

**PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 153 SOBRE IMPUESTOS  
PEDIALES URBANO Y RURAL**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**ANTECEDENTES.-**

La Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, racionaliza la determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural para el bienio 2012-2013, en donde se establecen límites para corregir el incremento desmedido de impuestos al aplicar las tarifas de la referida ordenanza.

La tabla de dispersión que regula los límites antes anotados, dispone que la cuota del Impuesto Predial en ningún caso podrá ser superior a la del año 2011, lo que implica que necesariamente se deba considerar en todos los casos, los cálculos del Impuesto Predial de dicho año.

Es importante anotar que la Ordenanza No. 337 que regula el impuesto para el año 2011 ratifica y mantiene las bases impositivas, tarifas y cuotas canceladas por concepto de Impuesto Predial del año inmediato anterior, y a su vez la Ordenanza No. 303 de fecha 24 de diciembre de 2009, ratifica las bases de cálculo del bienio anterior, es decir, las del bienio 2008-2009, aplicables al bienio 2010-2011.

La Ordenanza No. 232 de fecha 17 de diciembre de 2007, establece las tarifas para el cálculo de Impuesto Predial para el bienio 2008-2009.

Para el bienio 2006-2007, la Primera Disposición Transitoria de la Ley Codificada de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, disponía que las nuevas tarifas impositivas aplicables a partir de enero del 2006 sería el porcentaje que resulte, del valor de la última emisión incluído solo el Impuesto Predial y adicionales de beneficio municipal, dividido para el valor de la propiedad determinada en la forma prevista en dicha Ley, con la consideración que esa tarifa solo aplicaría en el primer año de aplicación y no podían generar emisiones inferiores a las que se obtenían con el sistema que se dejaba de aplicar. Es decir, esta disposición era aplicable para el año 2006 únicamente, debiendo para el ejercicio fiscal 2007 emitirse una nueva ordenanza aplicando la norma citada, cosa que no ocurrió. Se emitieron las Ordenanzas No. 150 y 166 sobre Impuestos Prediales Urbano y Rural aplicables al bienio 2006-2007, sin tomar en cuenta lo anotado.

Es así que desde el año 2006, los factores de incrementos y tarifas para el cálculo de Impuestos Prediales Urbano y Rurales se han mantenido hasta el año 2011.

**FUNDAMENTOS.-**

De conformidad con los artículos 300 de la Constitución de la República, 5 del Código Tributario y 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se expone lo siguiente:

Consagrados como principios dentro de la política fiscal y como sólidos pilares que garantizan el Buen Vivir en la colectividad, están los de EQUIDAD E IGUALDAD, que juntos, buscan el impulso y crecimiento de la justicia social.

La política económica, principalmente de carácter social, exige la estabilidad y progreso social, siendo los tributos, además de un medio para recaudar ingresos públicos, un instrumento indispensable para el cumplimiento de ese objetivo.

*Handwritten signature and initials*

Es un deber de las instituciones y servidores públicos coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución, por ello, con el presente proyecto de ordenanza, se busca aplicar correctivos al actual sistema de cálculo de Impuesto Predial para la emisión del año 2015, mediante la aplicación de los principios constitucionales que lo rigen, considerando que la última reforma fiscal basado en estos principios, se produjo en el año 2004.

Bajo el esquema de un Estado Social de Derechos en donde prevalece el interés general sobre el particular, es un deber ineludible de solidaridad política, económica y social, un reparto equitativo de la carga tributaria donde no cabe exigir la contribución al gasto público de quien se encuentra en circunstancias de insuficiencia económica y no así de quienes como sujetos titulares de riqueza están obligados a soportarla.

La igualdad busca corregir estas desigualdades mediante la aplicación de medidas de política tributaria que justifican el tratamiento especial que requieren personas o grupos que se encuentran en desventaja respecto a los demás. Por ello, no es un objetivo de éste proyecto otorgar beneficios tributarios, rebajas o consideraciones especiales sino la inmediata aplicación de los principios y normas constitucionales que son la base del régimen tributario municipal que en calidad de servidores públicos estamos obligados a cumplir y hacer cumplir.

Es indispensable por lo tanto, la implementación de un sistema que ajuste o corrija de forma anual el impuesto, atendiendo el principio de equidad para que los individuos sean tratados en igualdad de condiciones en el régimen tributario, y que el elemento diferenciador de la tributación de cada uno de ellos, sea la capacidad de pago, considerando además que en el tiempo, la inflación ha deteriorado el valor real de las obligaciones.

Ocurre en la actualidad que La *"Tabla de Límites para la Corrección de la Dispersión"* que consta en el artículo 5 de la Ordenanza No. 153, ata la aplicación de estas correcciones al Impuesto Predial del ejercicio fiscal del año 2011, lo que produce que la carga tributaria que debe soportar el ciudadano, es decir, la relación que existe entre el valor del Impuesto Predial emitido y su capacidad de pago, resulta inequitativa, ya que en los siete primeros rangos de avalúos en relación al impuesto acumulado, es decir, hasta USD 250.000,00 de avalúo, se emitieron USD 17'000.000,00 aprox. de Impuesto Predial pese a ser un sector con menos recursos. Lo contrario ocurre en el rango de avalúos de USD 1'000.000,00 a 5'000.000, 00 en donde la carga tributaria es de apenas 13'000.000, 00, pese a ser el grupo de mayor capacidad contributiva.

El presente proyecto de Ordenanza contempla por ello, una modificación al citado artículo 5 de la Ordenanza No. 153, y la implementación de medidas correctivas para aplicar los principios constitucionales anotados, buscando igualar la carga tributaria, sin afectar a quien menos tiene.

Como parte de las medidas de corrección que no implican cambios en las formas de determinación del Impuesto Predial de años anteriores, se busca establecer un procedimiento para solucionar las inconsistencias que se producen en la actualidad

En virtud de lo expuesto, es necesario modificar la Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, sin afectar las normas que sobre el bienio dispone el COOTAD, para distribuir la carga tributaria en aplicación de los principios constitucionales anotados y fomentar pasos firmes hacia una nueva política tributaria municipal para el Buen Vivir.

