

Oficio No.: SG- 1417
Quito D.M., 24 MAY 2017
Ticket GDOC: 2017-062633

Señor
Marco Ponce
Presidente de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación
Presente

Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza que regula la aplicación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos y del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De mi consideración:

Mediante oficio No. A 147, de 22 de mayo de 2017, recibido en esta Secretaría el 23 de mayo del año en curso, el señor Alcalde Metropolitano, Dr. Mauricio Rodas Espinel, en ejercicio de su atribución privativa prevista en los artículos 60, literal e) y 90, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remite el proyecto de Ordenanza que regula la aplicación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos y del impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos, articulado y las disposiciones derogatorias pertinentes para el caso.

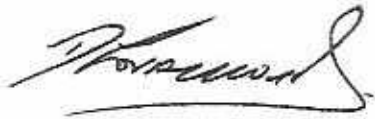
En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o

extraordinaria de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, en un plazo máximo de 15 días.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de las Comisiones, como órganos asesores del Cuerpo Edilicio, y las distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la pertinencia legislativa, técnica y jurídica del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	D. Cevallos	Secretaría	2017-05-24	

Copia: Alcaldía Metropolitana.
Dirección Metropolitana Tributaria.
Junto con original del expediente, a Secretaría de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

Diego Cevallos Salgado

QUITO

ALCALDÍA

Quito, 22 MAY 2017

Oficio No.

A 0147

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 062633

Asunto: "Proyecto de Ordenanza que regula la aplicación del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbano y el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles"

De mi consideración:

Mediante Oficio No. 00331 de 23 de febrero de 2017, el señor Administrador General, remite el "Proyecto de Ordenanza que regula la aplicación del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbano y el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles", con el propósito de facilitar la aplicación de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, publicada en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016, y que reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD. Con fecha 8 de mayo de 2017, mediante oficio No. 00866, como alcance al referido oficio, envía la versión definitiva del borrador del proyecto de Ordenanza.

Al tratarse de un proyecto en materia tributaria, en ejercicio de la atribución privativa prevista en los artículos 60, e) y 90 e) del COOTAD, remito a usted el proyecto de ordenanza a efectos de que se apuesto a conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep
PC

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 16:15 23 MAY 2017 IR -45
QUITO ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA

Adjunto: lo indicado

12

SE REMITE PROYECTO DE ORDENANZA IMPUESTO UTILIDAD E IVES

Impreso por Rosa Guadalupe Baez (rosa.baez@quito.gob.ec), 09/05/2017 - 08:42:12

Estado	abierto	Antigüedad	4 d 16 h
Prioridad	3 normal	Creado	04/05/2017 - 16:29:15
Cola	ALCALDIA METROPOLITANA	Creado por	Betancourt Vaca Efrain Santiago
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	EPMHV-0389		
Propietario	mpezantes (María Eugenia Pezantes de Janon)		

*Oficio a Sebastián
 Suel Concepto
 15-05-2017*

Información del cliente

Nombre: DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA
Apellido: DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA
Identificador de usuario: DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA
Correo: dtributario.metropolitano@hotmail.ec

Artículo #5

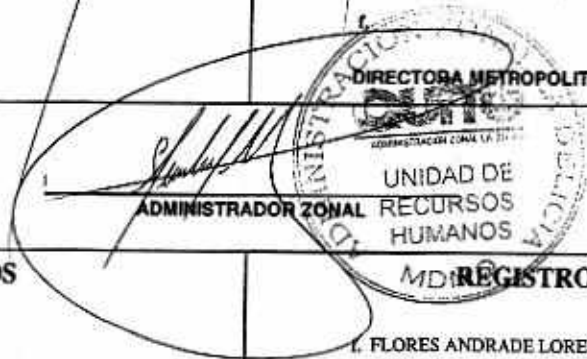
De: "Rosa Guadalupe Baez" <rosa.baez@quito.gob.ec>
Asunto: OFICIO 866 08-05-17 ALCALDIA METROP. C.C. DMT
Creado: 09/05/2017 - 08:42:00 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: OFIC_866_08-05-17_ALCALDIA_METROP..pdf (124.1 Kbytes)
OFICIO 866 08-05-17 ALCALDIA METROP. C.C. DMT



No TRÁMITE:
FECHA DE INGRESO: 09 MAY 2017
RECIBIDO POR: Gabriela Andrade
INF 3352100 EXT 12304 - 12320

16

DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DECRETO	ACUERDO	RESOLUCIÓNX	OFICIO	SOLICITUD	CIRCULAR	COOTAD
NO.: a026				FECHA: 09/09/2016		
CRIOLLO LOAIZA ANDREA MARCELA						
APELLIDOS NOMBRES						
No. de Cédula de Ciudadanía		Rige a partir de:		Hasta:		
1720032638		15/04/2017		07/07/2017		
EXPLICACIÓN:						
LEGALIZAR 84 DIAS DE LICENCIA CON REMUNERACION POR MATERNIDAD, DE CONFOR. CON EL ART. 27 LIT. c) DE LA LOSEP Y ART. 35 DEL REGLAMENTO GENERAL. REF. CERTIFICADO MEDICO OTORGADO POR EL DR. armando chavez 84 día maternidad desde el 15 de abril al 7 de julio del 2017 certificado medico legalizado iess y certificado nacido vivo registro civil (andrea criollo)						
TIPO MOVIMIENTO: LICENCIA CON REMUNERACION POR MATERNIDAD LOSEP						
SITUACIÓN ACTUAL				SITUACIÓN PROPUESTA		
REGIMEN LABORAL:	LOSEP / NOMBRAMIENTO			REGIMEN LABORAL:		
UBICACIÓN:	SECRET. GENER. DE COORD. TERRIT. Y PART. CIJ. / ADMINISTRACION ZONAL EQUINOCCIO (LA DELICIA) / DIRECCION DE GESTION PARTICIPATIVA DEL DESARROLLO /			UBICACIÓN:		
PUESTO:	FUNCIONARIO DIRECTIVO 7/7/1"			PUESTO:		
LUGAR DE TRABAJO:	PICHINCHA/ QUITO			LUGAR DE TRABAJO:		
REMUNERACIÓN MENSUAL:	2.050.00			REMUNERACIÓN MENSUAL:		
PARTIDA PRESUPUESTARIA:	6503			PARTIDA PRESUPUESTARIA:		
ACTA FINAL DEL CONCURSO				PROCESO DE RECURSOS HUMANOS		
No.:						
RECURSOS HUMANOS				REGISTRO Y CONTROL		
No.:				FLORES ANDRADE LORENA DEL ROCIO RESPONSABLE DE REGISTRO		

Elaborado por: FLORES ANDRADE LORENA DEL ROCIO

Revisado por: 

Recibido por:

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
Presente.-

De mi consideración:

En alcance a mi oficio No. 331 de 23 de febrero del 2017, mediante el cual remití el "PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA EL IMPUESTO A LAS UTILIDADES Y SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO", a efectos de que salvo su mejor criterio, sea puesto en consideración del Concejo Metropolitano; y, toda vez que al referido borrador se le han incorporado actualizaciones conforme lo indicado por el Señor Director Metropolitano Tributario contenido en el oficio No. DMT-2017-243 de 04 de mayo del 2017, cúmpleme remitir el proyecto borrador definitivo de citada Ordenanza Metropolitana, con el objeto de que se sirva disponer previo su aprobación y el análisis legal respectivo, la consideración y aprobación ante el Concejo Metropolitano de Quito, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 90 letra e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Para los fines consiguientes, adjunto Proyecto de Ordenanza en medio digital y físico.

