

v21  
Ab. Nobles  
Analizan

**PROYECTOS DE  
ORDENANZAS  
TRIBUTARIAS**

**IMPUESTO PREDIAL  
URBANO Y RURAL  
Y  
CONTRIBUCIÓN  
ESPECIAL DE  
MEJORAS DE  
ALCANCE DISTRITAL  
MDMQ**

**2017**



## PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL Y ADICIONALES PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Es mandatorio que los gobiernos autónomos descentralizados realicen las actualizaciones de sus impuestos prediales cada bienio de acuerdo a las actualizaciones que también debe efectuarse a la valoración predial, de acuerdo al artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; sin embargo es pertinente además, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuente con una ordenanza metropolitana que vaya más allá de actualizar sus impuestos. Es necesario que como administración tributaria seccional, los esfuerzos se orienten a alentar la cultura tributaria, mediante el conocimiento no solo de las obligaciones sino de los derechos de los contribuyentes, a fin de promover el cumplimiento voluntario. El presente proyecto no es de carácter coercitivo, se dirige a dar pasos importantes entre la aplicación de beneficios y las obligaciones tributarias del contribuyente, que no solo permitan transparentar el impuesto como tal, sino dotar de suficiencia recaudatoria a la administración, siendo el impuesto de mayor importancia y por lo tanto, aquel que evidencie el inicio del pacto fiscal en una administración tributaria seccional.

Son disposiciones de aplicación obligatoria, las actualizaciones catastrales así como la responsabilidad de los funcionarios por el recaudo adecuado de los impuestos. Así vemos que el artículo 274 del COOTAD, establece que *los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.*

Por otra parte, el artículo 526.1 de la norma señalada, dispone que *sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.*

Y, el artículo Art. 561.18 sobre la responsabilidad administrativa y civil establece que *las autoridades competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.*

En consecuencia, la actualización catastral que tiene incidencia directa sobre la recaudación del Impuesto Predial, es uno de los factores que se busca potenciar relacionándolo con la aplicación de beneficios. De esta manera, el presente proyecto no se orienta solamente a la suficiencia recaudatoria, sino que en función de la aplicación de beneficios se promueva el cumplimiento voluntario y, se establezcan los mecanismos necesarios para gestionar la actualización catastral, y por ende, el cobro eficiente del impuesto.

Por ello, se establecen tablas progresivas para el cobro del Impuesto Predial, en razón del valor catastral imponible, que se compone de los avalúos catastrales, establecidos mediante la ordenanza de valoración aprobada para el efecto, con las cuales se busca simplificar el cálculo del impuesto.

