00	96,00
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26	480,00	315,00
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56	945,00	390,00
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86	1.560,00	465,00
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,60	2.325,00	650,00
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,60	2,90	3.900,00	725,00
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,20	5.075,00	800,00
14	2.000.000,01	2.500.000,00	3,20	3,50	6.400,00	1.750,00
15	2.500.000,01	3.000.000,00	3,50	3,80	8.750,00	1.900,00
16	3.000.000,01	3.500.000,00	3,80	4,10	11.400,00	2.050,00
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4,10	4,50	14.350,00	2.250,00
18	4.000.000,01	5.000.000,00	4,50	5,00	18.000,00	5.000,00
19	5.000.000,00	en adelante	5,00	5,00	25.000,00	en adelante

→ Límites, artículo 504 del COOTAD

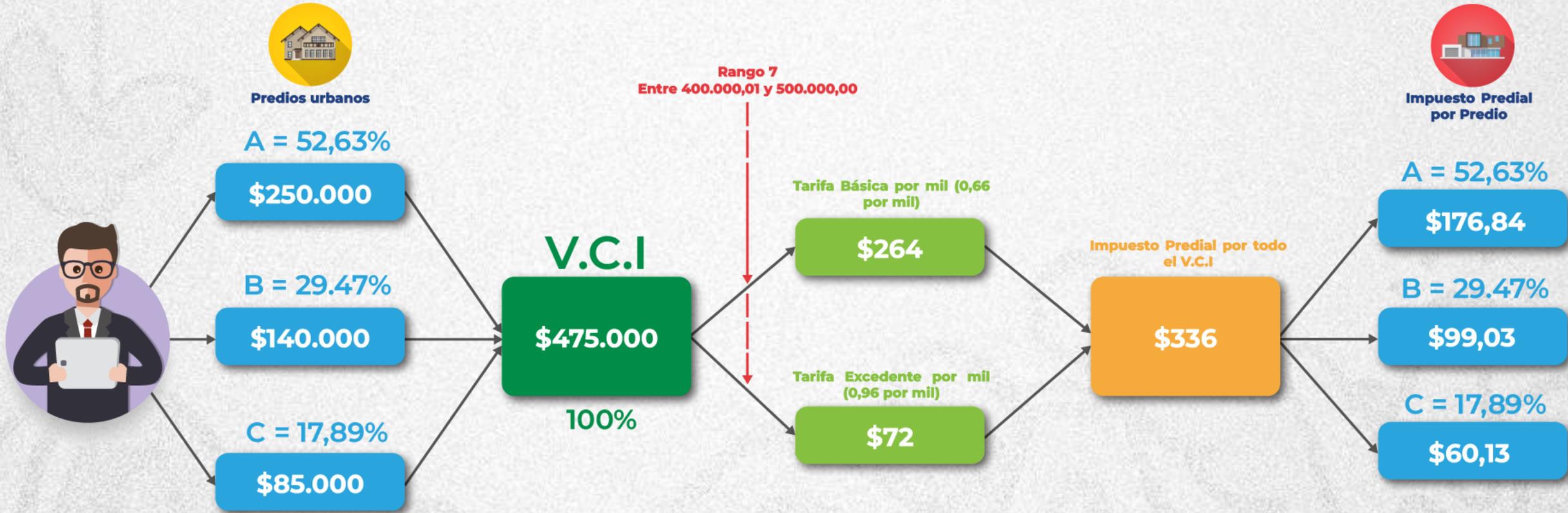
Tarifas Diferenciales para los Bienes Inmuebles de Naturaleza Rural, para el BIENIO 2024 - 2025

(En dólares y por mil)

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD.		TARIFA BÁSICA POR MIL	TARIFA EXCEDENTE POR MIL	VALOR BÁSICO (\$)	VALOR EXCEDENTE (\$)
	DESDE	HASTA				
1	\$0,00	40.000,00	0,00	0,25	0,00	10,00
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27	10,00	8,10
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29	18,90	8,70
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32	29,00	32,00
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36	64,00	36,00
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66	108,00	66,00
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96	264,00	96,00
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26	480,00	315,00
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56	945,00	390,00
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86	1.560,00	465,00
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,20	2.325,00	550,00
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,20	2,90	3.300,00	725,00
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,00	5.075,00	750,00
14	2.000.000,01	en adelante	3,00	3,00	6.000,00	en adelante

→ Límites, artículo 517 del COOTAD

Ejemplo Determinación del Impuesto Predial



Tributos adicionales

Predial Urbano

- 1.- Impuesto a los inmuebles no edificados
- 2.- Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos
- 3.- Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos

Predial Rural

- 1.- Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos
- 2.- Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos

- **Artículo 507 del COOTAD**

El impuesto a los inmuebles no edificados establece un recargo anual del dos por mil (2/1000) que se cobrará sobre el valor de los inmuebles hasta que se realice la edificación.