Quito, 14 de noviembre de 2014

*Handwritten signature*

## ORDENANZA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el informe No. IC-O-2014-143, de 15 de diciembre de 2014, expedidos por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

#### CONSIDERANDO:

- Que,** de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") 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 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, evitando con ello cargas excesivas o beneficios exagerados;
- Que,** para consolidar el principio constitucional de igualdad en el régimen tributario, se requiere instrumentar mecanismos dirigidos a configurar materialmente la carga tributaria de manera técnica y justa;
- Que,** el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD"), faculta a los gobiernos autónomos

## ORDENANZA No.

descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

- Que,** al no haberse expedido nuevas regulaciones para la determinación de los Impuestos Prediales Urbano y Rural conforme las disposiciones de los artículos 496 y 497 del COOTAD, las Ordenanzas Nos. 152 y 153, de 14 de diciembre de 2011, se encuentran vigentes;
- Que,** mediante Ordenanza No. 152, de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 224 de 29 de diciembre de 2011, 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 2012 - 2013;
- Que,** mediante Ordenanza No. 153, de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, se expiden normas para la regularización de la determinación y cobro del Impuesto Predial para el bienio 2012 - 2013;
- Que,** de conformidad con las disposiciones del artículo 511 del COOTAD, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, se determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;
- Que,** los artículos 505 y 518 del COOTAD, disponen que el valor catastral imponible se determinará considerando la suma de los valores imponibles de los distintos predios que posea un mismo propietario;
- Que,** las disposiciones de los artículos 509 y 520 COOTAD, establecen que los predios unifamiliares urbano y rural de hasta 25 y 15 Remuneraciones Básicas Unificadas, respectivamente, se encuentran exentos del pago de los Impuestos Prediales Urbano y Rural;
- Que,** de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 54 del Código Orgánico Tributario, es procedente establecer un proceso transitorio de condonación de intereses y recargos de las obligaciones tributarias pendientes de pago por Impuestos Prediales Urbano,

## ORDENANZA No.

Rural y adicionales, derivadas de reclamos administrativos o recursos administrativos que no hayan sido ejecutados debido a la obsolescencia de la plataforma informática; y,

**Que,** es necesario racionalizar la normativa que regula la determinación y cobro de los Impuestos Prediales Urbano y Rural referidos, otorgándole a la Administración Metropolitana Tributaria, instrumentos idóneos que respeten los principios que informan el régimen tributario ecuatoriano.

**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 Metropolitan del Distrito Metropolitan de Quito,**

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

### **ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA No. 0153, SANCIONADA EL 14 DE DICIEMBRE DE 2011, PARA EL CÁLCULO DE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANO Y RURAL**

**Artículo 1.-**En las tablas I y II que constan en los artículos innumerados 1 y 2 de la Ordenanza No. 0153, sancionada el 14 de diciembre de 2011, sustitúyase la palabra "Avalúos" por "Valor Catastral Imponible", entendiéndose éste, como la suma de los avalúos de todos los predios que posea un mismo propietario por tipo de predio, sea éste urbano o rural, en el Distrito Metropolitan de Quito.

**Artículo 2.-**Sustitúyase el artículo innumerado 5 de la Ordenanza No. 0153, por el siguiente:

*"Artículo... (5).- A efectos de realizar una corrección gradual del tributo regulado en la presente Ordenanza, una vez aplicadas las tablas correspondientes, la cuota del impuesto predial en ningún caso podrá ser superior a la del año 2011, en los porcentajes determinados en la siguiente tabla:*

ORDENANZA No.

<i>LIMITES PARA LA CORRECCIÓN DE LA DISPERSIÓN</i>		
<i>TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES</i>		
<i>Avalúos</i>		<i>Limites</i>
<i>Desde</i>	<i>Hasta</i>	
-	20.000,00	10%
20.000,01	40.000,00	20%
40.000,01	80.000,00	30%
80.000,01	120.000,00	40%
120.000,01	160.000,00	50%
160.000,01	200.000,00	80%
200.000,01	250.000,00	110%
250.000,01	300.000,00	140%
300.000,01	350.000,00	170%
350.000,01	400.000,00	200%
400.000,01	500.000,00	210%
500.000,01	700.000,00	240%
700.000,01	1.000.000,00	280%
1.000.000,01	1.500.000,00	320%
1.500.000,01 en adelante		Sin límite

## ORDENANZA No.

*“Lo dispuesto en el presente artículo, no será aplicable cuando las características constructivas del predio existentes al año 2011 sean distintas a las existentes en el año 2014, debido a que ello implica modificación del predio.*

*Tampoco será aplicable a los predios que conformen valores catastrales imponibles, sea urbano o rural, superiores a USD. 1.500.000,00.*

*En tales casos se aplicará lo dispuesto en los artículos 1 y 2 de esta Ordenanza.”*

**Artículo 3.-** Agréguese un artículo a continuación del artículo innumerado 5, al tenor del siguiente texto:

*“Artículo... (6).- Luego de aplicar los límites para la corrección de la dispersión establecidos en el artículo precedente, y en los casos en donde el valor del impuesto a pagar no sea mayor a USD 600,00 y el valor catastral imponible no sea mayor a USD 400.000,00, se aplicarán los siguientes porcentajes de equidad:*

<b>TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN DE EQUIDAD TRIBUTARIA</b>		
<b>PREDIOS URBANOS Y RURALES</b>		
<b>Impuesto Predial a Pagar</b>		
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	<b>Porcentaje de Equidad por predio</b>
-	5,00	100,00%
5,01	10,00	92,22%
10,01	15,00	84,44%
15,01	20,00	76,67%
20,01	25,00	68,89%

**ORDENANZA No.**

25,01	30,00	61,11%
30,01	35,00	53,33%
35,01	40,00	45,56%
40,01	45,00	37,78%
45,01	50,00	30,00%
50,01	75,00	29,00%
75,01	100,00	28,00%
100,01	125,00	27,00%
125,01	150,00	26,00%
150,01	175,00	25,00%
175,01	200,00	24,00%
200,01	225,00	23,00%
225,01	250,00	22,00%
250,01	275,00	21,00%
275,01	300,00	20,00%
300,01	330,00	19,00%
330,01	360,00	18,00%
360,01	390,00	17,00%
390,01	420,00	16,00%

### ORDENANZA No.

420,01	450,00	15,00%
450,01	480,00	14,00%
480,01	510,00	13,00%
510,01	540,00	12,00%
540,01	570,00	11,00%
570,01	600,00	10,00%

**Artículo 4.-** Elimínese la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza No. 0153, sancionada el 14 de diciembre de 2011.

#### **Disposiciones Generales.-**

**Primera.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza, considérense los valores del suelo urbano y rural, valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales, establecidos mediante Ordenanza No. 152, de 14 de diciembre de 2011.

**Segunda.-** Para efectos del cálculo de la contribución a favor del Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito, establecida en la Disposición General Segunda de la Ordenanza No. 152, de 14 de diciembre de 2011, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley Contra Incendios, considérese el avalúo catastral utilizado en la emisión del año 2014.

#### **Disposiciones Transitorias.-**

**Primera.-** Debido a la obsolescencia de la plataforma informática, se encuentran pendientes de ejecución resoluciones que atienden los reclamos presentados por los contribuyentes respecto de los ejercicios fiscales anteriores, las cuales disponen modificar obligaciones tributarias prediales; en tal virtud, se faculta a la Dirección Metropolitana Tributaria para que, mediante acto administrativo, dicte los lineamientos adecuados a fin de ejecutar las referidas resoluciones administrativas.