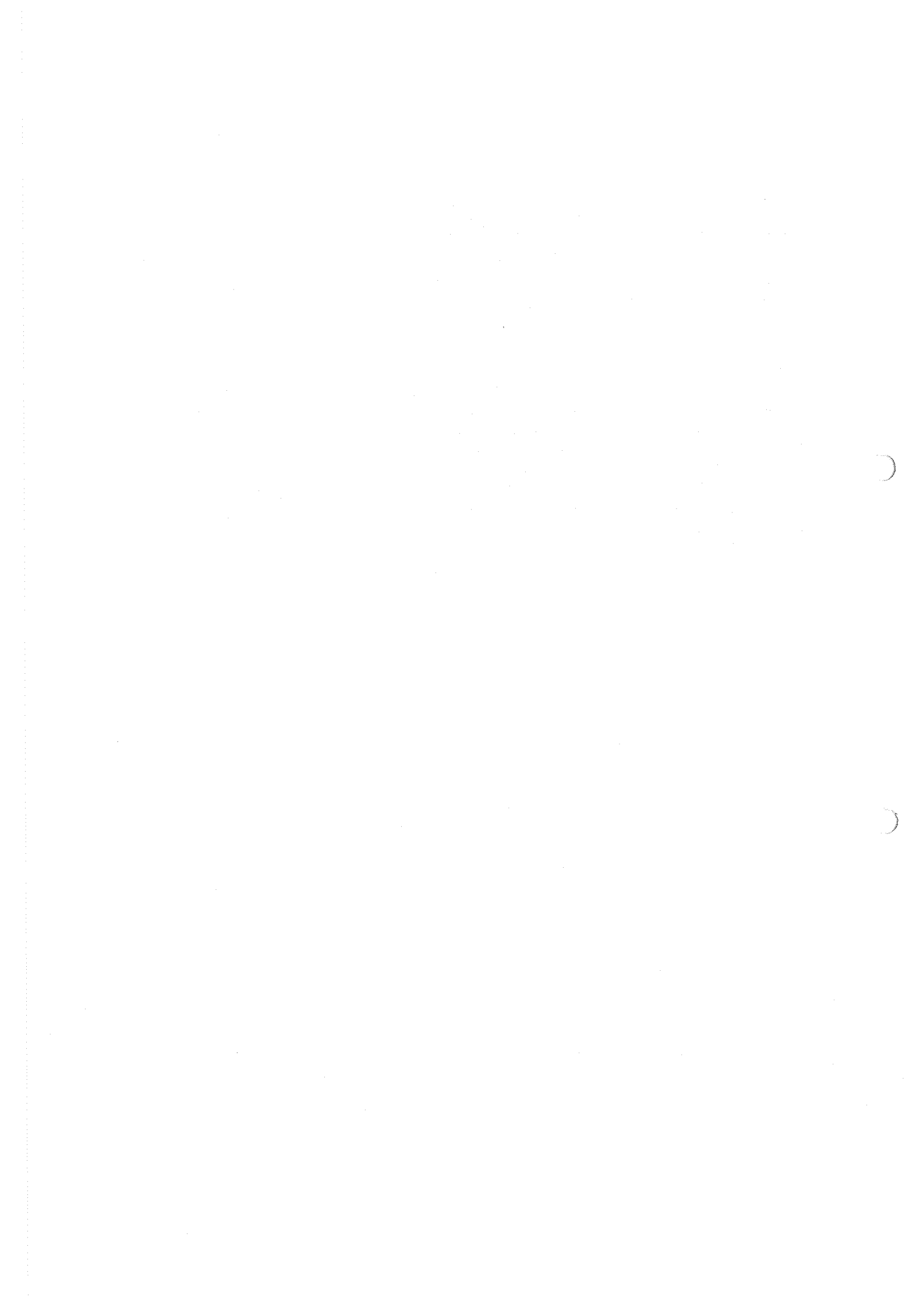
Dentro del Plan Nacional para el Buen Vivir 2017 – 2021 publicado en el Registro Oficial No. 71 el 04 de septiembre de 2017, dentro de los fundamentos del Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, se señala que el Art. 66 numeral 2 de la Constitución de la República, señala que el Estado reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación, nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios para alcanzar el buen vivir. La sostenibilidad del conjunto de derechos guía la planificación para su desarrollo progresivo, utilizando al máximo los recursos disponibles, con lo que se busca la consecución del buen vivir. Esta garantía con iguales oportunidades para todas las personas, va mucho más allá de la simple provisión de servicios; significa luchar contra la pobreza, las inequidades y las violencias, promoviendo un desarrollo sustentable, la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, y la realización plena de los derechos humanos.

Con la finalidad de reducir el déficit habitacional en los sectores de mayor pobreza, mediante Acuerdo Ministerial No. 023-15, emitido el 31 de julio del año 2015 (MIDUVI), se ha establecido que la vivienda de interés social para esta población, tiene un techo de valoración de cuarenta mil dólares. Por otra parte, el Gobierno Nacional en concordancia con el artículo 30 de la Constitución de la República el cual dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”, ha desarrollado proyectos orientados a cumplir con este fin. De acuerdo a información del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el déficit de vivienda afecta a los hogares de todos los quintiles de ingreso, sin embargo, su incidencia es mayor en los hogares más pobres y vulnerables, entre los que se encuentran aquellos cuya jefa de hogar es mujer, con miembros con discapacidad, o con tres o más menores de edad a su cargo. Por lo que, mediante Resolución 045-2015-F de la Junta Reguladora Financiera, se establecen condiciones de adquisición de vivienda cuyo avalúo sea de hasta USD 70.000, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios a tasas de interés preferentes, siempre que sea para la adquisición de su primera y única vivienda.

Con este análisis, es necesario establecer beneficios tributarios a los sectores de menores ingresos en el Distrito Metropolitano de Quito, al amparo del principio de equidad, en concordancia con el derecho de acceso a la vivienda establecido en la Constitución de la República, y el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyas medidas de compensación consisten en el aumento del tributo para los sectores de mayores ingresos, evidenciados en el mayor valor catastral imponible, según las tablas propuestas.