- **Artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios**

La contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos es el cero punto quince por mil del avalúo, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales.

- **Artículo 1666 del Código Municipal**

La Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos se pagará de acuerdo a los rangos de sectorización y conforme porcentaje aplicable al SBU del año del hecho generador.

Determinación de la Tasa de Seguridad

a. Predios destinados preferentemente a vivienda:

SECTOR	TASA ANUAL (SBU)
1	6,760 %
2	5,763 %
3	4,770 %
4	3,748 %
5	2,998 %
6	2,278 %
7	1,503 %
8	1,003 %
9	0,500 %

b. Predios destinados a actividades preferentemente económicas y de servicios:

SECTOR	TASA ANUAL (SBU)
1, 2, 3	7,5500 %
4, 5, 6	6,0150 %
7, 8, 9	4,5050 %

Resultados Simulación Ordenanza Impuesto Predial
Bienio 2024 - 2025



Emisión 2023 (01 - 01 - 2023)



Avalúo Ciudad

\$92.278.232.353,02

\$80.720.051,24

Impuesto Predial



Resultados (01 - 01 - 2024)



↑ **4,34%**

Avalúo Ciudad

\$96.279.995.779,25

↑ **8,83%**

\$87.845.292,95

Impuesto Predial



TOTALES DE TRIBUTOS PREDIALES PARA EL AÑO 2023 - FECHA DE CORTE 01 - 01 - 2023

	TÍTULOS	PREDIAL (\$)	TASA SEGURIDAD (\$)	BOMBEROS (\$)	SOLAR (\$)	TOTAL IMPUESTOS (\$)	AVALÚO (\$)
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	12.642.873,75	9.710.835,83	114.209.528,16	92.278.232.353,02

TOTALES DE TRIBUTOS PREDIALES PROYECTADOS AL AÑO 2024 - FECHA DE CORTE 16 - 10 2023

	TÍTULOS	PREDIAL (\$)	TASA_SEG (\$)	BOMBEROS (\$)	SOLAR (\$)	TOTAL_IMP (\$)	AVALÚO (\$)
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	5.709.412,7	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

DIFERENCIAS DE TRIBUTOS PREDIALES EMITIDOS ENTRE 2023 Y 2024

	TÍTULOS	PREDIAL (\$)	TASA_SEG (\$)	BOMBEROS (\$)	SOLAR (\$)	TOTAL_IMP (\$)	AVALÚO (\$)
URBANO	14.704	6.578.626,07	839.474,01	496.181,34	555.955,32	8.470.236,74	3.689.506.757,81
RURAL	4.041	546.615,64	11.588,21	49.692,09	0,00	607.895,94	312.256.668,42
TOTAL	18.745	7.125.241,71	851.062,22	545.873,43	555.955,32	9.078.132,68	4.001.763.426,23
PORCENTAJES	1,66%	8,83%	7,64%	4,32%	5,73%	7,95%	4,34%

DETALLE DE DIFERENCIAS EN EL IMPUESTO PREDIAL 2023 vs 2024

DESCRIPCIÓN	TÍTULOS	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 IMPUESTOS PREDIAL:	158.641	0,00	13,82%	0,00
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTÁN 2024:	68.805	8.793.497,08	5,99%	127,80
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTÁN 2023:	50.528	- 4.935.799,44	4,40%	97,68
TOTALES	1.148.080	7.125.241,71	100,00%	6,21

DETALLE DE DIFERENCIAS DE IMPUESTO PREDIAL Y ADICIONALES (Predial + Tasa de Seguridad + Bomberos + Solar) 2023 vs 2024

DESCRIPCIÓN	TÍTULOS	VALOR (\$)	PORCENTAJE	PROMEDIO (\$)
PREDIOS COMPARABLES SUBEN EL TOTAL IMPUESTOS:	893.138	9.470.244,01	77,79%	10,60
PREDIOS COMPARABLES BAJAN EL TOTAL 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 ESTÁN 2024:	68.805	10.669.547,15	5,99%	155,07
PREDIOS NO COMPARABLES SOLO ESTÁN 2023:	50.528	- 6.634.629,34	4,40%	131,31
TOTALES	1.148.080	9.078.132,68	100,00%	7,91