**ORDENANZA No.**

**Segunda.-** Se dispone la remisión de intereses y recargos que se generen desde la fecha de expedición de las resoluciones administrativas que atendieron los reclamos y recursos administrativos, por concepto de impuestos prediales urbano y rural y otros tributos que se cobran conjuntamente con estos, y que se encuentren pendientes de pago hasta la fecha en la que se habilite el mecanismo de pago por parte de la Administración Municipal.

La Dirección Metropolitana Tributaria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adoptará las medidas administrativas necesarias para hacer efectiva la remisión aquí prevista.

**Tercera.-** Para efectos del cálculo de los impuestos prediales urbano y rural del ejercicio fiscal 2015 se considerará que la remuneración básica unificada a aplicarse, será la vigente al 31 de diciembre de 2014.

**Disposición final.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2014.

Abg. Daniela Chacón Arias  
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2014.-  
Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

ORDENANZA No.

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel,  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

PRIMER DEBATE



2014-150678 Irene.

Comisión

Quito, Noviembre 17 de 2014

Oficio No. **A 426**

Doctor  
**Mauricio Bustamante**  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**  
Presente

De mi consideración:

En ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, e) y 90, e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito a usted el Proyecto de Ordenanza modificatoria No. 153 para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, el que se servirá remitir a la Comisión de Presupuesto Finanzas y Tributación del Concejo Metropolitano, para la preparación del informe pertinente previo conocimiento y aprobación del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE METROPOLITANO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 16:30
QUITO	17 NOV 2014
ALCALDÍA	FIRMA RECEPCIÓN: 20 h.

1665

Oficio No.

Fecha:

17 NOV 2014

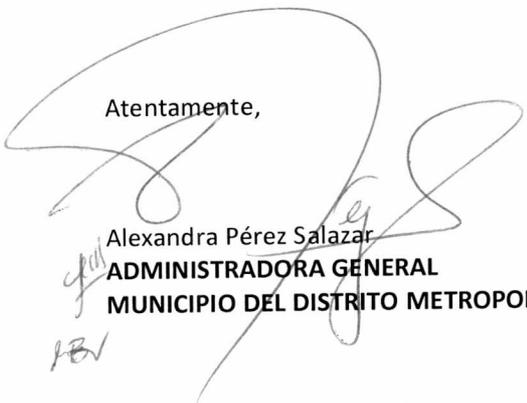
Doctor  
Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
Presente.-

De mi consideración:

Comprometidos con el desarrollo de la ciudad y con la aplicación de una política tributaria que cumpla con los principios tributarios consagrados en la Constitución de la República y en el Código Orgánico Tributario, pongo a su consideración el **PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 153 PARA EL CÁLCULO DE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANO Y RURAL**, para que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y una vez aprobado por usted, sea presentado al Concejo Metropolitano para los fines consiguientes.

Sin otro particular, quedo de usted

Atentamente,

  
Alexandra Pérez Salazar  
**ADMINISTRADORA GENERAL**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

## Análisis del Comportamiento del Impuesto Predial en el Distrito Metropolitano de Quito

### Antecedentes:

La Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, racionaliza la determinación y cobro del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2012-2013.

Como parte de esta ordenanza se incluyen en los artículos 1 y 2, las tablas que contienen las tarifas y los segmentos de avalúos para el cálculo del Impuesto Predial. En el caso del Impuesto Predial Urbano por ejemplo, si bien es cierto es una tabla creciente que empieza con el rango de US\$ 6.600 a US\$ 20.000, aplicando una tarifa de 0.25 por mil, y llega a un rango final en donde los predios con avalúos superiores a 5 millones de dólares tributan a una tarifa del 5 por mil, se podrá verificar que la sola aplicación de las tarifas no garantiza el cumplimiento cabal del principio tributario de equidad.

En el Artículo 5 de esta Ordenanza, *"a efectos de realizar una corrección gradual del tributo"*, se incluye una tabla denominada *"Límites para la Corrección de la Dispersión"*, y además se establece que en ningún caso la cuota del impuesto predial podrá ser superior a la del año 2011, luego de aplicar los porcentajes de incremento máximo, definidos en la mencionada tabla. En resumen, lo que se buscaba era que, al aplicar las nuevas tarifas definidas para el impuesto predial urbano y predial rural, los contribuyentes no se vean afectados por incrementos desproporcionados en relación a lo que venían pagando en años anteriores, es decir el cálculo del Impuesto Predial no resultaba solo de la aplicación de las tarifas de las tablas I y II de la referida Ordenanza, sino que adicionalmente debía aplicarse la "tabla de dispersión".

Al no haberse emitido nuevas Ordenanzas para el bienio 2014-2015, tanto para el cálculo de Impuesto Predial como para valorización de suelo, las Ordenanzas No. 152 y No. 153 tienen plena vigencia para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural para el año 2014, y de acuerdo a la información suministrada por la Dirección Metropolitana de Informática, mediante Oficio No.

0001657 de 10 de noviembre de 2014, la emisión<sup>1</sup> del año 2014 fue de alrededor de 54 millones de dólares.

### Simulación del Impuesto Predial 2015:

A fin de poder contar con información que sirva para tomar decisiones sobre la emisión de los impuestos prediales urbano y rural para el año 2015, la Administración General dispuso a la Dirección Metropolitana Tributaria, que se realice una simulación en la que se consideren las tarifas establecidas en la Ordenanza No. 153. Para proceder con ésta simulación, se solicitó toda la información necesaria a la Dirección Metropolitana de Informática, y por medio de un correo electrónico del Sr. Giovanni Xavier Baño Jaya de fecha 12 de septiembre de 2014, se confirmó la disponibilidad de la información, tal como se verifica a continuación:

**De:** Giovanni Xavier Baño Jaya  
**Enviado el:** viernes, 12 de septiembre de 2014 19:33  
**Para:** Miguel Angel Jativa Coronel; Luis Fernando Llanganate Moreno; Galo Edmundo Correa Flores  
**CC:** Mijail Juanovich Naranjo Zolotov; José Félix Chenás Paspuel; Giovanni Xavier Baño Jaya; Rosa Normina Samaniego Lara  
**Asunto:** RV: Información solicitada referente al catastro predial actualizado al 31 de agosto del 2014

Estimados,

Se ha trabajado en conjunto con la Ing. Rosita Samaniego y el Ing. Patricio Aguilar, y se ha logrado solventar el inconveniente relacionado a años de solar.

La información solicitada, se adjunta el archivo en el siguiente directorio:

- IP: 172.20.24.175
- CARPETA: Direccion Financiera Tributaria
- ARCHIVOS: INFORMACION\_PREDIAL.xlsx

Favor validar y comentar cualquier inconveniente.

Att.

Giovanni.

Con la información puesta a disposición de la Dirección Metropolitana Tributaria por parte de la Dirección Metropolitana de Informática, se procedió a simular los escenarios de emisión del impuesto predial para el año 2015, de acuerdo al siguiente procedimiento:

<sup>1</sup> Por emisión se debe entender al proceso masivo que se realiza para publicar el valor de impuesto predial que debe cancelar cada predio del Distrito Metropolitano de Quito.