En este contexto, los proyectos inmobiliarios también deben ser considerados en esta propuesta, ya que se desarrollan atendiendo, en muchos de los casos, las políticas nacionales, lo que conlleva a que mantengan predios a su nombre, por el tiempo que tome la venta de los mismos, generándose a su vez, un elevado impuesto predial en razón de que el cálculo se realiza sobre la suma de todos los avalúos de sus predios, y dadas las actuales circunstancias de mercado, es pertinente proveer de los estímulos necesarios a este sector, a fin de disminuir la carga tributaria generada por factores ajenos a la actividad del sector inmobiliario .

En otro aspecto del presente proyecto, es necesario regular la forma de cobro del recargo por solar no edificado así como los adicionales que se cobran conjuntamente con el Impuesto Predial, a fin de garantizar su adecuada recaudación en los procedimientos coactivos, así como regular la forma de cobro de la Contribución Especial de Mejoras que se emite también anualmente con el Impuesto Predial. De esta manera, se formaliza las acciones tendientes al cobro de tributos a fin de que no se vea afectada la recaudación por la omisión de formalidades, ya que dada la naturaleza masiva de estos tributos, es oportuno adecuar y unificar los procedimientos por simplicidad administrativa y eficiencia en el manejo de recursos.



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### Considerando:

**Que**, de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador 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 del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en la Constitución de la República y el Código Tributario, se regirá entre otros, por los principios de generalidad, equidad e igualdad;

**Que**, el principio de generalidad rige de manera general y abstracta sin ningún tipo de beneficio o imposición especial a cierto grupo de personas;

**Que**, en aplicación del principio de equidad, la obligación tributaria debe ser justa y equilibrada atendiendo la capacidad económica de los contribuyentes, en razón del valor catastral imponible;

**Que**, el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados, a otorgar beneficios tributarios, mediante ordenanza;

**Que**, el artículo 492 del cuerpo legal precedente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;

**Que**, conforme las disposiciones de los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben realizar la actualización de impuestos cada bienio;

**Que**, el artículo 498, ibídem, dispone que con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de la construcción y otras 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 de cuerpo legal precedente 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**, los artículos 505 y 518 del COOTAD establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;

**Que**, los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural, cuyo porcentaje oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%), para el urbano, y un máximo de cinco por mil (3%) para el rural, los que serán fijados mediante ordenanza por cada concejo municipal;

**Que**, los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, disponen que el valor catastral imponible se determinará considerando la suma de los valores imponibles o valor de propiedad de los distintos predios que posea un mismo propietario;

**Que**, los artículos 507 y siguientes, ibídem, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;

**Que**, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto predial para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

**Que**, el artículo 561.18 de la norma precedente advierte sobre la responsabilidad civil y pecuniaria directa de las autoridades competentes, por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo;

**Que**, la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015, regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los asentamientos de hecho y consolidados para el ejercicio fiscal 2015, y confirmada en la Ordenanza Metropolitana No. 0094 de 23 de diciembre de 2015, que regula el Impuesto Predial para el bienio 2016 - 2017;

**Que**, mediante Ordenanza No. XXXXXX publicada en el Registro Oficial No. XXXXXX, se aprueba el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales para el bienio 2018 - 2019;

**Que**, bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2018-2019, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito;

En uso de las facultades conferidas en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



**Artículo 1.-** Agregar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza a continuación del Capítulo I del Título I del Libro III del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.- Unificación.-** Se consideran como tributos adicionales al valor del Impuesto a los Predios Urbanos definido en los artículos 501 y siguientes, que incluye el Impuesto a Inmuebles No Edificados, e Impuesto a los Predios Urbanos Rurales definido en los artículos 514 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los siguientes: Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y Tasa de Seguridad Ciudadana establecida en las Ordenanzas Metropolitanas No. 0079, 0091 y 158.

**Artículo 3.- Hecho Generador.-** El Impuesto Predial Urbano e Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y los tributos adicionales, grava a la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Impuesto Predial Rural y tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

El criterio para calificar el hecho generador del tributo, tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los sujetos pasivos, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen, cumpliendo los parámetros establecidos en el artículo 17 del Código Orgánico Tributario.

**Artículo 4.- Sujeto Pasivo.-** El sujeto pasivo del Impuesto Predial Urbano, Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y de los tributos adicionales, es la persona natural o jurídica, propietaria de predios urbanos; y para el caso de Impuesto Predial Rural, los propietarios o poseedores de predios rurales, ubicados en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Orgánico Tributario.