DETALLE DE INCREMENTOS EN EL IMPUESTO PREDIAL Y ADICIONALES (Predial + Tasa de Seguridad + Bomberos + Solar) 2023 vs 2024

DESCRIPCIÓN	TÍTULOS	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
TOTALES	893.138	9.470.244,01	100,00%	10,60



Totales por Rubros Proyección Emisión 2024

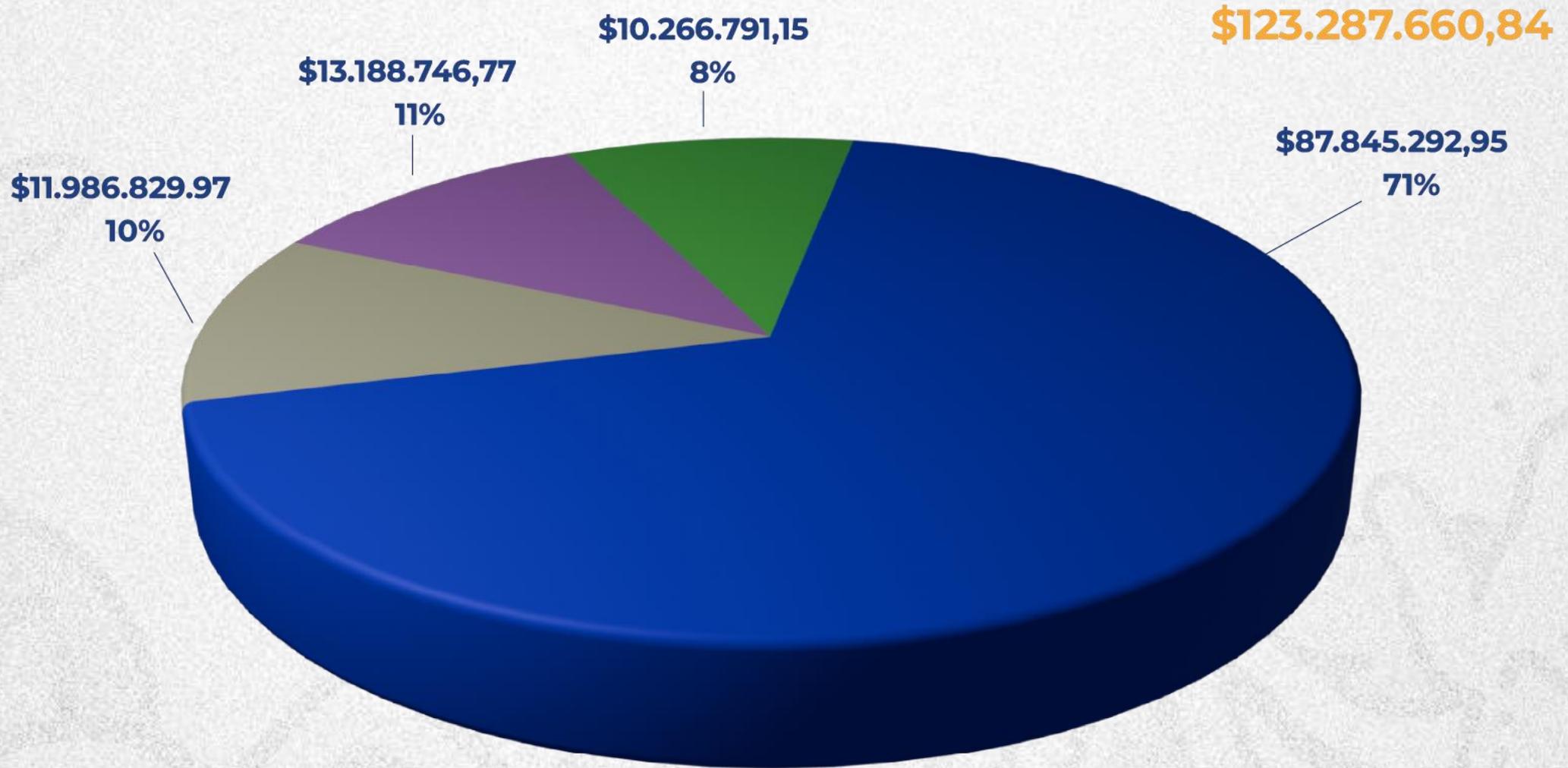


TABLA DE IMPUESTOS PREDIALES POR RANGO DE FACTORES - URBANO (93,5 % PREDIAL)