El cálculo del impuesto predial tiene como entrada principal el avalúo del predio catastrado, luego de los cual se realiza lo siguiente:

1. A partir de este se calcula el valor imponible de los bienes (suma de los avalúos de los predios catastrados a nombre de una misma razón social) por tipo de predio (urbano / rural).
2. Con este último y basado en la ordenanza 153 del 14 de diciembre del 2011 se utilizan las tablas uno (1) ó dos (2) de factores de cálculo del impuesto predial urbano / rural dependiendo del tipo de predio y se obtiene el valor del impuesto predial correspondiente al valor total de los bienes acumulados por tipo de predio.
3. Una vez obtenido este valor se procede a prorratear el impuesto predial acumulado en forma proporcional a cada uno de los predios en base a su avalúo, para de esta manera conseguir el impuesto predial individual de cada uno de los predios.
4. A continuación se aplica la tabla de límites para la corrección de la dispersión y se obtiene el valor final de impuesto predial correspondiente a cada uno de los predios del Distrito Metropolitano de Quito

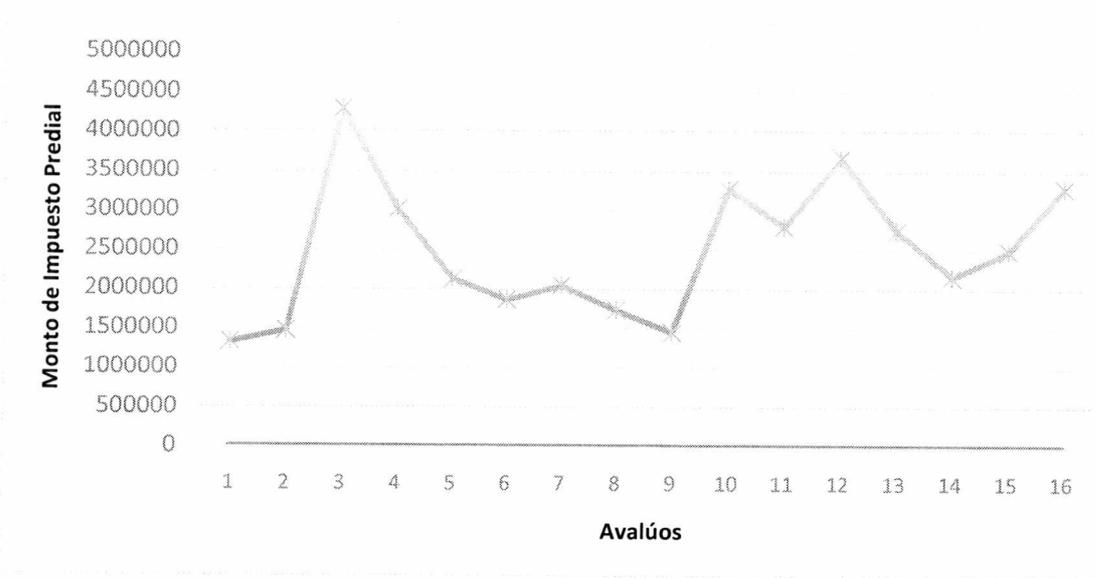
Es importante señalar que previo a la ejecución de este procedimiento, se hicieron dos cruces de información contra la base de datos del SRI, a fin de obtener los predios que corresponden a misiones diplomáticas, sector público y municipal, ya que para estos predios no se debe calcular impuesto predial. Además, se buscó identificar a los beneficiarios de la exoneración de tercera edad, para lo cual era necesario verificar las defunciones (para excluirlos del beneficio) y quienes cumplen con la condición de tener más de 65 años de edad, en cuyo caso y siempre y cuando los dos miembros de la sociedad conyugal cumplan con este requisito, son beneficiarios del 100% de exoneración y en el caso de que solo uno de los dos tenga más de 65 años de edad, la exoneración se aplica al 50%.

Como resultado de este procedimiento se obtuvo un valor aproximado de 52 millones de dólares, aplicando exactamente lo que dispone la Ordenanza No. 153, pero tomando en cuenta que antes de aplicar la rutina de cálculo, se hicieron los cruces para depurar la información, tal como se detalló en el párrafo anterior.

A fin de poder procesar la información obtenida, se subdividieron todos los predios en función de los rangos definidos en la tabla de límites para la corrección de la dispersión, y se obtuvo que entre los 4

primeros rangos, es decir quienes poseen bienes con avalúos desde US\$ 0.01 hasta US\$ 120.000, contribuirían en el pago del impuesto predial en un 19.4%. El mismo análisis se hizo para los 4 últimos rangos de la tabla, es decir para los bienes con avalúos superiores a un millón de dólares y se obtuvo como resultado que en conjunto contribuirían con el 20.5%.

Cumpliendo con el proceso referido se puede apreciar gráficamente el comportamiento que generaría la aplicación de la Ordenanza No. 153 para el cálculo del impuesto predial para el año 2015:



Es evidente que el pico de recaudación se produciría en los primeros segmentos, lo que quiere decir que el mayor peso de la carga tributaria recaería sobre quienes tiene bienes con avalúos de hasta US\$ 120.000, es decir de los sectores con menor capacidad adquisitiva.

Con la finalidad de modificar en algo el comportamiento del impuesto predial se analizaron varias opciones, pero todas considerando la imposibilidad legal de modificar las tarifas de los impuestos prediales urbano y rural vigentes. Como una alternativa técnica y legalmente factible, se definió la aplicación de una tabla de corrección de la equidad, que aplica porcentajes de corrección en función del valor del impuesto predial calculado, empezando en el segmento de impuesto de cero a cinco dólares, al que se aplica un factor de corrección de la equidad del 100%, porcentaje que va

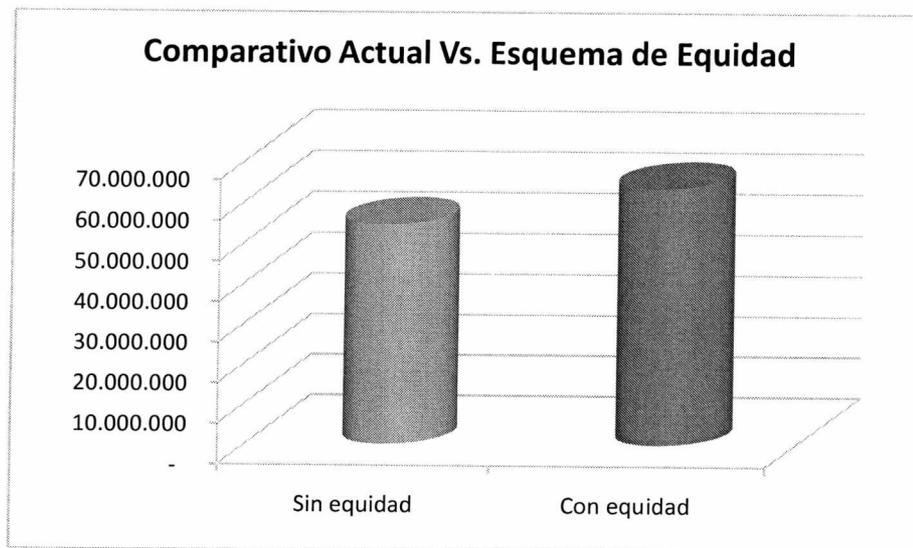
decreciendo gradualmente de acuerdo a los deciles que se obtienen entre el 100 y el 30%, entre el 30 y el 20%, y finalmente entre el 20 y el 10% de corrección.