**Artículo 5.- Valor Catastral Imponible.-** El valor catastral imponible es la suma del valor 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 urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano.

El valor de la propiedad es aquel registrado en el catastro metropolitano, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, previa aprobación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo 6.- Periodo impositivo.-** El Impuesto Predial Urbano, Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, es de periodicidad anual, y está comprendido en el período que va del 1° de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos y sus adicionales para el cobro, a partir del 1 de enero en el año siguiente.

**Artículo 7.- Pago de impuestos y tributos adicionales.-** Los Impuestos Prediales, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

La notificación del Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, se realizará mediante publicación en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los contribuyentes, o cuando corresponda, a través de la gaceta tributaria digital. El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

Vencido el año fiscal, las obligaciones tributarias generarán recargos e intereses de mora que serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito.

En el Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, no se generarán recargos.

**Artículo 8.- Exenciones.-** Para la aplicación de las exenciones sobre Impuesto Predial Urbano y Rural previstas en el COOTAD y en otras leyes orgánicas o especiales, se realizará previa solicitud del interesado, debiendo adjuntar los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la ley establezca, en cada caso.

En el caso de exenciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio al valor catastral imponible registrado en el Distrito Metropolitano de Quito.

La Administración Metropolitana Tributaria verificará en cualquier momento que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos no cumplen con los requisitos o condiciones previstos legalmente en cada caso, deberán tributar sin exención alguna.

**Artículo 9.- Tarifas del Impuesto Predial.-** Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) para el caso de predios urbanos; y para propiedad rural, entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo de tres por mil (3 %), las cuales se actualizarán cada bienio conforme lo dispuesto en los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

**Artículo 9.1.- Tarifa Impuesto Predial Urbano bienio 2018-2019.-** Conforme el artículo precedente, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,36
6	300.000,01	400.000,00	0,36	0,42
7	400.000,01	500.000,00	0,42	0,5
8	500.000,01	750.000,00	0,5	0,6
9	750.000,01	1.000.000,00	0,6	0,72
10	1.000.000,01	1.250.000,00	0,72	0,86
11	1.250.000,01	1.500.000,00	0,86	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	

**Artículo 9.2.- Tarifa Impuesto Predial Rural bienio 2018-2019.-** Se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza rural, de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0	40.000,00	0	0,25
2	40.000,01	70.000,00	0,25	0,27
3	70.000,01	100.000,00	0,27	0,29
4	100.000,01	200.000,00	0,29	0,32
5	200.000,01	300.000,00	0,32	0,5
6	300.000,01	400.000,00	0,5	0,8
7	400.000,01	500.000,00	0,8	1,1
8	500.000,01	750.000,00	1,1	1,4
9	750.000,01	1.000.000,00	1,4	1,7
10	1.000.000,01	1.250.000,00	1,7	2
11	1.250.000,01	1.500.000,00	2	2,3
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,3	2,6
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,6	2,8
14	2.000.000,01	2.500.000,00	2,8	3
15	2.500.000,01	en adelante	3	

**Artículo 10.- Estímulos tributarios al sector de la construcción.-** Para el caso de proyectos inmobiliarios en desarrollo que se encuentren a nombre de personas jurídicas o de personas naturales cuya actividad permanente sea la de construcción, conforme el Registro Único de Contribuyentes, así como los proyectos constituidos en Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, que hayan alcanzado el punto de equilibrio o finalizado los procesos constructivos, tendrán una rebaja

del 50% del Impuesto Predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios. Este estímulo no aplica sobre el impuesto predial de terrenos en los cuales no exista un proyecto de construcción en ejecución o terminado.

Para ello, deberán presentar una solicitud a la Dirección Metropolitana Tributaria, adjuntando los requisitos que para el efecto se establezcan mediante resolución, hasta el 30 de junio. De presentarse en el segundo semestre, la rebaja aplicará para el siguiente ejercicio fiscal.

**Artículo 11.- Beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público.-** Se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea de hasta USD 70.000, incluido sus adicionales constructivos, a las cuales se les concederá un beneficio tributario que consistirá en una reducción del 100% del Impuesto Predial durante el bienio 2018-2019, siempre que posea una única vivienda.