Lo que comunico para los fines legales correspondientes.

Atentamente,



Econ. Miguel Dávila Castillo
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto: 14 fojas.
Copia: Dirección Metropolitana Tributaria

Elaborado por:	S Ron
Ticket No.	2017-062633



Oficio No. 60331

Fecha:

Gdoc:

20 de octubre de 2017

Señor
Miguel Ángel Espinoza
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Quito

Asunto: Envío Proyecto de Ordenanza que regula el impuesto a las Utilidades y Sobre el Valor Especulativo del Suelo

Muy respetable señor,

Con la publicación de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación del Suelo y Fijación de Tributos el 20 de diciembre de 2016, en la cual se crea el impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo, cuya administración, gestión y cobro se encuentra a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y considerando que las Ordenanzas No. 338 y 157 de sancionadas el 29 de diciembre de 2010 y 14 de noviembre de 2017, respectivamente, que regulan el impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Dominio en Zonas Urbanas, no existen en la actualidad una mejor gestión mismo, pongo a su consideración el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES URBANOS E IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES URBANOS, a fin de que el mismo, previo su aprobación, sea remitido al Consejo Metropolitano de las Cuentas pertinentes.

Sin otro particular quedo de usted

Atentamente,


Miguel Ángel Espinoza
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Copia: Dirección Metropolitana Tributaria

QUITO

ADMINISTRACIÓN GENERAL TRIBUTARIA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

Oficio No. DMT-2017-

Fecha: 04 MARZO 2017

00243

Gdoc: 2017-062633

Economista
Miguel Dávila
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-


De mi consideración:

Conforme las disposiciones de Alcaldía, tendiente a que se realice la socialización pertinente con los representantes del sector de la construcción sobre el nuevo Impuesto Sobre el Valor Especulativo del Suelo, cuya administración se encuentra a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados, y luego de que de manera conjunta con la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda se han realizado las reuniones y mesas de trabajo pertinentes, y tomado en cuenta aquellas observaciones que dentro del marco legal han sido pertinentes incluir, se procede a remitir el PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS Y DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, que contiene los cambios necesarios y relevantes efectuados al proyecto original que fuese enviado a su despacho con fecha 08 de febrero de 2017 mediante Oficio No. DMT-2017-0069 (Gdoc: 2017-019-154)

Adjunto al presente el referido proyecto, a fin de dar cumplimiento con el procedimiento legal establecido en el literal e) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, luego de su revisión y aprobación u observaciones de ser el caso.

Sin otro particular, me suscribo

Atentamente,


Ing. Santiago Betancourt Vaca

DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS Y DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EXPOSICION DE MOTIVOS

De acuerdo a las reformas incorporadas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, mediante la aprobación y publicación en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016 de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en lo relacionado a la actualización catastral a precio comercial, además de la creación del Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo, obliga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a modificar su gestión en la determinación, liquidación y cobro de los impuestos que se generan en la transferencia de dominio.

Desde la publicación de las Ordenanzas Metropolitanas No. 338 y 155 de 28 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, el impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Dominio de Predios Urbanos no ha sido regulado acorde a la realidad fáctica y jurídica en los procesos de transferencia de dominio, generando inseguridad jurídica tanto al contribuyente como a la municipalidad. Un claro ejemplo se da en la declaración de mejoras, considerado un deducible para obtener la base imponible para el cálculo del impuesto, las cuales al no estar reguladas en un cuerpo normativo impiden por una parte, que los contribuyentes declaren desmesuradamente y sin respaldos, un valor de mejoras que disminuyen sustancialmente el valor del impuesto a pagar; y por otra, la dificultad que tiene la administración tributaria para efectuar un adecuado control de estos deducibles.

A lo antes expuesto, es necesario también adecuar los requisitos de los deducibles conforme las disposiciones normativas que sobre ordenamiento y planificación territorial se encuentran vigentes en el Distrito Metropolitano de Quito, cumpliendo con ello, las disposiciones sobre la actualización permanente del catastro.

Con el presente proyecto no solamente se busca adecuar y mejorar la gestión de los impuestos en referencia, sino brindar las facilidades normativas para que la administración tributaria pueda implementar mecanismos ágiles para la declaración y liquidación de estos impuestos, atendiendo los principios de eficiencia y simplicidad administrativa, eliminado trámites innecesarios como los reversos de catastro, la solicitud de la llamada hoja de rentas, mediante mecanismos automáticos y en línea que no solo disminuyen trámites, sino que disminuyen notoriamente los tiempos que actualmente conlleva el proceso de transferencia de dominio, siendo por lo tanto, un paso significativo y de gran impacto en la ciudadanía, sin descuidar el control efectivo de estas obligaciones tributarias.

Se precisa con el presente cuerpo normativo, dotar de seguridad jurídica a los contribuyentes, al dar a conocer sus derechos y obligaciones, y unificar criterios en los procesos de liquidación, para aplicación de todos los funcionarios que se desempeñan en las diferentes unidades desconcentradas de transferencia de dominio de las administraciones zonales, creando con ello, un precedente normativo en fomento de la cultura tributaria al producir impacto en todos los impuestos que sobre predios administra el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

9301

12

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Considerando:

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el régimen tributario se regirá entre otros por los principios de eficiencia, simplicidad administrativa, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 240 del cuerpo constitucional 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 artículo 238 ibídem 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 65 del Código Orgánico Tributario señala que la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Alcalde, quien la ejercerá a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine;

Que, el artículo 9 del referido cuerpo legal establece que la gestión tributaria corresponde al organismo que la ley establezca y comprende las funciones de determinación y recaudación de los tributos, así como la resolución de las reclamaciones y absolución de consultas tributarias;

Que, los artículos 556 y siguientes ibídem, establecen el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos;

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, de conformidad con la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y fijación de tributos publicada en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016, se crea el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo;

Que, la norma precitada reforma el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y la obligatoriedad de actualizar los avalúos catastrales;

Que, las Ordenanzas Metropolitanas 338 y 155, sancionadas el 28 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, que regulan el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos, no permiten una adecuada gestión del impuesto acorde a la realidad actual en los procesos de transferencia de dominio;

Que, es necesario regular el cobro de del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos e Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles, armonizando las competencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la gestión del suelo para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley reconoce, de acuerdo con los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

982

4

Que, en aplicación de los principios de simplicidad administrativa y eficiencia, es necesario dotar a la administración metropolitana tributaria de los mecanismos suficientes para la adecuada gestión de estos impuestos y a los contribuyentes de seguridad jurídica para el cumplimiento de sus obligaciones tributarias;

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 APLICACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS Y DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Disposición Primera.- Agréguese a continuación del Capítulo VII del Título I del Libro III del Código Municipal, como Capítulo VIII, lo siguiente:

**TITULO I
DISPOSICIONES COMUNES Y GENERALES**

Artículo 1.- Sujeto Activo.- El sujeto activo del Impuesto a las Utilidades por la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos y del Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo en la transferencia de bienes inmuebles, es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, administrado a través de la Dirección Metropolitana Tributaria.