Técnicamente el proceso que se efectuó fue el siguiente:

1. A partir del avalúo del predio se calcula el valor imponible de los bienes (suma de los avalúos de los predios catastrados a nombre de una misma razón social) por tipo de predio (urbano / rural).
2. Con este último y basado en la ordenanza 153 del 14 de diciembre del 2011 se utilizan las tablas uno (1) ó dos (2) de factores de cálculo del impuesto predial urbano / rural dependiendo del tipo de predio y se obtiene el valor del impuesto predial correspondiente al valor total de los bienes acumulados por tipo de predio.
3. Una vez obtenido este valor se procede a prorratear el impuesto predial acumulado en forma proporcional a cada uno de los predios en base a su avalúo, para de esta manera conseguir el impuesto predial individual de cada uno de los predios.
4. A continuación se procede a obtener el valor acumulado de los avalúos de todos los predios catastrados a nombre de una misma razón social tanto urbanos como rurales.
5. Con el valor obtenido en el punto anterior se realiza la siguiente comparación, si este valor es menor o igual a \$ 1.500.000,00 (dólares americanos) se utiliza la tabla # 3 de la corrección a la dispersión que es aplicable tanto para predios urbanos como rurales y está basada en los avalúos de los predios individuales, caso contrario no se aplica esta tabla, y se continúa con el punto número 7.
6. Si el punto anterior determinó utilizar la tabla de la corrección de la dispersión, se realiza una comparación para obtener el porcentaje de crecimiento máximo en base a su avalúo, y tomando como punto de partida el valor del impuesto predial real del año 2011 comparado con el impuesto predial individual del predio obtenido para el año 2015, con lo cual el impuesto predial del año 2015 nunca podrá sobrepasar el porcentaje de crecimiento obtenido en la tabla de corrección de la dispersión.
7. Finalmente se aplican los factores de corrección de la equidad basados en la tabla # 4, a predios cuyo impuesto predial no sea mayor a \$ 600,00 (USD) y que al mismo tiempo su valor acumulado de avalúos de predios a favor de una misma razón social, no sobrepasen el valor de \$ 400.000,00 USD.

Como consecuencia de la aplicación de este procedimiento de cálculo, se obtiene un valor de emisión de aproximadamente 68 millones de dólares, y como consecuencia adicional, luego de la utilización de los factores de corrección de la equidad, los contribuyentes se beneficiarían con una mejora de aproximadamente 5.3 millones de dólares en el valor a pagar de su impuesto predial, valor que se compensará con una modificación efectuada a la tabla de límites para la corrección de la dispersión, estableciendo que a partir de un avalúo de 1.5 millones de dólares en adelante, no exista límite para la dispersión, y que se aplique únicamente la tarifa establecida en la Ordenanza No. 153, sin ningún ajuste adicional.

Al comparar los resultados de los dos escenarios descritos, se puede establecer que aplicando la propuesta número 2, la emisión de los impuestos prediales urbano y rural para el año 2015, tendría una mejora del 16% en relación con el escenario aplicando la Ordenanza No. 153 sin ninguna modificación.



**Conclusión.**

La aplicación de reformas a la Ordenanza No. 153, permitiría modificar en parte el pico de recaudación en el segmento de menores ingresos de la población, es decir en el segmento

incorrecto, que se produciría al calcular los impuestos prediales urbano y rural para el año 2015, aplicando la mencionada Ordenanza tal como se encuentra vigente.

La introducción de una reforma a la tabla de límites para la corrección de la dispersión permitiría generar una mejor distribución de la carga tributaria trasladándola hacia los contribuyentes con mayor capacidad contributiva, pues la suma de los avalúos de los predios que poseen así lo demuestra.

Como parte éste proceso y amparados en los principios tributarios, se incorpora la tabla de factores de corrección de la equidad que permiten calcular un impuesto predial más acorde con el valor de los predios que poseen los contribuyentes ubicados en los segmentos de ingresos más bajos, y consecuentemente, generar un efecto más equitativo en la recaudación del impuesto predial.



Santiago Betancourt Vaca  
**DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO**

TABLA # 3

LIMITES PARA LA CORRECCIÓN DE LA DISPERSIÓN		
TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES		
Avalúos		Límites
Desde	Hasta	
-	20.000,00	10%
20.000,01	40.000,00	20%
40.000,01	80.000,00	30%
80.000,01	120.000,00	40%
120.000,01	160.000,00	50%
160.000,01	200.000,00	80%
200.000,01	250.000,00	110%
250.000,01	300.000,00	140%
300.000,01	350.000,00	170%
350.000,01	400.000,00	200%
400.000,01	500.000,00	210%
500.000,01	700.000,00	240%
700.000,01	1.000.000,00	280%
1.000.000,01	1.500.000,00	320%
1.500.000,01 en adelante		SIN LIMITE

ABN

TABLA # 4

TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN DE EQUIDAD TRIBUTARIA		
PREDIOS URBANOS Y RURALES		
Impuesto Predial a Pagar		Porcentaje de Equidad por predio
Desde	Hasta	
-	5,00	100,00%
5,01	10,00	92,22%
10,01	15,00	84,44%
15,01	20,00	76,67%
20,01	25,00	68,89%
25,01	30,00	61,11%
30,01	35,00	53,33%
35,01	40,00	45,56%
40,01	45,00	37,78%
45,01	50,00	30,00%
50,01	75,00	29,00%
75,01	100,00	28,00%
100,01	125,00	27,00%
125,01	150,00	26,00%
150,01	175,00	25,00%
175,01	200,00	24,00%
200,01	225,00	23,00%
225,01	250,00	22,00%
250,01	275,00	21,00%
275,01	300,00	20,00%
300,01	330,00	19,00%
330,01	360,00	18,00%
360,01	390,00	17,00%
390,01	420,00	16,00%
420,01	450,00	15,00%
450,01	480,00	14,00%
480,01	510,00	13,00%
510,01	540,00	12,00%
540,01	570,00	11,00%
570,01	600,00	10,00%

*Handwritten mark*



ORDENANZA No.

