

**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-2023-007**

**INFORME DE COMISIÓN PARA SEGUNDO 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, 20 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 miércoles, 20 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 Alcalde Metropolitano, señor Pabel Muñoz López, asume la iniciativa legislativa 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, en su calidad de 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 Nro. 013 - Extraordinaria 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, durante el desarrollo de la Sesión Nro. 013 - Extraordinaria, emitió la Resolución Nro. SC-EXT-013-CPF-01, notificada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4964-O, de 08 de diciembre de 2023, 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, durante el desarrollo de la Sesión Nro. 013 - Extraordinaria, emitió la Resolución Nro. SC-EXT-013-CPF-02, notificada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-4962-O, de 08 de diciembre de 2023, 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 Nro. SC-EXT-013-CPF-02, remite el informe técnico y financiero respectivo;

**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 la Mesa de Trabajo Nro. 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, con el objeto de tratar el siguiente tema: *“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 de Presupuesto, Finanzas y Tributación, Concejal Metropolitano Fidel Chamba solicita una ampliación del informe técnico tributario;

**2.9.-** Mediante oficio Nro. 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*) Nro. AG-DMT-JRM-2023-012;

**2.10.-** El Alcalde Metropolitano, señor Pable Muñoz López, con fecha 14 de diciembre de 2023, sancionó la Ordenanza Metropolitana Nro. 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 Nro. 014 - Extraordinaria de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, el día 15 de diciembre de 2023, para tratar el siguiente punto del orden del día: *“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.-** Durante el desarrollo de la Sesión Nro. 014 – Extraordinaria 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”*;

**2.13.-** El Concejo Metropolitano de Quito, por medio de su presidente, el Alcalde Metropolitano, señor Pabel Muñoz López, durante el desarrollo de la Sesión Extraordinaria Nro. 041, celebrada el lunes, 18 de diciembre de 2023, luego de conocer el Informe de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación Nro. IC-ORD-CPF-2023-006, dio por conocido el 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”*; la presente Sesión del Concejo Metropolitano de Quito fue convocada mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-5019-O, el 16 de diciembre de 2023;

**2.14.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-CMDL-2023-0366-O, de 18 de diciembre de 2023, la Concejala Metropolitana Diana Cruz, remitió sus observaciones al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*

*“DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”;*

**2.15.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-AMGB-2023-0465-O, de 18 de diciembre de 2023, el Concejal Metropolitano Bernardo Abad remite sus observaciones al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO “DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”;*

**2.16.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-5043-O, de 18 de diciembre de 2023, la Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez, en su calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito remite las observaciones formuladas durante el desarrollo de la Sesión Extraordinaria Nro. 41 del Concejo Metropolitano de Quito, cuando se evacuó el siguiente punto del orden del día: *“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” (IC-ORD-CPF-2023-006)”;* y,

**2.17.-** Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMT-2023-0697-M, de 19 de diciembre de 2023, la Econ. Diana Arias, remite las observaciones del antedicho proyecto.

**2.18.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-CMDL-2023-0374-O, de fecha 20 de diciembre de 2023, la Concejala Metropolitana, Diana Lizeth Cruz Murillo, remite sus observaciones al proyecto de Informe de Comisión y al proyecto de Ordenanza, objeto de este informe; y,

**2.19.-** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-CRAA-2023-0416-M, de fecha 20 de diciembre de 2023, el Concejal Metropolitano, Andrés Campaña, remite sus observaciones al proyecto de Ordenanza, objeto de este informe;

**2.20.-** Durante el desarrollo de la Sesión Nro. 015 - Extraordinaria de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, celebrada el día miércoles, 20 de diciembre de 2023, al amparo de la Disposición Transitoria Única, de la Ordenanza PMU Nro. 009-2023, se resuelve aprobar el Informe de la Comisión Nro. IC-ORD-CPF-2023-007, para que el Concejo Metropolitano de Quito trate en Segundo 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 avaluados 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 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.(...)”;

### 3.4 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”;*

### 3.5 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"; y,

### 3.6 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".*

## 4. Análisis del proyecto de ordenanza materia del presente informe:

### 4.1 Observaciones:

En cumplimiento del cuarto inciso del artículo 67.69 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, esta Comisión emite informe para Segundo Debate, partiendo del análisis de las observaciones que fueron formuladas por los miembros del Concejo Metropolitano, durante el desarrollo del Primer Debate.