**Sección I
DE LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO**

Artículo 2.- Determinación por declaración del sujeto pasivo.- La declaración que deba realizar el sujeto pasivo para la determinación y liquidación de los impuestos respectivos, se efectuará en la forma y condiciones que establezca la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para los sujetos pasivos, pero podrán rectificar los errores de hecho o de cálculo en que hubieren incurrido, dentro del año siguiente a la presentación de la declaración original, siempre que con anterioridad no se hubiere establecido y notificado el error por la Administración Tributaria.

Artículo 3.- Determinación por la Administración.- La Administración Metropolitana Tributaria efectuará las determinaciones directa o presuntiva referidas en el Código Tributario y de acuerdo a la Ordenanza No. 141 de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 867 de 21 de octubre de 2016.

Cuando la diferencia sea mayor entre el valor que consta en el título de propiedad y el valor real pagado por el comprador al vendedor o cuando del análisis de los elementos deducibles se detecte un valor mayor de impuesto a pagar, la Administración Metropolitana Tributaria, realizará la reliquidación de los impuestos debidos, antes de que opere la caducidad.

La obligación tributaria así determinada causará un recargo del 20% sobre el principal, de conformidad con el Artículo 90 del Código Orgánico Tributario.

Efectuada la determinación en los términos señalados, la Administración Metropolitana Tributaria informará a la Dirección Metropolitana de Catastros para la actualización del avalúo correspondiente, cuando se verifique que el precio de venta del predio objeto de la transferencia de dominio, es mayor al avalúo catastral registrado.

Artículo 4.- Determinación de impuestos en el caso de promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización.- Las personas naturales o jurídicas cuya actividad económica sea la promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, determinarán el impuesto que corresponda aplicando las deducciones hasta los límites máximos y condiciones previstos en esta ordenanza, atribuibles a cada predio y en base a los datos y registros contables respaldados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, cuando corresponda.

Artículo 5.- Pago por la transferencia de dominio de bienes inmuebles.- En todos los casos en los que la transferencia de dominio de bienes inmuebles sea a título oneroso, la forma y medio de pago pactado entre los intervinientes, deberá constar detallada en la respectiva escritura o título traslativo de dominio según corresponda, requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El detalle de los medios y formas de pago deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. Cuando se reciban pagos en efectivo, como entrada, anticipo o por el valor total del inmueble: el monto pagado, medios de pago utilizados y fechas de pago;
2. En el caso de créditos hipotecarios deberá constar el monto del crédito otorgado, sin intereses, y el nombre de la entidad financiera otorgante;
3. Cuando el pago se realice con bienes, deberá indicar el valor comercial y datos específicos que permitan la identificación de los mismos.

Sobre los pagos realizados, las partes intervinientes deberán mantener los respaldos documentales pertinentes, durante el plazo de tres años desde que se los efectuó.

Artículo 6.- Exigibilidad de la obligación.- Para fines de verificación y control de las obligaciones tributarias generadas en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, éstas se considerarán exigibles desde el día siguiente a la fecha de pago de la obligación tributaria respectiva, y siempre que se haya producido el hecho generador, en los términos del artículo 22 de la presente ordenanza.

Sección II SOBRE LA DECLARACIÓN Y PAGO

10

Artículo 7.- Declaración por parte de los sujetos pasivos.- El procedimiento y requisitos para la declaración que deban efectuar los sujetos pasivos para el pago de los impuestos que se generen en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, serán establecidos por la Dirección Metropolitana Tributaria, mediante resolución de carácter general.

Artículo 8.- Verificación previa.- Previo a presentar la declaración para la determinación y liquidación de impuestos, el propietario del bien a transferir deberá haber regularizado las áreas del predio, de conformidad con la Ordenanza Metropolitana No. 126 de 19 de julio de 2015, cuando corresponda.

Artículo 9.- Del Pago del impuesto.- Efectuada la declaración de la información necesaria para la liquidación de los impuestos correspondientes por parte de los sujetos pasivos, se generarán las órdenes de pago de los impuestos debidos, los cuales podrán pagarse en cualquiera de las Instituciones financieras que mantienen convenios de recaudación con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro de los treinta días hábiles siguientes de efectuada la declaración de impuestos.

De no haberse realizado el pago de los impuestos dentro de este plazo, se entenderá que los intervinientes desistieron de la transferencia de dominio y se procederá a la inhabilitación automática de la declaración y la baja de las obligaciones tributarias generadas, sin necesidad de solicitud y resolución administrativa previa; sin perjuicio de que los interesados puedan presentar una nueva declaración.

En el caso de que los impuestos hayan sido pagados pero sea voluntad de los intervinientes desistir de la transferencia de dominio del bien inmueble, cualquiera de ellos podrá presentar la solicitud de baja del registro de liquidación de impuestos; sin perjuicio de que cada uno, en forma individual o conjunta, presente el reclamo de pago indebido cuando corresponda.

Para el efecto, los valores reconocidos como pagos indebidos por parte de la Administración Metropolitana Tributaria, serán acreditados a la cuenta del sujeto pasivo, previa compensación con otras obligaciones tributarias pendientes que éste mantenga en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 10.- Del Certificado de Pago.- Para los efectos consiguientes, los Notarios y Registrador de la Propiedad deberán exigir la presentación de los pagos realizados por los sujetos pasivos de los impuestos debidos por transferencia de dominio en las entidades del sistema financiero.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad verificarán los pagos realizados por los sujetos pasivos de acuerdo a la forma y procedimientos que para el efecto determine la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

Las partes contratantes están obligadas a suscribir la escritura de transferencia de dominio en la misma notaría en la que presentaron la minuta. En la declaración que presenten los sujetos pasivos, registrarán la notaría elegida para el efecto.

En el caso de que los sujetos pasivos decidan cambiar de notaría, deberán presentar una declaración sustitutiva, hasta dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, rectificando esta información para proseguir con el trámite respectivo.

