



**Quito**  
Alcaldía Metropolitana

## **INFORME DE MOTIVACIÓN**

**PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA  
SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III  
DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA  
EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO “DEL  
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y  
RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL  
BIENIO 2024-2025”**

**Informe No. AG-DMT-CT-2023-0022**

**DIRECCIÓN METROPOLITANA  
TRIBUTARIA**



## **CONTENIDO**

|  |   |
|--|---|
| 1. ANTECEDENTES Y BASE NORMATIVA .....                           | 3 |
| 2. PROPUESTA TÉCNICA TRIBUTARIA DEL PROYECTO DE ORDENANZA .....  | 7 |
| 3. MOTIVACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA DEL PROYECTO DE ORDENANZA ..... | 7 |
| 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....                           | 9 |
| 5. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD .....                               | 9 |

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>INFORME DE MOTIVACIÓN – PROYECTO DE<br/>ORDENANZA IMPUESTO PREDIAL 2024-2025<br/>INFORME N° AG-DMT-CT-2023-0022</b> | Versión: 01<br><b>MDMQ-AG-2021-<br/>INSTRUCTIVO<br/>Nro.001-F.004</b> |
|---|--|---|

## 1. ANTECEDENTES Y BASE NORMATIVA

- El principio de legalidad que constituye la piedra angular de la Administración Pública se encuentra recogido en el artículo 226 de la Constitución de la República, que dispone:

*“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.”*

- Sobre la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados el artículo 240 ibidem señala:

*“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.”*

- El régimen tributario ecuatoriano se encuentra regido por los siguientes principios constitucionales:

*“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.”*

- Los gobiernos autónomos distritales y municipales podrán reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos respecto de los cuales se constituyen en sujetos activos, conforme lo dispuesto en el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- Con respecto a la revisión bianual del Impuesto Predial Urbano y del Impuesto Predial Rural 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.”*

- La forma de obtener la base imponible del Impuesto Predial Urbano y del Impuesto Predial Rural se encuentra prevista en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establecen:



*“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.”*

*“Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.”*

- Con respecto a las bandas impositivas del Impuesto Predial Urbano y del Impuesto Predial Rural, el artículo 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen:

*“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.”*

*“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.”*

- El impuesto a los inmuebles no edificados se encuentra previsto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así;

*“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.”*

- Los contribuyentes que realicen de forma temprana el pago de su Impuesto Predial Urbano y Predial Rural y sus adicionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización tendrán los siguientes beneficios por pronto pago:

*“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.”*

- 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;
- Con respecto a las exoneraciones de impuesto predial 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;
- Sobre la vivienda de interés social 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.

|   |  |  |
|---|--|--|
|  | <b>INFORME DE MOTIVACIÓN – PROYECTO DE<br/>ORDENANZA IMPUESTO PREDIAL 2024-2025<br/>INFORME N° AG-DMT-CT-2023-0022</b> | Versión: 01<br>MDMQ-AG-2021-<br>INSTRUCTIVO<br>Nro.001-F.004 |
|---|--|--|

- El artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la vivienda de interés social así:

*“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.*

*La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.*

*Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.”*

- Con respecto a los techos de valor de las viviendas de interés social el Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público establece:

*“La vivienda de interés social es la primera y única vivienda adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios, que tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.*

*El valor máximo de las viviendas de interés social será de hasta 178 salarios básicos unificados (SBU).*

*En la vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se deberá considerar la región y el piso climático en el cual se va a emplazar; así como, las condiciones de vivienda adecuada establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.”*

- Con respecto al otorgamiento de estímulos tributarios el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que:

*“Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, d 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*

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>INFORME DE MOTIVACIÓN – PROYECTO DE<br/>ORDENANZA IMPUESTO PREDIAL 2024-2025<br/>INFORME N° AG-DMT-CT-2023-0022</b> | Versión: 01<br><br><b>MDMQ-AG-2021-<br/>INSTRUCTIVO<br/>Nro.001-F.004</b> |
|---|--|---|

*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 e 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 ces 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.”*

- 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;
- 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;
- De conformidad con lo previsto en el 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.