(En dólares y por mil)

RANGO	VCI DESDE	VCI HASTA	TÍTULOS	CONTRIBUYENTES	PREDIAL	% PREDIAL	AVALÚO	% AVALÚO
1	0,00	40.000,00	165.685	136.822	533.969,95	0,65%	3.319.250.516,88	3,68%
2	40.000,01	70.000,00	177.801	130.912	834.531,84	1,02%	7.215.836.085,54	8,00%
3	70.000,01	100.000,00	127.678	86.314	1.377.295,95	1,68%	7.295.653.621,31	8,08%
4	100.000,01	200.000,00	219.603	120.643	4.487.912,74	5,47%	16.845.242.706,71	18,67%
5	200.000,01	300.000,00	90.482	36.712	2.592.638,81	3,16%	8.900.320.978,46	9,86%
6	300.000,01	400.000,00	46.045	15.660	1.972.278,91	2,40%	5.388.748.148,05	5,97%
7	400.000,01	500.000,00	27.659	8.078	2.326.090,20	2,83%	3.599.511.039,70	3,99%
8	500.000,01	750.000,00	39.556	9.195	5.333.043,49	6,50%	5.550.650.815,40	6,15%
9	750.000,01	1.000.000,00	21.185	3.679	3.937.426,93	4,80%	3.157.092.372,89	3,50%
10	1.000.000,01	1.250.000,00	14.728	1.878	3.209.997,07	3,91%	2.092.869.706,25	2,32%
11	1.250.000,01	1.500.000,00	8.586	1.028	2.595.640,90	3,16%	1.400.447.218,56	1,55%
12	1.500.000,01	1.750.000,00	7.056	659	2.673.956,39	3,26%	1.064.343.785,65	1,18%
13	1.750.000,01	2.000.000,00	5.572	455	2.351.342,24	2,86%	849.349.363,77	0,94%
14	2.000.000,01	2.500.000,00	7.126	547	3.673.478,49	4,48%	1.214.638.196,47	1,35%
15	2.500.000,01	3.000.000,00	6.048	305	2.724.835,21	3,32%	834.320.674,20	0,92%
16	3.000.000,01	3.500.000,00	4.754	236	2.605.543,90	3,17%	762.435.954,47	0,84%
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4.335	159	2.091.707,52	2,55%	593.128.109,07	0,66%
18	4.000.000,01	5.000.000,00	7.571	197	3.428.469,28	4,18%	871.932.221,43	0,97%
19	5.000.000,01	999.999.999.999,00	61.553	651	33.385.720,43	40,67%	19.290.893.921,24	21,38%
TOTALES X RANGO:			1.043.023	554.130	82.081.507,39	100,00 %	90.246.671.436,05	100,00 %

TABLA DE IMPUESTOS PREDIALES POR RANGO DE FACTORES - RURAL (6,5 % PREDIAL)

(En dólares y por mil)

RANGO	VCI DESDE	VCI HASTA	TÍTULOS	CONTRIBUYENTES	PREDIAL	% PREDIAL	AVALÚO	% AVALÚO
1	0,00	40.000,00	56.608	48.366	122.626,38	2,15%	635.527.170,08	10,53%
2	40.000,01	70.000,00	13.097	9.637	105.804,31	1,85%	527.117.978,13	8,74%
3	70.000,01	100.000,00	7.682	5.348	109.195,33	1,91%	457.500.416,00	7,58%
4	100.000,01	200.000,00	10.719	6.791	261.862,00	4,59%	956.422.970,47	15,85%
5	200.000,01	300.000,00	4.087	2.253	164.156,96	2,88%	546.122.008,91	9,05%
6	300.000,01	400.000,00	2.031	954	123.735,50	2,17%	329.187.962,12	5,46%
7	400.000,01	500.000,00	1.170	532	157.329,83	2,76%	237.723.867,72	3,94%
8	500.000,01	750.000,00	1.522	627	360.199,06	6,31%	376.194.436,64	6,24%
9	750.000,01	1.000.000,00	898	251	270.938,42	4,75%	216.956.697,54	3,60%
10	1.000.000,01	1.250.000,00	776	153	262.810,00	4,61%	170.511.623,33	2,83%
11	1.250.000,01	1.500.000,00	391	90	216.030,10	3,79%	122.680.905,69	2,03%
12	1.500.000,01	1.750.000,00	596	69	240.048,15	4,21%	112.501.968,46	1,86%
13	1.750.000,01	2.000.000,00	527	45	237.157,09	4,16%	84.219.518,27	1,40%
14	2.000.000,01	999.999.999,00	4.953	206	3.077.519,57	53,93%	1260.656.819,85	20,89%
TOTALES X RANGO:			105.057	75.322	5.706.882,94	100,00 %	6.083.324.343,21	100,00 %



RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL POR ADMINISTRACIÓN ZONAL

ZONALES	PROPIETARIOS	PREDIAL 2024	AVALÚO 2024
EUGENIO ESPEJO	163.680	\$33.463.350,85	\$29.258.833.186,95
TUMBACO	66.234	\$18.253.474,69	\$17.764.532.196,74
LA DELICIA	105.603	\$11.941.553,41	\$12.390.095.861,63
QUITUMBE	96.231	\$6.200.152,28	\$8.807.626.909,38
LOS CHILLOS	75.981	\$6.188.615,51	\$8.782.846.307,20
CALDERÓN	64.274	\$4.728.587,02	\$5.905.551.804,14
ELOY ALFARO	81.422	\$4.418.191,37	\$8.151.302.685,60
MANUELA SÁENZ	47.671	\$2.651.367,82	\$5.219.206.827,61

Viviendas de Interés Social

- Ordenanza Metropolitana No. 029 – 2021. Art. (...) 12, sancionada el 21 de diciembre de 2021.

Características del segmento de Vivienda de Interés Social (VIS)

Hasta **178** Salarios Básicos Unificados (\$ 80.100 en 2023).

PROPUESTA DE ORDENANZA, SOLO BIENES INMUEBLES CUYO V.C.I. SEA HASTA \$ 80.100, EXENTO EL 100% HASTA 5 AÑOS, REBAJA EL 50% MÁS DE 5 AÑOS

							EXENCIÓN IMPUESTO PREDIAL (\$)		
		TIPO DE VIVIENDA	ESTADO	ESTADO	PREDIOS	TÍTULOS	CONTRIBUYENTES	100%	50%
ESCENARIO 2024	HASTA 5 AÑOS	V.I.S.	DE 0 A 80.100	ANTIGUOS	69.436	74.628	57.027	742.055,25	
	MÁS DE 5 AÑOS			NUEVOS	30.418	32.490	25.969	432.855,36	
				ANTIGUOS	130.217	132.948	109.203		582.294,26
				TOTAL		240.066		192.199	1.174.910,61
							BENEFICIO TOTAL =		1.757.204,87

TABLA DE DESCUENTOS PRONTO PAGO IMPUESTO PREDIAL

QUINCENAS	URBANO (%)	RURAL (%)
ENERO	10,00	10,00
ENERO	9,00	10,00
FEBRERO	8,00	10,00
FEBRERO	7,00	5,00
MARZO	6,00	5,00
MARZO	5,00	5,00
ABRIL	4,00	5,00
ABRIL	3,00	5,00
MAYO	3,00	5,00
MAYO	2,00	5,00
JUNIO	2,00	5,00
JUNIO	1,00	5,00
JULIO		5,00
JULIO		5,00
AGOSTO		5,00

Estadísticas de recaudación con descuentos de pronto pago

URBANO

RURAL

QUINCENAL

DESCUENTO PRONTO PAGO	MES	RECAUDACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
10%	Ene	\$29.880.831,06	51,27%
9%	Ene	\$ 8.054.754,92	13,82%
8%	Feb	\$ 2.883.526,93	4,95%
7%	Feb	\$ 1.495.659,38	2,57%
6%	Mar	\$ 1.907.766,89	3,27%
5%	Mar	\$ 1.936.926,01	3,32%
4%	Abr	\$ 1.028.709,56	1,77%
Otros %	Abr - Jun	\$ 5.674.156,77	9,73%
Sin Descuento	Jul - Oct	\$ 5.420.291,29	9,30%

DESCUENTO PRONTO PAGO	MES	RECAUDACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
10%	Ene	\$1.679.670,19	60,86%
10%	Feb	\$147.608,25	5,35%
5%	Feb	\$72.444,42	2,62%
5%	Mar	\$208.161,67	7,54%
5%	Abr	\$80.125,16	2,90%
5%	May	\$160.293,58	5,82%
Otros %	Jun - Ago	\$244.873,71	8,87%
Sin Descuento	Ago - Oct	\$166.637,68	6,04%

Fecha de corte: 31 de Octubre de 2023