Artículo 11.- Escrituras Aclaratorias.- En los casos en los que los intervinientes en un título traslativo de dominio, realicen aclaratorias sobre títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, respecto al valor de la transferencia de dominio, se considerará como costo o valor de adquisición el valor establecido en la aclaratoria siempre que en la misma conste el valor del terreno y de la edificación, el detalle de la forma y medios de pago según lo dispuesto en el artículo 5 de la presente ordenanza, se haya presentado la respectiva declaración sustitutiva dentro del año siguiente a la fecha de la presentación de la declaración original, y se hayan pagado los impuestos derivados del cambio en el valor de transferencia, más los intereses de ley calculados desde que la obligación fue exigible, debiendo aplicarse para el presente caso, lo señalado en el Artículo 47 del Código Orgánico Tributario.

Las condiciones para aplicar la deducibilidad por costo de adquisición aquí definidas, no son excluyentes entre sí.

De no cumplir con alguna de ellas, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de esta ordenanza, sobre el valor a considerar por costo de adquisición.

Artículo 12.- Pago de tributos.- Para la liquidación de impuestos por transferencia de dominio, no deberán existir obligaciones tributarias pendientes por Impuesto Predial y adicionales, generados sobre el predio objeto de la transferencia, hasta el año anterior en que se celebra la escritura pública. De haberlas, el propietario o sujeto obligado deberá proceder al pago, previo a realizar el proceso de transferencia de dominio.

Los Notarios y Registrador de la Propiedad observarán el cumplimiento de esta disposición, antes de realizar los registros que son de su competencia.

Capítulo II DE LAS EXENCIONES

Sección I ADULTAS Y ADULTOS MAYORES

Artículo 13.- Personas adultas mayores.- Para la aplicación de la exoneración prevista en la Ley del Anciano, tanto en el Impuesto de Utilidad, Alcabala y sobre el Valor Especulativo del Suelo, los adultos mayores deberán haber cumplido sesenta y cinco años de edad a la fecha de presentación de la declaración en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En atención a los límites establecidos en la Ley del Anciano, se entiende como patrimonio la diferencia entre activos y pasivos a la fecha de la transferencia de dominio.

Para el caso de aplicación de los límites de ingresos se considerará para el efecto, el ingreso bruto.

1801

Si la renta o patrimonio excede de los límites establecidos en la Ley del Anciano, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. En el caso de sociedad conyugal, se aplicará la exoneración del impuesto al cónyuge o cónyuges que hayan cumplido los 65 de años de edad, dentro de los límites antes señalados.

Sección II EXENCIONES GENERALES

Artículo 14.-Entidades de derecho privado con finalidad social o pública y de beneficencia.- Las exoneraciones previstas para entidades de derecho privado con finalidad social o pública y de las de beneficencia, según el numeral 1 y 4 del artículo 35 del Código Orgánico Tributario, serán aplicables a aquellas organizaciones sin fines de lucro constituidas legalmente que tengan como objetivo **promover el bien común de la sociedad**, mediante el ejercicio de actividades de promoción, desarrollo e incentivo de dicho bien, en sus aspectos sociales, culturales o educacionales.

Para el caso de beneficencia, entendiéndose como tales, las actividades relacionadas con la filantropía y beneficencia pública mediante la prestación de servicios y asistencia gratuita a los sectores más necesitados de la población.

Artículo 15.- Instituciones y asociaciones de carácter privado de educación.- Para la aplicación de las exenciones tributarias previstas en el numeral 4 del artículo 35 del Código Orgánico Tributario, se considerarán para el efecto, a aquellas instituciones educativas sin fines de lucro reconocidas oficialmente como prestadoras del servicio público de educación, dentro del régimen escolarizado y superior, y aquellos otorgados por centros de capacitación y formación profesional legalmente autorizados. También comprende aquellos que se encuentran bajo el régimen no escolarizado que sean impartidos por centros de educación legalmente autorizados por el Estado para educación o capacitación profesional y otros servicios educativos para el desarrollo profesional.

Por su naturaleza y fines, las organizaciones sociales no persiguen lucro, pero la adquisición, posesión, venta de bienes y su administración, así como la realización de actos jurídicos y celebración de contratos y convenios, deben ser compatibles con sus fines y estar destinados exclusivamente a su cumplimiento.

Para que las instituciones u organizaciones referidas en la presente sección puedan beneficiarse de exenciones tributarias, es requisito indispensable que las organizaciones se encuentren en el ejercicio activo del objeto social para el cual fueron constituidas, cumplan con los deberes formales establecidos en el Código Orgánico Tributario, encontrarse incorporadas en el Registro Único de Organizaciones Sociales – RUOS y cumplir con los demás requisitos que para el efecto establezca la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

No serán aplicables las exenciones tributarias en caso de disolución o liquidación de las organizaciones sociales, dispuesta por la cartera de Estado competente que otorgó la personalidad jurídica, conforme el Reglamento Sistema Unificado Información de Organizaciones Sociales.

Artículo 16.- Restitución fiduciaria.- Cuando la aportación de bienes inmuebles a fideicomisos mercantiles se haya realizado antes de la publicación Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, y la restitución fiduciaria que haga el fiduciario a favor del mismo constituyente, del bien aportado a título de fideicomiso mercantil, en las mismas condiciones en las que fueron transferidos inicialmente, es decir, la restitución fiduciaria, se realice posterior a la publicación la referida Ley, al constituir primera transferencia se encuentra exento del Impuesto a la Utilidad conforme el artículo 113 de la Ley de Mercado Valores.

Si el aporte del bien al fideicomiso mercantil fue realizado posterior a la publicación de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, sobre la restitución, se aplicará el Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo.

Artículo 17.- Prohibiciones.- Prohíbese a los beneficiarios de exenciones tributarias tomar a su cargo las obligaciones que para el sujeto pasivo establezca la ley; así como extender, en todo o en parte, el beneficio de exención en forma alguna a los sujetos no exentos.

Cuando en actos o contratos intervengan beneficiarios de exención y sujetos no exentos, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción a la parte o partes que no gozan de exención

En el caso de que la Administración Metropolitana Tributaria llegare a establecer que se aplicó la exención sin haber cumplido los requisitos previstos en las normas expedidas para el efecto, reliquidará el impuesto más los intereses que correspondan, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Capítulo III DE LOS DEBERES DEL CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE

Artículo 18.- Deberes de los contribuyentes o responsables.- Son deberes formales de los contribuyentes o responsables sobre los impuestos que se generan por la transferencia de dominio de bienes inmuebles, los dispuestos en el Artículo 96 del Código Orgánico Tributario, y los contenidos en la presente ordenanza.

El incumplimiento de los deberes establecidos en la ley y esta ordenanza por parte de los contribuyentes o responsables serán sancionados dentro de los límites, montos y bajo el procedimiento que constan en la Ordenanza No.141 de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 867 de 21 de octubre de 2016.