En primera instancia la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación trata las observaciones de forma respecto del texto de la ordenanza objeto de este informe, conforme se señala a continuación:

- a) Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-CMDL-2023-09366-O, de fecha 18 de diciembre de 2023, la Concejala Diana Cruz Murillo, formuló observaciones al 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"*; requiriendo la reubicación de los artículos 498, 503 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito, así como también, el artículo 3812 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Adicionalmente solicita que se incluya el siguiente considerando:

*"Que, el artículo 496 ibídem, establece 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. (...)'"*

Los miembros de la Comisión, por considerar que las observaciones son pertinentes, aceptan y proceden a incluirlas en el texto del proyecto de ordenanza en referencia.

- b) Durante el desarrollo de la Sesión Extraordinaria Nro. 41 del Concejo Metropolitano de Quito, que se llevó a cabo el día lunes, 18 de diciembre de 2023, la Concejala Metropolitana Blanca Paucar, propone como observación a la Disposición General Segunda del proyecto de ordenanza, lo siguiente:

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

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, una vez que analiza el texto propuesto, considera oportuno acogerlo e incluirlo en el texto del proyecto de ordenanza.

- c) Durante el desarrollo de la Sesión Extraordinaria No. 41 del Concejo Metropolitano de Quito, la Concejala Metropolitana María Fernanda Racines, expuso que: *“(…) en la Disposición Transitoria Primera, ya que está señalándose que se le encarga la Secretaría del Concejo Metropolitano realizar la publicación, sin embargo, por lo general esto se pone si es una transitoria, se pone un plazo que en este caso no cabría considerar que por técnica legislativa más bien quedaría como una Disposición General, por eso lo pongo a su criterio, señor Presidente de la Comisión para que se le pueda hacer la mejora técnica en ese sentido”.*

Esta Comisión, al analizar la observación propuesta por la Concejala Metropolitana María Fernanda Racines, evidencia que los argumentos expuestos respecto de la Disposición Transitoria Primera del proyecto de ordenanza son pertinentes, por ende, se modifica la disposición mencionada y se incluye el plazo (*hasta el 31 de diciembre*), conforme se detalla a continuación:

*“PRIMERA.- Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la publicación de la presente Ordenanza, en el Registro Oficial hasta el 31 de diciembre del 2023, de conformidad con lo previsto en los artículos 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 11 del Código Orgánico Tributario”.*

- d) Se agrega como parte integrante del presente Informe de Comisión el anexo Nro. 1, denominado **OBSERVACIONES 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”**, en el cual se describen de forma resumida cada una de las observaciones.

- e) Se agrega como parte integrante del presente Informe de Comisión el anexo Nro. 2, denominado: **Texto final 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".**

4.2. Una vez que se revisaron las observaciones propuestas por los miembros del Concejo Metropolitano, se propone al Pleno de este Cuerpo Colegiado 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", el cual, cumple con los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, los mismos que se encuentran consagrados en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador.

El Proyecto normativo en referencia se ha sustentado en las disposiciones legales que se describen en el numeral 3 de este informe, al igual que en el informe técnico tributario y su alcance, remitido a la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, mediante oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1166-O, de 11 de diciembre de 2023 y el oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-1175-O, del 14 de diciembre de 2023, respectivamente.

Por todo lo expuesto, en ejercicio de la potestad que otorga el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 492 del COOTAD, pongo en conocimiento de los miembros del Concejo Metropolitano, el texto final 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 que en segundo y definitivo debate sea tratado y aprobado.