## **2. PROPUESTA TÉCNICA TRIBUTARIA DEL PROYECTO DE ORDENANZA**

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” se encuentran contenida en dieciocho artículos, dos disposiciones generales, una disposición transitoria, dos disposiciones derogatorias y una disposición final que recogen y viabilizan la aplicación del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural y sus adicionales, incluyendo su determinación, cuantificación, tarifa, exoneraciones, rebajas y demás componentes de la obligación tributaria, todo ello, una vez que, se ha cumplido con la revisión de los avalúos de los predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo dispone el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## **3. MOTIVACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA DEL PROYECTO DE ORDENANZA**



En virtud del principio de legalidad y de reserva de ley los impuestos y sus accesorios sólo pueden ser creados mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional, así como, sus elementos esenciales deben encontrarse previstos en la ley, por tanto, el presente proyecto de ordenanza no busca reformar ni cambiar el sentido y alcance de las disposiciones legales que rigen al Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural contenida principalmente en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pues aquello sería contrario a Derecho, buscando por tanto, aclarar determinados conceptos y disposiciones necesarias para la determinación, cuantificación y aplicación de beneficios tributarios.

En el primer apartado del proyecto de ordenanza, en los artículos innumerados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 encontramos los elementos esenciales del tributo como lo son el hecho generador, el sujeto activo, el sujeto pasivo, base imponible y deducciones, disposiciones respecto de las cuales no se ha incluido consideraciones adicionales a las establecidas en la propia ley.

En cuanto a las exoneraciones, se ha previsto el artículo innumerado 9 la establecida en la Ley de Conservación de las Áreas Históricas de Quito, detallando el procedimiento administrativo necesario para la aplicación de las mismas, haciendo especial énfasis en la obtención del certificado de conclusión de obra.

Respecto de las tarifas de Impuesto Predial Urbano y Predial Rural cabe destacar que ambas tablas no han sufrido ninguna modificación con respecto a las vigentes en el bienio 2022-2023.

Dentro del artículo innumerado 12 se hace referencia a la aplicación de la exoneración temporal prevista en el artículo 510 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el sentido de aclarar que la vivienda popular será entendida como vivienda de interés social conforme ha sido definido en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y el Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, y sometiendo el valor de las mismas al establecido en el reglamento de la materia, esto es, hasta 178 salarios básicos unificados. Adicionalmente, se mantienen como condiciones, que la propietaria sea persona natural, se trate de su primera y única vivienda y que en caso de tratarse de inmuebles en 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. Adicionalmente, 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. Este beneficio de exoneración será aplicable por cinco años a partir de la terminación o adjudicación de la vivienda.

Se incluye como parte de los beneficios tributarios a las viviendas de interés social una rebaja del 50% 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. Cabe destacar que, con la finalidad de cumplir con lo previsto en el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se realizaron las respectivas estimaciones de los valores a determinarse por concepto de Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural en el bienio 2024-2025 concluyéndose que el gasto tributario a generarse por la implementación del presente



beneficio tributario representa aproximadamente el 1,43% de la recaudación total, mientras que se verifica un incremento superior a dicho valor en la determinación acumulada del impuesto respecto del bienio anterior, por tanto, la medida cuenta con la respectiva compensación.

Las demás disposiciones normativas contenidas en el proyecto de ordenanza no han sufrido modificación alguna toda vez que no ha existido una reforma legal correlativa, que justifique su actualización y/o modificación.

#### **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Sobre la base del análisis antes desarrollado, tenemos que el proyecto de ordenanza cuenta con motivación amplia y suficiente para su sanción dado que aborda y recoge en legal y debida forma todos los aspectos necesarios para la cuantificación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales, Impuesto a los Inmuebles no Edificados y tributos adicionales para el bienio 2024-2025, motivo por el cual se recomienda tramitar su sanción y publicación en el Registro Oficial conforme la normativa legal vigente.

#### **5. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

|               | <b>Revisado y aprobado por:</b> | <b>Elaborado por:</b>    |
|---------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Firma</b>  |                                 |                          |
| <b>Nombre</b> | Diana Arias Urvina              | María José Vivanco Vélez |
| <b>Fecha</b>  | 29/11/2023                      | 29/11/2023               |