Artículo 19.- Deberes de Notarios y Registrador de la Propiedad.- Son deberes de los responsables de la información en los términos del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de los Notarios previo a autorizar una escritura pública, y del Registrador de la Propiedad antes de inscribir el título correspondiente, en el ámbito de sus respectivas competencias, los siguientes:

- a) Exigir la presentación de los comprobantes de pago de las obligaciones tributarias generadas en la transferencia de dominio, los cuales deben constar agregados a los protocolos.

181

- b) Exigir el detalle de la forma y medio de pago del valor pactado en la transferencia de dominio de bienes inmuebles para la celebración de la escritura respectiva o inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) Para efectos tributarios, los notarios deberán elevar a escrituras públicas únicamente aquellas transferencias de dominio que hayan iniciado con el proceso de transferencia de dominio en su misma notaría, de acuerdo a la minuta que les hubieren presentado para el efecto.
- d) Mantener bajo su custodia y responsabilidad, las claves otorgadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que son personales e intransferibles, para los fines para los cuales fueren creadas.

Para el caso de incumplimiento de los deberes de los funcionarios públicos establecidos en el artículo precedente, y/o de los funcionarios o empleados de la Administración Metropolitana Tributaria que en el ejercicio de sus funciones causen perjuicio por acción u omisión al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o a los contribuyentes, serán sancionados según lo establecido en el Título IV de la presente ordenanza y las leyes correspondientes.

El pago de la multa no exime del cumplimiento de los deberes formales que la motivaron.

En caso de reincidencia, se aplicará las disposiciones establecidas en el último inciso del artículo 103 del Código Orgánico Tributario.

TITULO II

IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS

Artículo 20.- Objeto.- El Impuesto de Utilidad grava la utilidad obtenida en la transferencia de predios urbanos, sea en dinero o en especie, de conformidad con las disposiciones de la Ley y esta Ordenanza.

Para la aplicación de este impuesto, se consideran predios urbanos todos aquellos que se encuentran ubicados en zonas urbanas y de expansión urbana del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial o los instrumentos de ordenamiento territorial que los sustituyan o modifiquen.

Artículo 21.- Supuestos de no sujeción.- Son supuestos de no sujeción la transferencia de áreas verdes, de prescripción adquisitiva de dominio, adjudicación en partición, así como las que resultaren de la resolución, nulidad, rescisión o resciliación de actos y contratos.

Capítulo I

HECHO IMPONIBLE Y SUJETOS DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

Artículo 22. - Hecho generador.- El hecho generador de este impuesto constituye la transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos.

Sobre la calificación del hecho generador se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Tributario.

Artículo 23.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, en calidad de contribuyentes, los propietarios de los predios ubicados en el área urbana o de expansión urbana, que los transfieran.

En calidad de responsables serán sujetos pasivos de la obligación, los adquirentes, siempre que el contribuyente no hubiere pagado el impuesto al momento en que se efectuó la venta y cuando hubiere sido aceptado contractualmente esa obligación.

En el caso de donaciones, la obligación tributaria gravará solidariamente a las partes contratantes, en partes iguales.

Artículo 24.- Reintegro del impuesto.- El adquirente tendrá derecho a que se le reintegre el Impuesto de Utilidad por él pagado, que no hubiere sido satisfecho por el vendedor o tradente al momento en que se efectuó la transferencia, siempre que no haya aceptado contractualmente esa obligación, lo cual deberá demostrar con la presentación de la escritura pública correspondiente y los documentos que prueben el pago realizado por quien lo solicita.

El valor pagado será reintegrado al adquirente, sin intereses, una vez que la municipalidad haya recuperado mediante procedimiento coactivo los valores que debe el sujeto pasivo en calidad de contribuyente. Para el efecto, el adquirente deberá proporcionar los datos de ubicación del sujeto pasivo, y demás información que le sea requerida por la municipalidad.

El adquirente podrá presentar la solicitud de inicio de la acción coactiva y reintegro del impuesto pagado ante la Dirección Metropolitana Tributaria, en el plazo máximo de 60 días hábiles contados desde la fecha de pago.

Si el adquirente no presentare su solicitud en el plazo señalado, podrá iniciar las acciones a que haya lugar para repetir lo pagado en contra del contribuyente ante la justicia ordinaria, de acuerdo a lo señalado en el artículo 26 del Código Orgánico Tributario.

La dependencia responsable de ejecutar la acción coactiva deberá proceder de manera inmediata a la recuperación de los valores adeudados, de cuyo resultado y demás acciones deberá informar al Tesorero Metropolitano para que proceda al reembolso respectivo, en los plazos señalados.

En caso de que iniciado el procedimiento coactivo, el adquirente decida iniciar las acciones correspondientes ante la justicia ordinaria, deberá desistir de la solicitud de reintegro ante la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que se dé de baja los títulos de crédito generados, y se archive el procedimiento coactivo.

Capítulo II DE LA BASE IMPONIBLE

1001

7

Artículo 25.- Base Imponible.- Se considera utilidad imponible o real a la obtenida por el dueño del predio, por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor en el que transfiere el bien inmueble, tomando en cuenta lo siguiente:

- i. Para establecer el precio o cuantía de la propiedad a transferir, se aplicará el valor que resulte mayor entre:
 - a) el avalúo catastral a la fecha de transferencia de dominio, según los registros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; o,
 - b) el que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

En el caso de personas naturales o jurídicas cuya actividad económica sea la de promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, el precio o cuantía del bien inmueble a transferir podrá ser considerado por la Administración Metropolitana Tributaria, cuando realice procesos de control de la obligación tributaria, aquel que resulte mayor entre los literales a), b) u otros medios de comprobación que permitan establecer el valor de transferencia del bien inmueble.

- ii. Para obtener la base imponible, al precio o cuantía de la propiedad así obtenido, se restarán las deducciones en el siguiente orden:

PRECIO DE VENTA/CUANTÍA TRANSFERENCIA
(-) COSTO DE ADQUISICIÓN
(=) **UTILIDAD BRUTA**
(-) CEM (Contribución Especial de Mejoras)
(-) MEJORAS
(-) OTRAS DEDUCCIONES
(-) CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS
(=) **UTILIDAD NETA**
(-) TIEMPO TRANSCURRIDO
(=) **BASE IMPONIBLE**

Cuando se trate de transferencias de dominio por remate, para obtener la base imponible del impuesto se considerará el valor de adjudicación y las deducciones previstas en el inciso anterior.

En las permutas, se deberá obtener la base imponible de cada uno de los bienes inmuebles que se transfieran en el contrato, considerando las reglas establecidas en este artículo.

Cuando se trate de transferencias de nuda propiedad o uso y habitación y/o usufructo, la aplicación de las deducciones establecidas en la ley, será proporcionales a la valoración conforme al artículo 58 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. En los casos de transferencia de derechos y acciones, las deducciones se aplicarán en razón de los porcentajes de derechos y acciones objeto de transferencia.