## 5. 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"; concluyen que el texto del proyecto guarda relación con los

principios constitucionales y legales; asimismo, al amparo de la Disposición Transitoria Única, de la Ordenanza PMU Nro. 009-2023l, recomiendan que el presente proyecto de ordenanza sea aprobado en Segundo Debate por el Concejo Metropolitano de Quito.

## 6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, durante el desarrollo de la Sesión Nro. 015 - Extraordinaria, luego de analizar la documentación que reposa en el expediente y definir el texto del proyecto de ordenanza, **resuelve:**

*“Aprobar Informe de la Comisión No. IC-ORD-CPF-2023-007, para que el Concejo Metropolitano de Quito apruebe en segundo 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 final aprobado del Proyecto de Ordenanza.*

## 7. PONENTE DEL INFOME:

El Presidente e integrante de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, Concejal Metropolitano Fidel Chamba, será la ponente del presente Informe de la Comisión durante el desarrollo del Segundo Debate en el Pleno del Concejo Metropolitano de Quito.

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las Concejales y Concejales Metropolitanos integrantes de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación abajo firmantes aprueban el día miércoles, 20 de diciembre de 2023, el Informe de la Comisión con sus respectivos 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**

**Diana Cruz-**

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

**COMISIÓN DE PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN**

**-EJE DE GOBERNABILIDAD 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 Nro. 015 - Extraordinaria, realizada el miércoles, 20 de diciembre de 2023, por el Pleno de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, con la votación de las siguientes Concejales y Concejales Metropolitanos: Fidel Chamba, Adrián Ibarra, Diana Cruz, con la siguiente votación: AFIRMATIVOS: TRES (3). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: DOS (2) HÉCTOR CUEVA, ESTEFANÍA GRUNAUER.

N o	CONCEJAL	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCO	AUSENTE
1	Fidel Chamba	X	---	---	---	---
2	Adrián Ibarra	X	---	---	---	----
3	Héctor Cueva	---	---	---	---	1
4	Diana Cruz	X	---	---	---	---
5	Estefanía Grunauer	----	---	---	---	1
	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>				<b>2</b>

Quito D.M., 20 de diciembre de 2023.

**Ab. Daniela Palacios Navarrete**

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

# ANEXO 1

**ANEXO No. 1**

**OBSERVACIONES 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”**

<b>Concejal/Concejala</b>	<b>Observación</b>	<b>Respuesta</b>
Blanca Paucar	Solamente una observación respecto a la Disposición General Segunda, acordé al Orgánico Funcional vigente, debería quedar de la siguiente manera: “La Administración General a través de la Dirección Metropolitana Financiera, conocerá y resolverá sobre las peticiones de facilidades de pago de los tributos que los contribuyentes presenten conforme a la normativa tributaria vigente	Acogemos la observación y será reemplazado el término por Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.
Fernanda Racines	En la Disposición Transitoria Primera, se señala que se encarga a la Secretaria del Concejo Metropolitano realizar la publicación, sin embargo, no se hace constar un plazo, que generalmente por técnica legislativa debe incluirse.	Se admite la observación sobre la disposición transitoria primera en el sentido de incluir como plazo máximo para la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial hasta el 31 de diciembre del 2023.
Bernardo Abad	La observación se relaciona al derecho de los adultos mayores, que de conformidad con la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en su artículo 14 señala que las personas adultas mayores que tuvieron un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas están exentas de pago del impuesto predial, agregando que dicha norma manifiesta que la aplicación de este beneficio no requiere declaraciones administrativas municipales previas, por ende, debería ser automático.	<i>La disposición contenida en el artículo 14 de la Ley Orgánica de Personas Adultas Mayores si bien establece el beneficio tributario de impuesto predial para este grupo de personas de atención prioritaria supedita su aplicación a la verificación de tres condiciones necesarias a fin de determinar su</i>