**Artículo 12.- Deducciones tributarias para predios ubicados en zona urbana que soportan deudas hipotecarias.-** Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tendrán una rebaja 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, aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo a la siguiente tabla:

AÑO PAGO PRESTAMO	PORCENTAJE A APLICAR
0 a 5	40
6 a 10	35
11 a 15	30
16 a 20	25
21 en adelante	20

Los propietarios deberán presentar su solicitud hasta el 30 de noviembre de cada año. La deducción se aplicará en el Impuesto Predial del año en el que se presenta la solicitud, cuando no haya efectuado el pago del impuesto. De haberse efectuado el pago del impuesto, la deducción será aplicada para el siguiente año.

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá establecer, mediante resolución, requisitos adicionales o metodología de aplicación de las deducciones, conforme lo dispuesto en el artículo 503 del COOTAD.

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural del bienio 2018-2019, y aplicación de las exenciones previstas en los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, para el ejercicio fiscal 2018 se considerará el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2017; y para el ejercicio fiscal 2019, el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2018, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

**SEGUNDA.-** Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho consolidados y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que

hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidado que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del COOTAD y demás normativa vigente, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

**TERCERA.-** 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 en el año 2016.

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-**

**Primera.-** Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0094 que regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2016-2017.

**Segunda.-** Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 0249 que regula incentivos para migrantes, al haber fenecido el plazo por el cual se otorgó el beneficio.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.



## ORDENANZA QUE REGULA LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS PÚBLICAS DE ALCANCE DISTRITAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la actualidad, es un reto para la municipalidad frente a la escasez de recursos financieros, ejecutar obras derivadas del inevitable crecimiento urbano, y la consecuente demanda de infraestructura, especialmente en la dotación de nuevas y mejoras vías que faciliten el acceso y tránsito dentro del Distrito Metropolitano de Quito, pues la movilidad representa uno de los mayores problemas urbanos que merece especial atención, en la priorización de obras por parte del Municipio.

Las obras emblemáticas o de beneficio general que ejecuta la municipalidad tienen como fin proporcionar una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos, lo cual a su vez incide directamente en la productividad y la economía, propiciando el desarrollo y crecimiento local, disminuyendo tiempos o trayectos, y dinamizando así las actividades cotidianas de los quiteños, como de quienes se encuentran de paso por el Distrito, lo que hace presumible precisamente, el beneficio para toda la ciudad.

En este orden de ideas, al tratarse de obras de gran dimensión o relevancia para el Distrito, que se ejecutan en beneficio general, evidentemente requieren también la asignación de grandes recursos, lo que conlleva a que por el elevado costo, estas no puedan ser absorbidas por el presupuesto municipal y tampoco que pueda ser asumida por completo por los ciudadanos, siendo por ello, necesario establecer un mecanismo de recuperación del costo de la obra mediante la aplicación de la Contribución Especial de Mejoras, conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Si bien la Contribución Especial de Mejoras como instrumento tributario busca recuperar el beneficio marginal que obtiene la colectividad, generado por la inversión pública, no pueden desatenderse los principios de capacidad contributiva, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, así como principios constitucionales sobre derechos de hábitat y vivienda.

El artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, como parte del objetivo de la recuperación del carácter público de la intervención del Estado, señala: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural"*, lo cual se ha tornado evidente en el hecho de que los recursos estatales han sido aplicados a la ejecución de obra pública principalmente, en la edificación de vivienda social como incrementos en los subsidios en la demanda de vivienda.

En concordancia, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la garantía de hábitat y vivienda, establece que: *" (...) El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad."* (lo subrayo)

Se citan estas normas porque visiblemente podemos decir que la población con mayor capacidad contributiva requiere menos intervención por parte del Estado para ejecutar obras de interés, siendo los estratos de menor capacidad contributiva los que más se benefician por esta intervención Estatal. Y esto se refleja precisamente en la vivienda, en la propiedad, siendo la base de cálculo de la CEM, el avalúo del predio. Corresponde el cobro de la CEM a todos los propietarios de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito, sin embargo, no se puede dejar de lado los principios anotados, como el hecho de mantener coherencia con las políticas públicas de acceso a la vivienda y hábitat garantizado en la Constitución.

El límite impositivo en el tributo será siempre la capacidad contributiva, por ser el reflejo de la capacidad económica, que debe tomarse en cuenta al momento de la distribución de la carga tributaria en consideración de la contribución que debe soportar individualmente el sujeto obligado.

La capacidad económica como criterio de distribución de la carga tributaria admite una diferenciación objetiva y subjetiva. La primera se basa en la función social de la propiedad y la segunda en el interés general<sup>1</sup>.

En las Políticas y lineamientos estratégicos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo para el buen vivir 2013-2017 (Objetivo No. 3 num 3.9), consta sobre hábitat y vivienda: *"Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc."*

En este sentido, mediante Acuerdo Ministerial No. 027-15 expedido por la Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide el Reglamento para la operación del Sistema de Incentivos para la Vivienda –SIV, en el que se establecen las normas para la calificación de vivienda de interés social y define los grupos que de acuerdo al registro social, pueden acceder a bonos para la adquisición de este tipo de viviendas, cuyo precio de venta es de hasta USD 40.000,00 (cuarenta mil dólares).

De igual manera, mediante Resolución No. 045-2015-F expedida por LA JUNTA DE POLÍTICA Y REGULACIÓN MONETARIA Y FINANCIERA, amparada en el artículo 14, numerales 1,8 y 11 letra g) del Código Orgánico Monetario y Financiero le corresponde a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad jóvenes y madres solteras, y conforme la propuesta del Ministerio Coordinador de Política Económica orientada a generar incentivos para el financiamiento de vivienda de interés público<sup>2</sup>, sobre el acceso al crédito de las personas y generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica, dispone como créditos de vivienda elegibles y condiciones de crédito, el que se otorgue con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de vivienda única y de primer uso cuyo valor comercial sea igual o menor a USD 70.000,00 (setenta mil dólares) y el valor por metro cuadrado sea igual o menor a USD 890,00 (ochocientos noventa dólares).

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la Contribución Especial de Mejoras, en los artículos 569 y 575 disponen que *las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza.*

La Ordenanza Metropolitana No. 154 sancionada el 14 de diciembre de 2011, establece el régimen de cálculo de la contribución especial de mejoras de alcance distrital, la cual conforme los cambios que han operado en las políticas públicas, amerita un nuevo cuerpo normativo que permita su cobro conforme los principios constitucionales y tributarios anotados, y aplicación del límite que para el cobro establece el artículo 593 del COOTAD.

Conforme lo expuesto, se plantea el presente cuerpo normativo con la finalidad de establecer el importe y cargas tributarias por Contribución Especial de Mejoras de alcance distrital, considerando exenciones para personas naturales cuyas propiedades no superen un avalúo de USD 70.000,00 (setenta mil dólares), basados en la capacidad contributiva, definida por las condiciones que se han establecido por parte del Estado para garantizar el acceso a vivienda, atendiendo el interés público, social y económico.

<sup>1</sup> Julio Roberto Piza Rodríguez, Capacidad Económica como principio del Sistema Tributario en Revista de Derecho Fiscal, Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2003, p. 62-63.

<sup>2</sup> Tomado de la parte considerativa de la Resolución No. 045-2015-F



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

Que, los artículos 37 y 47 de la Constitución de la República del Ecuador, ampara el derecho de grupos vulnerables mediante la aplicación de exenciones en el régimen tributario;

Que, el artículo 238 de la norma constitucional reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, la misma que es definida en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, facultando el artículo 264 del cuerpo de leyes citado, a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales, en el ámbito de sus competencias y territorio.

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la norma supra determina que los gobiernos municipales tienen como competencia exclusiva, entre otras, crear, modificar o suprimir mediante ordenanza, contribuciones especiales de mejora;

Que, el artículo 300 del cuerpo constitucional señala que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir contribuciones especiales de mejoras generales en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, faculta a los Distritos Metropolitanos a reglamentar por medio de ordenanzas, el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 569, ibídem, establece que los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes;

Que, el artículo 572 de norma precedente establece que la construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso;

Que, el artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD señala que son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan mediante ordenanza, cuya iniciativa privativa le corresponde al Alcalde de conformidad con este Código;

Que, de acuerdo con los artículos 578, 591 y 592 del referido cuerpo legal, la base del tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre todas las propiedades beneficiadas, en la forma, proporción y plazo en que los contribuyentes pagarán la deuda por la contribución especial de mejoras que les corresponde, conforme se establezca en las respectivas ordenanzas; y, las exenciones establecidas por el órgano normativo competente serán de cargo de las municipalidades o distritos metropolitanos respectivos;

**Que**, la Ordenanza Metropolitana No. 154 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 599 el 19 de diciembre de 2011, racionaliza el cobro de la contribución especial de mejoras de alcance distrital;

**Que**, la Contribución Especial de Mejoras por la construcción de vías conectoras y avenidas principales se genera para la ciudad, atendiendo el beneficio general que esta actividad pública le reporta a la colectividad;