153

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: “[l]os gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;
- Que,** el Concejo Metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 492 faculta a los distritos metropolitanos a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0337, sancionada el 28 de diciembre de 2010, ratificó y mantuvo las bases impositivas, tarifas y cuotas canceladas por concepto del impuesto predial del año inmediato anterior;
- Que,** el Informe General No. DA4-0033-2009 emitido por la Contraloría General del Estado en mérito al Examen Especial a la Determinación y Recaudación de Ingresos, Bienes Inmuebles y Cuentas por Pagar, correspondiente al período del 1 de enero de 2006 al 31 de agosto de 2008 realizado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en su recomendación quince referente al Impuesto Predial, señala que el Concejo Metropolitano debe normalizar un factor único de cálculo de este tributo;
- Que,** el Informe del Examen Especial a la Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional relacionado con la Norma de Control Interno 403 –Administración Financiera- Tesorería, al 28 de febrero de 2011, expedido por Auditoría General Interna, en su recomendación dos señala que la Dirección Metropolitana

17

1



ORDENANZA No.

153

Tributaria deberá efectuar: "... un análisis de los rangos y factores a aplicarse para el bienio 2012 - 2013 en el que considerará que la banda impositiva tiene un mínimo de cero punto veinte y cinco por mil (0,25%) y el máximo de cinco por mil (5%) lo que les permitirá disponer de las tarifas para el impuesto predial urbano para cada unidad predial.",

**Que,** el referido Informe del Examen Especial a la Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional relacionado con la Norma de Control Interno 403, emitido por Auditoría General Interna, en la recomendación tres expresa que: "... se determine claramente los rangos de contribución y establezca un factor de valoración único para las personas naturales y otras para las jurídicas, como resultado de esta actividad elaborarán un Proyecto de Ordenanza en la que considerarán principios de consistencia e igualdad, para el cálculo del Impuesto Predial, la que será puesta a consideración y aprobación del Concejo Metropolitano, lo que permitirá recaudar apropiadamente los tributos para el cumplimiento de metas y objetivos municipales;

**Que,** el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado dispone que: "Las recomendaciones de auditoría, una vez comunicadas a las instituciones del Estado y a sus servidores, deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio; serán objeto de seguimiento y su inobservancia será sancionada por la Contraloría General del Estado."; y,

**Que,** de conformidad al artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

En ejercicio de la competencia establecida en el artículo 87 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**ORDENANZA QUE RACIONALIZA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL  
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2012-2013**

Art. ... (1).- Tabla con factores de aplicación para el impuesto a los predios urbanos.- La tarifa del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2012-2013 correspondiente a cada unidad predial, aplicada a la base imponible, esto es, el avalúo establecido para dicho bienio conforme la Ordenanza Metropolitana que regula la materia, se sujetará a la siguiente tabla:

TABLA I					
TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS					
Categoría	Rango	Avalúos		Tarifa básica por mil	Tarifa exceso por mil
		Desde	Hasta		
I	1	6.600	20.000,00		0,25
	2	20.000,01	40.000,00	0,25	0,30
	3	40.000,01	60.000,00	0,30	0,35
	4	60.000,01	80.000,00	0,35	0,40
	5	80.000,01	100.000,00	0,40	0,45
II	1	100.000,01	150.000,00	0,50	0,60
	2	150.000,01	200.000,00	0,70	0,80
	3	200.000,01	250.000,00	0,90	1,00
	4	250.000,01	300.000,00	1,10	1,20
	5	300.000,01	350.000,00	1,30	1,40
III	1	350.000,01	450.000,00	1,50	1,80
	2	450.000,01	550.000,00	1,80	2,10
	3	550.000,01	650.000,00	2,10	2,40
	4	650.000,01	750.000,00	2,40	2,70
	5	750.000,01	850.000,00	2,70	3,00
IV	1	850.000,01	1'050.000,00	3,00	3,40
	2	1'050.000,01	1'250.000,00	3,40	3,80
	3	1'250.000,01	1'450.000,00	3,80	4,20
	4	1'450.000,01	1'650.000,00	4,20	4,60
	5	1'650.000,01	1.850.000,00	4,60	4,80



## ORDENANZA No.

153

V	1	1'850.000,01	5'000.000,00	4,80	5,00
	2	5'000.000,01	En adelante	5,00	

\* Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta 25 remuneraciones básicas unificadas (año 2011 USD 6.600,00) del trabajador en general, están exentos del pago del impuesto predial Art. 509, a) COOTAD

**Art. ... (2).- Tabla con factores de aplicación para el impuesto a los predios rurales.-**  
La tarifa del impuesto a los predios rurales para el bienio 2012-2013 correspondiente a cada unidad predial, aplicada a la base imponible, esto es, el avalúo establecido para dicho bienio conforme la Ordenanza Metropolitana que regula la materia, se sujetará a la siguiente tabla:

TABLA II					
TABLA GENERAL PARA PREDIOS RURALES					
Categoría	Rango	Avalúos		Tarifa Básica por mil	Tarifa exceso por mil
		Desde	Hasta		
I	1	3.960,00	10.000,00		0,25
	2	10.000,01	20.000,00	0,25	0,26
	3	20.000,01	30.000,00	0,26	0,27
	4	30.000,01	40.000,00	0,27	0,28
	5	40.000,01	50.000,00	0,28	0,29
II	1	50.000,01	100.000,00	0,3	0,4
	2	100.000,01	150.000,00	0,5	0,6
	3	150.000,01	200.000,00	0,7	0,8
	4	200.000,01	250.000,00	0,9	1
	5	250.000,01	300.000,00	1,1	1,2
III	1	300.000,01	400.000,00	1,3	1,6
	2	400.000,01	500.000,00	1,6	1,9
	3	500.000,01	600.000,00	1,9	2,1
	4	600.000,01	700.000,00	2,1	2,4
	5	700.000,01	800.000,00	2,4	2,7
		800.000,01	En adelante	3,00	

\* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas (año 2011 USD. 3960,00) del trabajador en general. Art. 520, a) COOTAD.



ORDENANZA No.

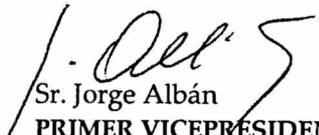
153

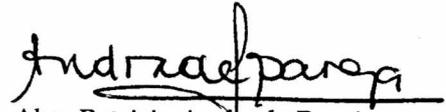
**Disposición Transitoria Única.-** En el plazo de 60 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, el Concejo Metropolitano emitirá las regulaciones que garanticen la implementación de mecanismos idóneos para el cumplimiento de los derechos y deberes de los contribuyentes.

**Disposición Final.-** Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2012, sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y regirá para el bienio 2012-2013.

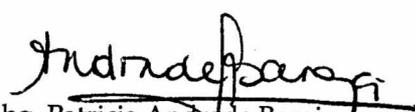
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 9 de diciembre de 2011.

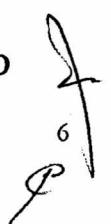
  
Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 2 y 9 de diciembre de 2011.- Quito, 4 DIC 2011

  
Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO





ORDENANZA No.

153

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, 4 DIC 2011

EJECÚTESE:

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 4 DIC 2011  
.- Distrito Metropolitano de Quito, 4 DIC 2011

Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

**PROYECTO DE ORDENANZA MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 153 SOBRE IMPUESTOS  
PEDIALES URBANO Y RURAL**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**ANTECEDENTES.-**

La Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, racionaliza la determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural para el bienio 2012-2013, en donde se establecen límites para corregir el incremento desmedido de impuestos al aplicar las tarifas de la referida ordenanza.

La tabla de dispersión que regula los límites antes anotados, dispone que la cuota del Impuesto Predial en ningún caso podrá ser superior a la del año 2011, lo que implica que necesariamente se deba considerar en todos los casos, los cálculos del Impuesto Predial de dicho año.

Es importante anotar que la Ordenanza No. 337 que regula el impuesto para el año 2011 ratifica y mantiene las bases imponibles, tarifas y cuotas canceladas por concepto de Impuesto Predial del año inmediato anterior, y a su vez la Ordenanza No. 303 de fecha 24 de diciembre de 2009, ratifica las bases de cálculo del bienio anterior, es decir, las del bienio 2008-2009, aplicables al bienio 2010-2011.

La Ordenanza No. 232 de fecha 17 de diciembre de 2007, establece las tarifas para el cálculo de Impuesto Predial para el bienio 2008-2009.

Para el bienio 2006-2007, la Primera Disposición Transitoria de la Ley Codificada de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, disponía que las nuevas tarifas impositivas aplicables a partir de enero del 2006 sería el porcentaje que resulte, del valor de la última emisión incluido solo el Impuesto Predial y adicionales de beneficio municipal, dividido para el valor de la propiedad determinada en la forma prevista en dicha Ley, con la consideración que esa tarifa solo aplicaría en el primer año de aplicación y no podían generar emisiones inferiores a las que se obtenían con el sistema que se dejaba de aplicar. Es decir, esta disposición era aplicable para el año 2006 únicamente, debiendo para el ejercicio fiscal 2007 emitirse una nueva ordenanza aplicando la norma citada, cosa que no ocurrió. Se emitieron las Ordenanzas No. 150 y 166 sobre Impuestos Prediales Urbano y Rural aplicables al bienio 2006-2007, sin tomar en cuenta lo anotado.

Es así que desde el año 2006, los factores de incrementos y tarifas para el cálculo de Impuestos Prediales Urbano y Rurales se han mantenido hasta el año 2011.

**FUNDAMENTOS.-**

De conformidad con los artículos 300 de la Constitución de la República, 5 del Código Tributario y 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se expone lo siguiente:

Consagrados como principios dentro de la política fiscal y como sólidos pilares que garantizan el Buen Vivir en la colectividad, están los de EQUIDAD E IGUALDAD, que juntos, buscan el impulso y crecimiento de la justicia social.

La política económica, principalmente de carácter social, exige la estabilidad y progreso social, siendo los tributos, además de un medio para recaudar ingresos públicos, un instrumento indispensable para el cumplimiento de ese objetivo.

*Handwritten initials/signature*

Es un deber de las instituciones y servidores públicos coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución, por ello, con el presente proyecto de ordenanza, se busca aplicar correctivos al actual sistema de cálculo de Impuesto Predial para la emisión del año 2015, mediante la aplicación de los principios constitucionales que lo rigen, considerando que la última reforma fiscal basado en estos principios, se produjo en el año 2004.

Bajo el esquema de un Estado Social de Derechos en donde prevalece el interés general sobre el particular, es un deber ineludible de solidaridad política, económica y social, un reparto equitativo de la carga tributaria donde no cabe exigir la contribución al gasto público de quien se encuentra en circunstancias de insuficiencia económica y no así de quienes como sujetos titulares de riqueza están obligados a soportarla.

La igualdad busca corregir estas desigualdades mediante la aplicación de medidas de política tributaria que justifican el tratamiento especial que requieren personas o grupos que se encuentran en desventaja respecto a los demás. Por ello, no es un objetivo de éste proyecto otorgar beneficios tributarios, rebajas o consideraciones especiales sino la inmediata aplicación de los principios y normas constitucionales que son la base del régimen tributario municipal que en calidad de servidores públicos estamos obligados a cumplir y hacer cumplir.

Es indispensable por lo tanto, la implementación de un sistema que ajuste o corrija de forma anual el impuesto, atendiendo el principio de equidad para que los individuos sean tratados en igualdad de condiciones en el régimen tributario, y que el elemento diferenciador de la tributación de cada uno de ellos, sea la capacidad de pago, considerando además que en el tiempo, la inflación ha deteriorado el valor real de las obligaciones.

Ocurre en la actualidad que La *"Tabla de Límites para la Corrección de la Dispersión"* que consta en el artículo 5 de la Ordenanza No. 153, ata la aplicación de estas correcciones al Impuesto Predial del ejercicio fiscal del año 2011, lo que produce que la carga tributaria que debe soportar el ciudadano, es decir, la relación que existe entre el valor del Impuesto Predial emitido y su capacidad de pago, resulta inequitativa, ya que en los siete primeros rangos de avalúos en relación al impuesto acumulado, es decir, hasta USD 250.000,00 de avalúo, se emitieron USD 17'000.000,00 aprox. de Impuesto Predial pese a ser un sector con menos recursos. Lo contrario ocurre en el rango de avalúos de USD 1'000.000,00 a 5'000.000, 00 en donde la carga tributaria es de apenas 13'000.000, 00, pese a ser el grupo de mayor capacidad contributiva.

El presente proyecto de Ordenanza contempla por ello, una modificación al citado artículo 5 de la Ordenanza No. 153, y la implementación de medidas correctivas para aplicar los principios constitucionales anotados, buscando igualar la carga tributaria, sin afectar a quien menos tiene.

Como parte de las medidas de corrección que no implican cambios en las formas de determinación del Impuesto Predial de años anteriores, se busca establecer un procedimiento para solucionar las inconsistencias que se producen en la actualidad

En virtud de lo expuesto, es necesario modificar la Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, sin afectar las normas que sobre el bienio dispone el COOTAD, para distribuir la carga tributaria en aplicación de los principios constitucionales anotados y fomentar pasos firmes hacia una nueva política tributaria municipal para el Buen Vivir.