	<p>El problema surge en parte por la falta de acceso del municipio a bases de datos nacionales en tiendas y Registro Civil que le permitan determinar con claridad qué personas pueden acogerse a este beneficio en función de tratarse de personas adultas mayores.</p> <p>Otra arista nace al respecto de la información constante en el catastro municipal respecto de los titulares de los bienes inmuebles, pues no en todos los casos se refleja con exactitud quiénes son los titulares de los bienes inmuebles conforme a los registros constantes en el registro de la propiedad.</p> <p>La base de datos del catastro y la de datos del registro de la propiedad y no están vinculados, por lo tanto, una persona que adulto mayor que tiene un bien primero tiene que justificar que tiene más de 65 años, luego tiene que justificar que ese bien le pertenece, porque posiblemente en el catastro no está o no hay la información correspondiente.</p> <p>Considerar necesario que se analice la posibilidad de incluir en el proyecto una disposición que establezca la obligación de la dirección metropolitana tributaria, la dirección metropolitana de catastro y registro de la propiedad del distrito, coordinen acciones para que la información constante en el catastro municipal refleje de manera fidedigna la titularidad de los bienes.</p>	<p><i>procedencia y sobre todo el porcentaje que será aplicable al contribuyente:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1) haber cumplido 65 años</i></li><li><i>2) Percibir ingresos de hasta 5 RBU, sobre el exceso pagará el impuesto proporcional</i></li><li><i>3) Mantener un patrimonio de hasta 500 RBU, sobre el exceso pagará el impuesto proporcionalmente</i></li></ol> <p><i>Es importante destacar que si bien en este artículo se dispone que el beneficio será aplicable sin necesidad de acto administrativo se presenta una contradicción en su redacción toda vez que impone a la Administración Tributaria Seccional verificará la concurrencia de estas tres condiciones, so pena, de que el funcionario que conceda un mayor porcentaje de exoneración pueda ser objeto de sanción.</i></p> <p><i>Adicionalmente, conforme lo previsto en el texto del proyecto de ordenanza este tipo de exoneraciones podrán ser aplicadas a petición de parte pero también de oficio. Para la aplicación de oficio actualmente la Administración Tributaria Seccional <b>ya cuenta con cruces efectivos de información con el Registro Civil, a través de la DINARP, para la verificación de la edad que se requiere únicamente para fines tributarios mas no catastrales,</b> mientras que para la verificación de patrimonio cuenta con la información de bienes inmuebles situados en el GADDMQ, no obstante,</i></p>
--	--	--

		<p><i>debemos tener en cuenta que los inmuebles son solo un componente del rubro patrimonio que adicionalmente es el patrimonio ubicado en todo el territorio nacional e incluso en el exterior.</i></p> <p><i>Adicionalmente, debe señalarse que la información registral tiene una estructura distinta a la estructura catastral actualmente; sin embargo, las dependencias municipales se encuentran trabajando para homologar y validar esta información a fin de que la aplicación de estos beneficios sea más expedita y eficiente. Para ello, se ha implementado, en una primera fase, la interoperabilidad entre los aplicativos CORE Tributario, SIREL del Registro de la Propiedad y el SIRECQ de Catastro por tanto, no se considera procedente incluir una disposición transitoria al respecto, por cuanto la primera fase de la interoperabilidad se encuentra en implementación.</i></p> <p><i>En el mismo sentido, para el caso de los ingresos nos encontramos coordinando acciones con IESS, ISSFA, ISSPOL a fin de obtener información de pensiones jubilares.</i></p> <p><i>Es importante mencionar que se dispone de un convenio interinstitucional de intercambio de información con el Servicio de Rentas Internas; sin embargo, se debe tener en cuenta que las personas adultas mayores en su mayor parte no ejercen actividades económicas por lo cual la información de</i></p>
--	--	---