**Que**, la construcción de este tributo debe atender principios tributarios como el de no confiscación que se manifiesta con la capacidad contributiva del sujeto pasivo, evitando el incremento desmedido de este tributo;

**Que**, es necesario efectuar la actualización normativa para el cálculo de la contribución especial de mejoras de alcance distrital, atendiendo principios tributarios, dentro del marco jurídico que regula este tributo;

En ejercicio de las competencias establecidas en los artículos 7 y 87 literales a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y numeral 4 del artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, se expide la siguiente:

#### **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS PÚBLICAS DE ALCANCE DISTRITAL, EJECUTADAS POR EL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo innumerado.-** Agregar las disposiciones de la presente ordenanza a continuación del capítulo IV del Título III del Libro III del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto reglamentar la aplicación, cobro y exenciones de la contribución especial de mejoras de alcance distrital, por obras viales, que comprenderá la construcción, pavimentación, repavimentación de vías conectoras, avenidas principales u otras similares.

**Artículo 2.- Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras por obras de alcance distrital, los propietarios de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 3.- Exenciones.-** Se encuentran exentas del pago por contribución especial de mejoras de alcance distrital por obras nuevas, las personas naturales cuyo valor de propiedad global sea de hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), por el lapso de cinco años contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

**Artículo 4.- Liquidación del tributo.-** La base de cálculo será el costo anual de las obras, prorrateado entre todas las propiedades del Distrito Metropolitano de Quito, en función del valor de propiedad de cada predio, vigente a la fecha de emisión del Impuesto Predial según los registros catastrales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{VALOR DE PROPIEDAD INDIVIDUAL}}{\text{AVALÚO TOTAL CIUDAD}} \times \text{COSTO ANUAL POR OBRAS DISTRITALES}$$

*Donde:*

**VALOR DE PROPIEDAD INDIVIDUAL** es: Valor del Predio según información catastral vigente a la fecha de emisión del tributo  
**AVALUO TOTAL CIUDAD** es: Suma del valor de la propiedad de todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito  
**COSTO ANUAL POR OBRAS DISTRITALES** es: Total Anual a recuperar por las obras distritales

**Artículo 5.- Límite tributo.-** El valor anual de la Contribución Especial de Mejoras por obras distritales nuevas que se cobren a partir de la vigencia de la presente ordenanza, en ningún caso podrá superar el valor que resulte de aplicar los porcentajes establecidos en la siguiente tabla, sobre el valor de la

propiedad del predio. Cuando un propietario posea más de un predio, se aplicará sobre el valor de propiedad global:

RANGO	*VALOR PROPIEDAD GLOBAL		% Límite Crecimiento
	Desde	Hasta	
1	0,00	300.000,00	0,012
2	300.000,01	600.000,00	0,015
3	600.000,01	1.000.000,00	0,018
4	1.000.000,01	1.500.000,00	0,021
5	1.500.000,01	3.000.000,00	0,024
6	3.000.000,01	en adelante	0,027

\*Valor de Propiedad Global: Suma del valor de la propiedad de los distintos predios, incluidos los derechos que posea un mismo propietario, en el Distrito Metropolitano de Quito.

El porcentaje de límite de crecimiento se aplicará sobre el valor anual del total de obras nuevas a recuperar.

**Artículo 6.- Entidad responsable de la determinación de la Contribución Especial de Mejoras.-** La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, realizará la distribución del costo de la obra pública, con la determinación de los montos por predio, para la emisión de las obligaciones tributarias correspondientes, siendo responsable para todos los efectos de la determinación de este tributo y del envío de la información a la Dirección Metropolitana Tributaria.

Cuando sea del caso, será la encargada de recopilar la información respectiva de las obras de alcance distrital que realizaren otras dependencias o entidades del Municipio de Quito, quienes una vez terminada la obra, remitirán obligatoriamente una copia de las actas de recepción parcial, provisional o definitiva de las obras ejecutadas, dentro de los sesenta días hábiles, a partir de la suscripción del acta.

La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, procederá a determinar la Contribución Especial de Mejoras de alcance distrital para todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el cálculo establecido en la presente ordenanza, cuyos valores se remitirán con la debida anticipación para que la Dirección Metropolitana Tributaria proceda a la emisión de las órdenes de cobro, conforme lo dispuesto en la presente ordenanza.