Capítulo III DE LAS DEDUCCIONES

Sección I COSTO DE ADQUISICIÓN

Artículo 26.- Definición.- Para la aplicación de la deducción prevista en el Artículo 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se considerará como costo de adquisición del predio objeto de la transferencia de dominio, al valor o cuantía que conste en el respectivo título de propiedad, excepto en los casos de donaciones y de aquellos títulos traslativos de dominio en los que no conste cuantía o precio, que será el avalúo catastral a la fecha de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad.

En el caso de predios adquiridos antes del año 2006, se considerará como costo de adquisición el avalúo catastral vigente en el año 2006, excepto cuando el valor de adquisición que conste en la escritura sea mayor, en cuyo caso se aplicará éste último.

Artículo 27.- Costo de adquisición en régimen de propiedad horizontal, fraccionamiento o urbanización.- Cuando se transfiera el dominio de un bien inmueble por primera vez, sometido al régimen de propiedad horizontal, se considerará como costo de adquisición el valor proporcional que resulte de aplicar la alícuota correspondiente al valor total de adquisición del terreno según conste en la escritura o título de la propiedad correspondiente.

Cuando se trate de fraccionamientos o urbanizaciones, se calculará el precio del metro cuadrado sobre la base de la cuantía o precio que conste en el título de propiedad, multiplicado por la superficie del predio a transferir.

Sección II POR TIEMPO TRANSCURRIDO

Artículo 28.- Para la aplicación de la deducción por tiempo transcurrido en todos los casos, éste se calculará desde el momento de adquisición, que corresponde a la fecha de inscripción del título de propiedad en el Registro de la Propiedad, por cada año calendario cumplido hasta la fecha de presentación de la declaración original.

En el caso de herencias el momento de adquisición se considerará desde el día siguiente a la fecha de fallecimiento del causante.

Artículo 29.- Cuando el antecedente de dominio sea por adjudicación por partición, éste acto constituye el único título de propiedad vigente, por lo que el tiempo transcurrido se calculará desde la fecha de inscripción de éste, en el Registro de la Propiedad.

Artículo 30.- A efectos del cálculo y aplicación de la deducción por tiempo transcurrido en los casos de venta de predios bajo el régimen de propiedad horizontal o subdividido, la fecha de antecedente o de adquisición corresponderá a aquella de inscripción en el Registro de la Propiedad, del título de propiedad del predio original.

Sección III CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Artículo 31.- Para la aplicación de esta deducción la Administración Metropolitana Tributaria generará la orden de pago por el saldo adeudado, cuyo valor pagado y los pagados

MBV

previamente, serán considerados como deducibles o como parte del valor de adquisición para la determinación del impuesto respectivo.

En el caso de obras públicas realizadas por las entidades que conforman la Administración Pública Central e Institucional, las contribuciones especiales de mejoras deberán encontrarse canceladas previo a la transferencia de dominio, de conformidad con la disposición general novena de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Sección IV MEJORAS

Artículo 32.- Definición.- Para efectos tributarios, se considerará mejoras aquellas construcciones abiertas o cerradas, efectuadas luego de la adquisición del bien inmueble, que signifiquen un incremento sustancial del valor de la propiedad.

Se considerará incremento sustancial del valor de la propiedad cuando las mejoras superen el 10% del valor del avalúo catastral del bien inmueble, a la fecha de transferencia.

Artículo 33.- Requisitos.- Las mejoras realizadas deberán constar registradas en el catastro metropolitano a la fecha de la transferencia de dominio del bien inmueble cuando éstas superen el 30% del valor del avalúo catastral.

Cuando las mejoras no superen el porcentaje establecido en el párrafo precedente, los gastos incurridos en la mejora sustancial del bien inmueble, deberán encontrarse debidamente soportados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención.

En ambos casos, para la aplicación de la deducibilidad o valor de adquisición por mejoras, el propietario debe haber solicitado las licencias metropolitanas urbanísticas, y cumplidos los términos y disposiciones de las ordenanzas metropolitanas que las regulen.

La información declarada como mejoras en la liquidación de impuestos, hará responsable al sujeto pasivo por la información presentada, y en el caso de que induzca a una errónea determinación de impuestos, será considerado como defraudación tributaria de acuerdo al Artículo 298 del Código Orgánico Integral Penal.

Artículo 34.-Máximo a deducir por mejoras.- El valor deducible o valor de adquisición como mejoras para la determinación del impuesto respectivo, será el valor registrado en el catastro metropolitano según lo dispuesto en el artículo precedente.

Para deducir las mejoras declaradas cuyo valor sea de hasta el 30% del avalúo catastral a la fecha de la declaración de impuestos, se observarán los requisitos dispuestos en los artículos precedentes.

Sección V OTRAS DEDUCCIONES

Artículo 35.- Costos en construcción.- Los costos incurridos en la construcción de predios por el sujeto pasivo dedicado a la actividad económica de promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, urbanización, lotización o

similares, serán deducibles cuando éstos se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, hayan cumplido con el ordenamiento territorial metropolitano para su ejecución, y la actividad económica se encuentre inscrita en los registros pertinentes, antes de la fecha de otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU.

En los casos de costos relacionados con la comercialización y venta se considerarán aquellos necesarios al inicio y durante, los procesos de construcción.

Artículo 36.- Montos máximos deducibles.- Las deducciones establecidas en el artículo precedente, no podrán superar el 85% del total de costos del proyecto, según los registros contables correspondientes, o registros de ingresos y gastos cuando sea personas no obligadas a llevar contabilidad conforme las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, y siempre que la Utilidad Neta obtenida según la fórmula establecida en el artículo 25 de la presente ordenanza, no sea inferior al 15% del precio de venta de cada predio, excepto en aquellos casos en los justificadamente se demuestre una utilidad neta menor.

Los costos generados, posterior a la construcción, no serán considerados como deducibles.

Para los casos en los cuales los proyectos de construcción hayan producido pérdidas o que la utilidad neta sea menor al 15%, la Administración Metropolitana Tributaria regulará el procedimiento en estos casos, para lo cual emitirá una resolución de carácter general.

Artículo 37.- Concesión onerosa de derechos.- Para aplicar la deducción por concesión onerosa de derechos se deberá contar con la ordenanza de aprobación que contiene los cálculos generados por este concepto y la forma de pago, sea en dinero o en especies, y siempre que:

1. Los valores pagados por concepto de Concesión Onerosa de Derechos emitido a nombre del propietario y/o promotor, serán deducibles siempre que sobre el derecho otorgado por la municipalidad, conste edificación debidamente catastrada en relación al espacio concedido.
2. Será deducible el valor pagado por concesión onerosa de derechos a la fecha de liquidación y declaración de los impuestos que se generan por transferencia de dominio, proporcionalmente a cada uno de los predios que formen parte del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado, a transferir.
3. Si concluida la transferencia de dominio de los predios del proyecto aprobado, quedare un valor por concesión onerosa de derechos pendiente de deducir, éste no podrá ser atribuido como saldo a favor o trasladado como deducible en la transferencia de dominio de otros predios o proyectos distintos al Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial aprobado.
4. Esta deducción será aplicable siempre que el Impuesto de Utilidad no sea asumido por el adquirente del predio. En el caso de que la Administración Metropolitana Tributaria detectare el incumplimiento de esta disposición, procederá a realizar la liquidación correspondiente a cargo del sujeto pasivo obligado, más los intereses y

100/

recargos de ley, sin perjuicio de aplicar las sanciones administrativas a que haya lugar.