		<p><i>ingresos y patrimonio que se pueda obtener de dicha entidad no permite validar el nivel de ingresos de este grupo prioritario.</i></p> <p><i>Por otra parte, en el caso de la proyección de la emisión 2024 del impuesto predial y tributos adicionales se ha realizado dicho ejercicio mediante cuatro simulaciones en las cuales se han revisado y validado con detalle todo el proceso de cálculo del impuesto y su adicionales lo cual incluye cada una de las exoneraciones vigentes que deben ser parametrizadas en la emisión para evitar errores de gravamen indebido a beneficiarios como es el caso de personas de grupos prioritarios.</i></p> <p><i>Este proceso permite también mayor eficiencia a la Dirección Metropolitana Tributaria por cuanto se evitan posibles reclamos de pago indebido o en exceso que representan pérdidas en recursos y tiempo para ambas partes involucradas en la resolución de dichos trámites. Prima en este esfuerzo de validar y reprocesar la proyección de emisión el objetivo de cumplir a cabalidad con los derechos otorgados por ley a las personas de estos grupos prioritarios y a la vez velar por la simplicidad de trámites para un mejor servicio al ciudadano.</i></p> <p><i>Cabe mencionar que el proceso de simulación previo a la emisión anual del impuesto predial se efectúa con la base de valoración catastral remitida por la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC) por tanto, si estos</i></p>
--	--	--

		<p><i>datos que constituyen la base imponible del tributo presenta cualquier tipo de error o variación anti técnica, esto no es imputable al proceso de simulación del impuesto predial y sus adicionales como tal. En tal sentido, la base catastral utilizada para la proyección de la emisión del impuesto para 2024 es producto de una segunda iteración realizada por la DMC.</i></p>
Andrés Campaña	<p>En el caso de los adultos mayores que están reguladas por la Ley Orgánica de Personas adultas mayores que en su artículo 14, señala que los adultos mayores serán beneficiados con el 100% de la exoneración del impuesto predial y el caso de las personas con discapacidad, que en el artículo 75 de la ley de discapacidades que señala que serán beneficiados con el 50% del impuesto predial y de esa forma visibilizamos esta realidad y también impulsamos a que se haga los cambios administrativos y las gestiones pertinentes para que no quede como letra muerta importante también señalar alcalde que si nosotros revisamos el impacto fiscal de estos dos grupos de atención prioritaria.</p>	<p><i>En relación a lo mencionado respecto de la aplicación de exoneraciones a grupos de atención prioritaria, como son personas adultas mayores y personas con discapacidad, esta Administración Tributaria seccional aplica lo que se refiere a la norma respectiva con especial énfasis en la simplificación de trámites administrativos.</i></p>
Concejal Michael Aulestia	<p>“(…) la ciudad ha hecho una gran inversión que de está la obra del metro de Quito, más de 2000 millones de dólares, en donde efectivamente hay predios que se ven beneficiados de esto, entonces me parece necesario primero discutir si vamos a dar beneficios no sé si dentro de esta misma ordenanza o en otra otro proyecto de ordenanza conforme lo manda el 498 del COOTAD ¿Y lo siguiente es que si hay alguna facultad, posiblemente el jefe de rentas de este municipio o la dirección tributaria nos podría aclarar esto cómo nosotros podríamos en determinado</p>	<p><i>Es importante aclarar que el planteamiento de la ordenanza respecto del artículo 498 del COOTAD está relacionado únicamente a las Viviendas de Interés Social (VIS) y no se ha contemplado ampliar el incentivo a otros sectores por cuanto es necesario realizar un análisis respecto de su impacto en renuncia fiscal, efectividad como incentivo económico y el retorno que dicho estímulo tendrá hacia la ciudad en términos de inversión, incremento de</i></p>