Quito, 14 de noviembre de 2014

*Handwritten signature*

**ORDENANZA METROPOLITANA 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 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, evitando con ello cargas excesivas o beneficios exagerados;

**Que**, para consolidar el principio constitucional de igualdad en el régimen tributario, se requiere instrumentar mecanismos dirigidos a configurar materialmente la carga tributaria de manera técnica y justa;

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

**Que**, al no haberse expedido nuevas regulaciones para la determinación de los Impuestos Prediales Urbano y Rural conforme las disposiciones de los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, las Ordenanzas números 152 y 153 de fechas 14 de diciembre de 2011, se encuentran vigentes;

**Que**, mediante Ordenanza No. 152 de 14 de diciembre de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 224 de 29 de diciembre de 2011, 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 2012 - 2013;

**Que**, mediante Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011 se expiden normas para la regularización de la determinación y cobro del Impuesto Predial para el bienio 2012 - 2013;

**Que**, de conformidad con las disposiciones del artículo 511 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 para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;

**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 de los distintos predios que posea un mismo propietario;

Que, las disposiciones de los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen que los predios unifamiliares urbano y rural de hasta 25 y 15 Remuneraciones Básicas Unificadas, respectivamente, se encuentran exentos del pago de los Impuestos Prediales Urbano y Rural;

**Que**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 54 del Código Orgánico Tributario, es procedente establecer un proceso transitorio de condonación de intereses y recargos de las obligaciones tributarias pendientes de pago por Impuestos Prediales Urbano, Rural y adicionales, derivadas de reclamos administrativos o recursos administrativos que no hayan sido ejecutados debido a la obsolescencia de la plataforma informática;

**Que**, es necesario racionalizar la normativa que regula la determinación y cobro de los Impuestos Prediales Urbano y Rural referidos, otorgándole a la Administración Metropolitana Tributaria, instrumentos idóneos que respeten los principios que informan el régimen tributario ecuatoriano; y,

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 MODIFICATORIA DE LA ORDENANZA No. 153 PARA EL CÁLCULO DE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANO Y RURAL**

**Art. 1.-**En las tablas I y II que constan en los artículos 1 y 2, sustituir la palabra "Avalúos" por "VALOR CATASTRAL IMPONIBLE", entendiéndose éste, como la suma de los avalúos de todos los predios que posea un mismo propietario por tipo de predio, sea éste urbano o rural, en el Distrito Metropolitano de Quito;

**Art. 2.-**Sustitúyase el artículo 5 por el siguiente:

*"A efectos de realizar una corrección gradual del tributo regulado en la presente Ordenanza, una vez aplicadas las tablas correspondientes, la cuota del impuesto predial en ningún caso podrá ser superior a la del año 2011, en los porcentajes determinados en la siguiente tabla:*

*Handwritten signature or initials.*

LIMITES PARA LA CORRECCIÓN DE LA DISPERSIÓN		
TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES		
Avalúos		Limites
Desde	Hasta	
-	20.000,00	10%
20.000,01	40.000,00	20%
40.000,01	80.000,00	30%
80.000,01	120.000,00	40%
120.000,01	160.000,00	50%
160.000,01	200.000,00	80%
200.000,01	250.000,00	110%
250.000,01	300.000,00	140%
300.000,01	350.000,00	170%
350.000,01	400.000,00	200%
400.000,01	500.000,00	210%
500.000,01	700.000,00	240%
700.000,01	1.000.000,00	280%
1.000.000,01	1.500.000,00	320%
1.500.000,01 en adelante		SIN LIMITE

*“Lo dispuesto en el presente artículo, no será aplicable cuando las características constructivas del predio existentes al año 2011 sean distintas a las existentes en el año 2014, debido a que ello implica, modificación del predio.*

*Tampoco será aplicable a los predios que conformen valores catastrales impositivos, sea urbano o rural, superiores a USD 1.500.000,00.*

*En tales casos se aplicará lo dispuesto en los artículos 1 y 2 de esta Ordenanza.”;*

**Art. 3.-** A continuación del artículo 5, agréguese el siguiente:

*“Art. (...) Luego de aplicar los límites para la corrección de la dispersión establecidos en el artículo precedente, y en los casos en donde el valor del impuesto a pagar no sea mayor a USD 600,00 y el valor catastral imponible no sea mayor a USD 400.000,00, se aplicarán los siguientes porcentajes de equidad:*

TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN DE EQUIDAD TRIBUTARIA		
PREDIOS URBANOS Y RURALES		
Impuesto Predial a Pagar		Porcentaje de Equidad por predio
Desde	Hasta	
-	5,00	100,00%
5,01	10,00	92,22%
10,01	15,00	84,44%
15,01	20,00	76,67%
20,01	25,00	68,89%
25,01	30,00	61,11%
30,01	35,00	53,33%
35,01	40,00	45,56%
40,01	45,00	37,78%
45,01	50,00	30,00%
50,01	75,00	29,00%
75,01	100,00	28,00%
100,01	125,00	27,00%
125,01	150,00	26,00%
150,01	175,00	25,00%
175,01	200,00	24,00%
200,01	225,00	23,00%
225,01	250,00	22,00%
250,01	275,00	21,00%
275,01	300,00	20,00%
300,01	330,00	19,00%
330,01	360,00	18,00%
360,01	390,00	17,00%
390,01	420,00	16,00%
420,01	450,00	15,00%
450,01	480,00	14,00%
480,01	510,00	13,00%
510,01	540,00	12,00%
540,01	570,00	11,00%
570,01	600,00	10,00%

**DISPOSICIÓN GENERAL.**-Para efectos del cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en la Disposición General Segunda de la Ordenanza No. 152 de conformidad con lo dispuesto en el Art. 33 de la Ley Contra Incendios, considérese el avalúo catastral utilizado en la emisión del año 2014.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

**PRIMERA.**- Debido a la obsolescencia de la plataforma informática, se encuentran pendientes de ejecución resoluciones que atienden los reclamos presentados por los contribuyentes respecto de los ejercicios fiscales anteriores, las cuales disponen modificar obligaciones tributarias prediales; en tal virtud, se faculta al Director Metropolitano Tributario para que mediante acto administrativo, dicte los lineamientos adecuados a fin de ejecutar las referidas resoluciones administrativas.

*[Handwritten signature]*

**SEGUNDA.-** Se dispone la remisión de intereses y recargos que se generen desde la fecha de expedición de las resoluciones administrativas que atendieron los reclamos y recursos administrativos, por concepto de Impuestos Prediales Urbano y Rural y otros tributos que se cobran conjuntamente con éstos, y que se encuentren pendientes de pago hasta la fecha en la que se habilite el mecanismo de pago por parte de la Administración Metropolitana.

El Director Tributario del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adoptará las medidas administrativas necesarias, para hacer efectiva la remisión aquí prevista.

**TERCERA.-** Para efectos del cálculo de los Impuestos Prediales Urbano y Rural del ejercicio fiscal 2015 se considerará que la Remuneración Básica Unificada a aplicarse, será la vigente al 31 de diciembre de 2014.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Deróguese la Disposición Transitoria Única de la Ordenanza No. 153 de fecha 14 de diciembre de 2011.

**DISPOSICIONES FINALES.-**

**Publicación.-** Se dispone su publicación en la Gaceta Oficial, en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y en el Registro Oficial.

**Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.