5. El promotor o propietario responsable del pago de la concesión onerosa de derechos que realice el pago en monetario, deberá hacerlo mediante la utilización de cualquier institución del sistema financiero, sea a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

Cuando el pago se realice mediante convenio de pago en especie, la entidad encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda deberá informar a la Administración Metropolitana Tributaria sobre los valores a considerar como deducibles por cada proyecto aprobado, y demás datos que la misma requiera para el control correspondiente.

Capítulo IV TARIFA

Artículo 38.- Tarifa del Impuesto a la Utilidad en la transferencia de predios urbanos.- Para liquidar el Impuesto a la Utilidad generada en la transferencia de dominio de predios urbanos, se aplicará la tarifa del 10%, excepto en los siguientes casos:

4%	Personas naturales o jurídicas que tengan como actividad económica promoción inmobiliaria y de construcción de bienes inmuebles para comercialización, urbanización, lotización y similares cuando dicha actividad se encuentre inscrita en los registros pertinentes, tanto nacional como local, antes de la fecha de otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU)
1%	En el caso de donaciones, renuncia de usufructo, uso y/o habitación o gananciales de la sociedad conyugal u otras que se realicen a título gratuito.

TITULO III IMPUESTO SOBRE EL VALOR ESPECULATIVO DEL SUELO EN LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Artículo 39.- Supuestos de no sujeción.- Son supuestos de no sujeción la transferencia de áreas verdes, de prescripción adquisitiva de dominio, así como las que resultaren de la resolución, nulidad, rescisión o resciliación de actos y contratos.

Artículo 40.- Valor de Adquisición.- El valor de adquisición está compuesto por el valor que consta en la escritura pública de transferencia de dominio del bien; los valores correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo; los pagos efectuados por contribuciones especiales de mejoras u otros mecanismos de captación de plusvalía, nacional o seccional; y, costos y gastos que se hayan incurrido en la construcción del bien inmueble objeto de transferencia para el caso de personas naturales o personas jurídicas

que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) **Valor de escritura.-** Comprende la cuantía o precio de venta del bien inmueble o del terreno sobre el que se desarrolló el proyecto inmobiliario, objeto de la transferencia. En este último caso, cuando se trate de propiedad horizontal, se aplicará el procedimiento establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.
- b) **Obras o mejoras.-** Comprenden únicamente aquellas construcciones abiertas o cerradas que incrementen sustancialmente el valor del bien, para lo cual se considerarán lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la presente ordenanza.
- c) **Contribución Especial de Mejoras o Captación de plusvalía.-** Aquellas que hayan sido emitidas y pagadas durante el tiempo en el cual el tradente fue propietario del bien inmueble. Para el caso de contribución especial de mejoras, se aplicará lo dispuesto en el artículo 31 de la presente ordenanza.

Para considerar los casos de costos y gastos incurridos en la construcción del bien inmueble objeto de la transferencia de dominio, efectuado por personas naturales o personas jurídicas que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización, deberán:

1. Que cumplan con las condiciones o requisitos para ser considerados como gastos deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, de acuerdo a la ley;
2. Que correspondan a los costos directamente atribuibles a cada predio o proyecto, conforme las actas o documentos suscritos por el fiscalizador de la obra, de la información presentada a la Superintendencia de Compañías o de los documentos de control de avance de obra que maneje el proyecto. En los casos de costos relacionados con la comercialización y venta se considerarán aquellos incurridos al inicio o durante el proceso de construcción; y,
3. Que no superen el 85% del total de costos de la obra según los registros contables correspondientes, o registros de ingresos y gastos cuando sea personas no obligadas a llevar contabilidad conforme las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Los medios, formatos y/o requisitos adicionales para la declaración y aplicación de estos costos o gastos serán establecidos por la Dirección Metropolitana Tributaria mediante resolución de carácter general.

En el caso de que se realicen escrituras aclaratorias sobre la cuantía o precio del bien, como valor de adquisición, se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ordenanza.

Artículo 41.- Factor de Ajuste de Ganancia Ordinaria.- A fin de aplicar el factor de ajuste establecido en el artículo 561.7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía

MBV

4

y Descentralización, considerando que el tiempo transcurrido de cada uno de los rubros que conforman el valor de adquisición es diferente, para establecer las variables "n" e "i" se considerará como fecha de inicio de ajuste de cada componente lo siguiente:

- a) **Valor de escritura**, la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del bien inmueble objeto de la transferencia de dominio.
- b) **Obras o mejoras superiores al 30% del avalúo catastral**, la fecha de actualización catastral.
- c) **Obras o mejoras iguales o menores al 30% del avalúo catastral**, la fecha de otorgamiento de la licencia de construcción, según el ordenamiento jurídico metropolitano.
- d) **Contribución Especial de Mejoras o Captación de plusvalía**, la fecha de pago.
- e) **Para el caso de personas naturales o personas jurídicas que tengan como actividad económica la promoción inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización**, se contará a partir del mes siguiente de realizado el pago del costo o gasto.

Determinado el tiempo transcurrido entre la fecha de inicio de ajuste y la fecha de transferencia del bien inmueble por cada componente, se aplicará la fórmula del factor de ajuste establecida en la ley. Por lo que, el valor de adquisición ajustado final, será el resultado de la suma de los valores ajustados de todos los componentes.

Artículo 42.- Base imponible.- La base imponible será el valor de la ganancia extraordinaria, que corresponde a la diferencia entre el valor de transferencia del bien inmueble y el valor de adquisición ajustado. Para establecer el valor de transferencia del bien inmueble se considerará el que resulte mayor entre:

- a) el avalúo catastral a la fecha de transferencia de dominio, según los registros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; o,
- b) el que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.

Sin perjuicio de los medios de comprobación del valor de la transferencia del bien inmueble establecidos en el artículo 561.15 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cuando en un mismo contrato se transfieran varios predios que hayan sido adquiridos en fechas distintas, se deberá ajustar el valor de adquisición por cada uno, a fin de obtener una sola base imponible para la aplicación de la tarifa del impuesto.

Para el caso de aportes de bienes inmuebles a fideicomisos o sociedades, en la escritura respectiva deberá constar incorporada la instrucción sobre el valor por el cual el constituyente realiza el aporte, y cuyo valor constará en el registro inicial de los estados financieros de la sociedad o fideicomiso que recibe el aporte, conforme las normas de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. Lo mismo se aplicará para los casos de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios del fideicomiso.