	<p>momento poder recuperar algo de lo que se ven beneficiados muchos de los predios a partir de las boca metro? (...)”</p> <p>“(...) me parece que previo al segundo debate de este proyecto en el concejo metropolitano deberíamos tener algún tipo de proyección de lo que manda el 498 por parte de la administración para que conozcamos cuánto también vamos a dejar de percibir si aplicamos el 498, una cosa más. Alcalde, hay exenciones que pasan por petición de parte u oficio de la propia administración le quiero solicitar algo que es de su propia autoría la Ley de Simplificación de Trámites Administrativos debe aplicarse en este municipio, me parece oportuno, señor Presidente de la Comisión, que se pueda contemplar como una disposición general dentro de este proyecto de ordenanza que se contemple la ley de simplificación de trámites (...)”</p>	<p><i>productividad y empleo. Además, es necesario analizar si otorgar incentivos sectoriales afecta a los principios de generalidad, equidad y suficiencia recaudatoria que debe cumplir todo sistema tributario.</i></p> <p><i>En relación al impacto o gasto tributario que se tiene de la aplicación del beneficio para la VIS, tal como consta en los informes de motivación e informe técnico de la propuesta de ordenanza, a partir de la proyección de emisión 2024 realizada, éste asciende a \$ 1,7 millones es decir, el 2% de la emisión del impuesto predial. Este gasto tributario estaría cubierto con la emisión proyectada, toda vez que ésta presentará un incremento de 8,83% en 2024.</i></p> <p><i>En términos de la propuesta de una transitoria para la simplificación de trámites, cabe indicar que ésta ya constituye una estrategia en implementación por parte del Municipio por lo tanto no es procedente incluirlo en esta ordenanza.</i></p>
<p>Alcalde Pabel Muñoz</p>	<p>“Solo quiero reaccionar con lo que usted dice estando totalmente de acuerdo, casi no soy posesionado como alcalde al queriendo negarme a tener que entregar una Cédula en el municipio de Quito, mi copia de Cédula cuando la ley aprobada por la Asamblea Nacional de eficiencia de trámites pide que no se pida copia de Cédula a, digamos a los funcionarios de que no se pida copia de Cédula para ningún trámite. En</p>	<p><i>Respecto de la observación relacionada a la eficiencia y simplificación de trámites, se debe indicar que para los trámites de peticiones y reclamos tributarios no se solicita copia de la cédula de identidad toda vez que se tiene la base del Registro Civil a través de la DINARP</i></p>

	<p>dependencias estatales, si nosotros podemos conectarnos con la base de DINARDAP, fui muy enfático cuando me enteraba de todos los papeleos que les pedían, por ejemplo, a su equipo de asesores, que si la copia de la Cédula, que si la copia la papeleta de votación, qué sentido tiene la copia, la papeleta de votación, digamos ya en el contrato hecho en el contrato laboral. Si acaso hubiera entendido cometido alguna, digamos de Falla, llamémosle así electoral de no haberse presentado hay las multas del caso, es decir, de acuerdo totalmente, señor Concejal, he previsto que he pedido de oficio que se cumpla. Siento que hay que ser más enfático en eso, no más enfático, no en el sentido de un poquito más que se cumpla íntegramente la ley de eficiencia de trámites, señor Administrador General (...)”</p> <p>“(...) en este momento no lo hemos contemplado ni siento que estaríamos en condiciones de plantear un estímulo de lo que dice como optativo el 498, a diferencia del 495, 496 y 497 que son mandatorios exige que el Gobierno lo haga en este caso, dice, podrá había algún estímulo para el tema de turismo, pero ¿Por ejemplo, es medio inconsistente, no? A ratos teníamos una política de estímulo por esta vía al sector turístico, pero no estábamos utilizando cabalmente, por ejemplo, el fideicomiso que hay en la empresa Quito turismo para estimular al turismo. ¿Entonces es como también medio, por qué no estoy haciendo todo lo suficiente en política pública respecto a estimular el turismo? ¿Y por qué si abro incentivos tributarios que siendo válidos, lo que sí habría que ver es que no se convierta en un cierto en agujeros fiscales que después no terminan siendo utilizados? Porque hablo en términos proyectivos, porque de esto quisiera que no pase casa de Herrero, cuchillo de palo, concejal de la misma discusión a nivel nacional. Si me permite el lapsus nada más o el</p>	<p><i>que nos permite validar en tiempo real la información del ciudadano.</i></p> <p><i>Es importante mencionar que el artículo 498 del COOTAD permite incentivar a sectores productivos como el Sector Turístico; sin embargo, la efectividad de estos estímulos deber evaluarse ex ante y ex post a fin de definir su continuidad.</i></p>
--	--	---

paréntesis, siento que desde el código de la producción el sector privado vino pidiendo un conjunto de incentivos. No, yo no estoy criticando, son muy válidos en un primer mundo, son muy válidos en determinados momentos. Creo que hay que definir cuándo y a qué sector respecto a la política pública que se quiere impulsar, así que, por ejemplo, alrededor de la construcción sobre las paradas del metro alrededor, por ejemplo, de veamos con atención cómo termina sancionándose la ley que ha mandado el Ejecutivo respecto a lo que podría ser ¿Nuestra sede es cierto o Zona Franca, según como quede la ley, me parece que cuando hay política pública clara, los estímulos pueden venir en esa dirección y el metro es una gran oportunidad para ello, pero lo único que quisiera es que no sea acrítico, no? Porque si no lo que se ha venido pidiendo es necesitamos incentivos, incentivos de incentivos y creo que no se ha hecho hoy curiosamente, tenía una reunión con la Ministra de Energía y le decía que valdría la pena. ¿Le he dicho también al Presidente de la República hacer un listado de todos los incentivos que existen en este momento desde el Código de la producción hacia acá y hacerse una primera pregunta, se usan o no se usan? La segunda es, cuáles se usan y por qué no se usan para fortalecer esos incentivos que sí están dando un resultado y no a ratos, no es cierto un chorizo largo de incentivos que no, que no se están utilizando, así que buscaré aplicar esa metodología aquí y poderle hacer un planteamiento al Consejo que, siendo honesto, no alcanzaríamos para esta ordenanza, pero me comprometo a para la próxima, sí, conectando el tema de estoy, estoy pidiendo que hagamos un estudio de modelización económica sobre el metro de Quito y el sistema de transporte en su conjunto. Sí, habría que ver qué es lo que pasa con el tema de las paradas, el tema de recursos no tarifarios, también alrededor del metro de Quito, para que podamos tener un análisis

	<p>completo y en ese sentido poder decir estos sectores debemos de estimular con tanto porcentaje, por ejemplo, de exoneración al impuesto a la renta. Pero ya con una digamos, definición estudiada. De efectos previstos y no previstos, que también puede tener la norma. Así me parece un tema de extrema importancia concejal, tanto así que con toda sinceridad digo, podemos plantear una metodología para el próximo ¿Para el próximo la propia segundo debate, pero no ofrezco a que tengamos una propuesta para este año, sino para el siguiente donde podamos aplicar el 498 en perspectiva, lo que usted para el 2025, en perspectiva, lo que usted está planteando? Así que empatar planificación, modelización económica de los ingresos de. De movilidad, así que eso de mi parte.</p>	
--	---	--

# ANEXO 2

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

## ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-XX

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

**Que**, el artículo 496 ibídem, establece 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. (...)*”;

**Que,** el artículo 497 del COOTAD, dispone 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; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”*;

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

**Que,** el artículo 503 del COOTAD, establece que los propietarios de predios urbanos que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

**Que,** el artículo 504 del COOTAD, determina la: *“(...) **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”*;

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

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

**Que,** el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, se aplicará la exoneración temporal de por cinco años contados a partir de la terminación o adjudicación del inmueble, los edificios que se construyan para viviendas populares;

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

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

**Que,** el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la vivienda de interés social como aquella: *“vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las*

*personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”*

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

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

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

**Que,** la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza PMU Nro. 009-2023, sancionada el 05 de diciembre de 2023, emitió una regla de excepción al Procedimiento Parlamentario recogido y desarrollado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en cuanto a los plazos y términos para el tratamiento y aprobación de este proyecto de ordenanza:

**Que,** el 14 de diciembre de 2023, se sancionó 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"; y,*

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

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 87 letras a) y b), 492 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito; y, 8 numeral 1 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:**

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

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

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

**Art. (...) 1.- Objeto.** - En atención a lo previsto en los artículos 497, 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el presente Capítulo tiene por objeto:

- 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.
- b) La reglamentación dispuesta por el inciso segundo del artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito.

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

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

**Art. (...) 5.- Sujeto Pasivo.** - El sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos y rurales, es la persona natural o sociedad, que la ley reputa como propietaria de predios urbanos, y propietaria o posesionaria de predios rurales, ubicados en la jurisdicción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El término sociedad se entenderá conforme su definición establecida en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

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

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

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

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

**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.

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

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

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

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

**Art. (...) 9.- Exención Temporal Especial Ley Conservación de Áreas Históricas.-** Conforme lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito, las propiedades rehabilitadas,

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

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

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

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

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

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD.	Tarifa	
-------	--------------------------------------	--------	--

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

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

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

<b>RANGO</b>	<b>VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD.</b>		<b>Tarifa Básica por mil</b>	<b>Tarifa Excedente por mil</b>
	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>		

1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,66
7	400.000,01	500.000,00	0,66	0,96
8	500.000,01	750.000,00	0,96	1,26
9	750.000,01	1.000.000,00	1,26	1,56
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,56	1,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	1,86	2,2
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,2	2,9
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,9	3
14	2.000.000,01	en adelante	3	3

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

**Art. (...) 12.- Viviendas de interés social.** – Con la finalidad de aplicar la exención temporal, por cinco años posteriores a la fecha de terminación o adjudicación, prevista en la letra c) del artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se considerarán viviendas populares a las viviendas de interés social definidas en la normativa de la materia, que sean de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta 178 salarios básicos unificados. Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán los predios de vivienda secundarias o complementarias como bodegas, parqueaderos, secaderos o similares, siempre que la suma de esos avalúos no supere el monto señalado. Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una exoneración del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2024-2025, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para el caso de predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o

no por una ordenanza de regulación, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de la economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica.

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

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

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

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

Para la aplicación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la correspondiente normativa vigente. Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada lote por el número de lotes que conformen el predio global. Esta determinación estará sujeta a una determinación posterior, en los términos del artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro proceda con la debida actualización del catastro inmobiliario individual y resultante de la

regularización en mención. De establecerse diferencias a favor del sujeto activo, las mismas serán debidamente notificadas a los sujetos pasivos para su pago con acuerdo a los años que correspondan.

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

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

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

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

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

Una vez emitida la correspondiente ordenanza metropolitana de regularización, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará las gestiones correspondientes de generación y actualización de información catastral individual de cada predio, tras lo cual, notificará inmediatamente a la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que ésta, conforme el artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, lleve a cabo el proceso de determinación posterior a fin de establecer diferencias a favor

del sujeto activo, las cuales serán debidamente notificadas a los sujetos pasivos para su pago de acuerdo a los años que correspondan.

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

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

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

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

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

**SEGUNDA.** - La Administración General, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, conocerá y resolverá sobre las peticiones de facilidades de pago de

los tributos, que los contribuyentes presenten, conforme a la normativa tributaria vigente.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

**PRIMERA.-** Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la publicación de la presente Ordenanza, en el Registro Oficial hasta el 31 de diciembre del 2023, de conformidad con lo previsto en los artículos 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 11 del Código Orgánico Tributario.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS:**

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

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

#### **DISPOSICIÓN FINAL:**

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

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