La información que no fuere entregada dentro de los plazos señalados o no sea actualizada oportunamente, acarreará responsabilidades legales para el titular de la unidad o dependencia ejecutora, así como para los responsables de proporcionar los valores determinados para la emisión de la Contribución Especial de Mejoras.

**Artículo 7.- Fecha de Exigibilidad y Período de Pago.-**Las contribuciones especiales de mejora por obras de alcance distrital, podrán cobrarse fraccionando la obra a medida que vaya terminándose por tramos o partes. El cobro del tributo será prorrateado a diez años o al plazo establecido en el caso de crédito público reembolsable, sea interno o externo, el que sea mayor, desde el año siguiente a aquel en que se haya entregado la obra.

Los pagos que correspondan por contribución especial de mejoras podrán realizarse desde el primero de enero hasta el 31 de diciembre.

Cada dividendo será exigible individualmente, por tanto, vencido el plazo previsto anteriormente, se generarán los intereses previstos en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y se dará inicio a la acción coactiva.

**Artículo 8.- Orden de Cobro.-** La Contribución Especial de Mejoras se emitirá anualmente, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación, rigiéndose bajo las mismas condiciones de cobro que para el Impuesto Predial establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ordenanza Metropolitana No. 141, cuando corresponda. En consecuencia, no requiere la emisión y notificación de títulos de crédito para el ejercicio de la acción coactiva.

**Artículo 9.- Transferencia de dominio.-** Si el propietario de un predio obligado a cumplir con el pago de la contribución especial de mejoras, vendiere dicho predio o el dominio de éste pasare por cualquier motivo a otra, deberá pagar la totalidad del saldo adeudado por la contribución especial de mejoras.

**Artículo 10.- División de la deuda por Contribución Especial de Mejoras.-** En el caso de fraccionamiento de propiedades con débitos pendientes por contribución de mejoras, urbanizaciones, declaración de propiedad horizontal y de cualquier otra forma que subdivida el tributo por contribución especial de mejoras, la división proporcional de la deuda se cargará a los propietarios de cada predio dividido o fraccionado, previo informe de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Cuando existan varios propietarios en un solo predio, el tributo se repartirá en función del porcentaje de participación que conste en la ficha de copropietarios, a nombre de cada propietario.

**Artículo 11.- Reposición de obra.-** En caso de destrucción que obligue a la reposición de la obra y que el beneficiario haya pagado la contribución especial de mejoras, ésta será asumida por la Municipalidad.

#### **DISPOSICIONES GENERALES.-**

**PRIMERA.-** Las exenciones y beneficios tributarios fijados en la presente ordenanza, serán absorbidos con cargo al presupuesto del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**SEGUNDA.-** La disposición contenida en el artículo 9 de la presente ordenanza, será aplicable también a la Contribución Especial de Mejoras que se genere por obras de carácter local o específico.

**TERCERA.-** Para la determinación de obras locales, se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 7 de la presente ordenanza, para lo cual las unidades ejecutoras deberán remitir las actas parcial, provisional o definitiva de las obras ejecutadas, a la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, hasta el 30 de agosto de cada año. Los funcionarios que incumplan con los plazos señalados, serán sancionados conforme las disposiciones legales vigentes.

**DISPOSICION REFORMATORIA.-** Refórmese la Ordenanza No. 0092 de 22 de julio de 2003 que regula la Contribución Especial de Mejoras, en lo siguiente:

1. Sustitúyase el numeral 2 del artículo III.147 por el siguiente:

*"2. Para las vías locales la zona de influencia abarca los predios frentistas beneficiarios directos del proyecto y se cobrará el 40% prorrataando la obligación en proporción a las medidas del frente a la vía de cada predio; y el 60% restantes, será cobrado prorrataando la obligación entre todos los predios frentistas, en proporción al avalúo del inmueble."*

2. Elimínese el artículo III.132; el segundo inciso del artículo III.140; el inciso cuarto del artículo III.141, y; los incisos segundo y tercero del artículo III.144

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 154 sancionada el 14 de diciembre de 2011 que racionaliza el cobro de la Contribución Especial de Mejoras, la Ordenanza No. 167 de 20 de diciembre de 2005, y 228 de 27 de septiembre de 2007, que regulan el cobro de la Contribución Adicional para la construcción y mantenimiento de obras viales ejecutadas por la Empresa Metropolitana de Obras Públicas.

**DISPOSICIÓN FINAL-** Las disposiciones de la presente Ordenanza prevalecerán sobre otras de igual o menor jerarquía que se le opongan. La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el 1º de Enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