Artículo 43.- Tarifa.- Para obtener el impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, en los términos del artículo 561.13 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se aplicará la tarifa del 75% sobre el monto de la ganancia extraordinaria que exceda de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general.

Cuando se transfiera la nuda propiedad o usufructo y/o uso y habitación, por separado, siempre que sean los mismos sujetos pasivos intervinientes en calidad de tradente y adquirente, la fracción exenta (24 SBU) se aplicará únicamente a aquella transferencia que ocurra primero.

TITULO IV SOBRE LAS SANCIONES

Artículo 44.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Los Notarios, y Registrador de la Propiedad que en el ámbito de sus respectivas competencias, otorguen o inscriban escritura pública o títulos de propiedad por los actos o contratos que contengan transferencia de dominio de predios, sin haber exigido el cumplimiento de los impuestos generados por transferencia de dominio, serán responsables solidarios del pago del impuesto con los deudores directos de la obligación tributaria, cuando aplique, y sujetos a las sanciones que se establecen a continuación:

%SBU	CUANTÍA DEL TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO	
	DESDE	HASTA
25%	0,00	50.000,00
50%	50.000,01	100.000,00
75%	100.000,01	150.000,00
100%	150.000,01	200.000,00
125%	200.000,01	En adelante

Artículo 45.- Serán sancionados de conformidad con el artículo precedente, los Notarios y el Registrador de la Propiedad que en el ámbito de sus competencias, no hayan verificado el pago el Impuesto Predial y adicionales generados sobre el predio, a la fecha de la transferencia de dominio por parte de los sujetos pasivos obligados, para el trámite, realización o formalización de los correspondientes negocios jurídicos.

Artículo 46.- Para la aplicación de las sanciones establecidas en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Título II "*Infracciones Tributarias*" de la Ordenanza Metropolitana No. 141 de fecha 29 de septiembre de 2016 y publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 867 de 21 de octubre de 2016.

DISPOSICIONES GENERALES.-

Handwritten mark

Handwritten mark

Primera.- Las disposiciones establecidas en la Sección II del Capítulo II De las Exenciones, serán aplicables a todos los impuestos administrados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, excepto en aquellos que por disposición expresa de la ley, contengan condiciones expresas para aplicar exenciones, sin perjuicio de cumplir con los requisitos formales contenidos en la presente ordenanza.

Segunda.- La Administración Metropolitana Tributaria en ejercicio de las facultades conferidas en el Código Orgánico Tributario, realizará el control de la aplicación de la deducción por concesión onerosa de derechos conforme lo dispuesto en la presente ordenanza, para lo cual la entidad responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda y la Tesorería Metropolitana, prestarán todas las facilidades del caso para el cumplimiento de estos fines, y a su vez informarán en un plazo no mayor a quince días de ocurridos, aquellos incumplimientos que se generen en los pagos o en los compromisos adquiridos por el propietario y/o promotor. Sobre los pagos realizados, sea en dinero o en especie, informarán hasta el último día hábil del mes siguiente de registrado el mismo.

La falta de información o información proporcionada fuera de los plazos señalados para efectuar el control de la deducción referida, será atribuible a quien tenía la responsabilidad de informar, siendo responsables personal y pecuniariamente por los perjuicios que se ocasionaren al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

Primera.- Durante un año, contado a partir del día siguiente a la publicación en la presente ordenanza metropolitana en el Registro Oficial, los propietarios de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito podrán efectuar la actualización catastral de las construcciones adicionales, a fin de registrar las mejoras para efectos de deducibilidad de los impuestos regulados en la presente ordenanza. A partir, del año 2018 y para efectos de la deducibilidad o para considerarlo como valor de adquisición, deberán haber cumplido con el ordenamiento metropolitano conforme lo establecido en la presente ordenanza.

Sobre la base de las actualizaciones registradas, la entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deberá efectuar las inspecciones correspondientes a fin de verificar que las construcciones u obras cumplan con las normas de ordenamiento territorial, para todos los efectos consiguientes.

Segunda.- Para efectos de aplicar deducciones o tarifas durante el ejercicio fiscal 2017, la inscripción de la actividad económica de promoción inmobiliaria, construcción, urbanización, lotización y similares, en los registros nacionales y municipales, podrá registrarse hasta antes de la transferencia de los bienes inmuebles. En adelante, la inscripción de actividades económicas deberá haberse registrado antes del inicio de la construcción, es decir, máximo a la fecha del otorgamiento de la licencia metropolitana LMU que corresponda

Tercera.- Las actualizaciones catastrales que se realicen como parte de la regularización de áreas, registro de mejoras o las que se requieran como requisito para efectuar cualquier transferencia de dominio que se realice en el año 2017, no se considerará como voluntaria

para efectos del pago del Impuesto Predial en los términos de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica para evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos.

Cuarta.- Dentro de los sesenta días posteriores a la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, y para fines tributarios, se podrán realizar escrituras aclaratorias sobre transferencias de dominio efectuadas hace más de un año, bajo las demás condiciones establecidas en el artículo 11 de la presente ordenanza. Cumplido el plazo indicado, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de este cuerpo normativo.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.-

Primera.- Deróguense los incisos tercero y cuarto del Artículo III. 144 del Título III de las Contribuciones Especiales de Mejora, del Libro Tercero del Código Municipal, sustituido mediante Ordenanza No.0092.

Segunda.- Deróguense las Ordenanzas Metropolitanas No. 338 y 155 sancionadas el 29 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente.

Tercera.- Elimínese el capítulo VI... (VI.1) del Título I del Libro III del Código Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.

2017-019154

QUITO

ADMINISTRACIÓN GENERAL

RECEIVED
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
FECHA: 08 FEB 2017
HORA: 15:00

Oficio No. DMT-2017-

00068

Fecha: 08 FEB. 2017

Gdoc: 2017-019154

Economista
Miguel Dávila
ADMINISTRADOR GENERAL
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Asunto: Proyecto de Ordenanza que regula el Impuesto a las Utilidades en la transferencia de predios urbanos e Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo

De mi consideración:

Con la creación del Impuesto sobre el Valor Especulativo del Suelo mediante la publicación de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos en el Séptimo Suplemento del Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016, y la necesidad de reformar las Ordenanzas No. 338 y 155 sancionadas el 28 de diciembre de 2010 y 14 de diciembre de 2011, respectivamente, que regulan el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos en el Distrito Metropolitano de Quito, se remite a usted el "Proyecto de Ordenanza que regula la aplicación del impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos e Impuesto Sobre el Valor Especulativo del Suelo en la Transferencia de Bienes Inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Sin otro particular, me suscribo

Atentamente,

Ing. Santiago Betancourt Vaca
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO