

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Antecedentes.-

La Disposición Transitoria Primera contenida en la Ley Orgánica No. 2004-44 Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 429 de 27 de septiembre del 2004, posteriormente incorporada en la Codificación No. 2005-016 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 de 05 de diciembre del 2005, la cual fuera derogada por efectos del literal a) de la Disposición Primera del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre del 2010, disponía a las municipalidades la actualización de los catastros y los valores de las propiedades hasta el mes de diciembre del 2005, con la finalidad que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio se apliquen a partir del 01 de enero del 2006.

Las Ordenanzas expedidas desde ese bienio por el Concejo Metropolitano de Quito, han establecido la forma en la que se va a proceder a cobrar el Impuesto Predial Urbano y Rural, sin embargo, las mismas no han guardado concordancia con los momentos sociales y económicos de cada bienio para ser reformadas, siendo hasta el año 2011, disposiciones prorrogadas para el siguiente año, como se expone a continuación:

En la Ordenanza Metropolitana No. 0150 de 01 de septiembre del 2005, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 156 de 30 de noviembre del 2005, el Concejo Metropolitano expide la aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones y las tarifas que regirán para el bienio 2006-2007, Ordenanza en la que no se tomó en consideración lo señalado en la Disposición Transitoria Primera contenida en la Ley Orgánica No. 2004-44 Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal.

En la Ordenanza Metropolitana No. 0232 de 12 de diciembre del 2007, publicada en el Registro Oficial No. 254 de 17 de enero del 2008, el Concejo Metropolitano expide la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por metro cuadrado (m²) de construcción de acuerdo a las tipologías constructivas, mejoras adheridas al predio, los factores de corrección del valor del suelo urbano y rural, de las edificaciones que determinan los avalúos prediales y de las tarifas que regirán para el bienio 2008-2009.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Para el bienio 2010-2011, el Concejo Metropolitano en Ordenanza No. 0303 de 23 de diciembre del 2009, publicada en el Registro Oficial No. 114 de 22 de enero del 2010, reforma la Ordenanza Metropolitana No. 0232 de 12 de diciembre del 2007, sustituyendo la frase "bienio 2008-2009" por "bienio 2010-2011".

En la Ordenanza Metropolitana No. 0337 de 21 de diciembre del 2010, publicada en el Registro Oficial No. 358 de 08 de enero del 2011, el Concejo Metropolitano ratifica y mantiene las bases impositivas, tarifas y cuotas canceladas por concepto del impuesto predial del año inmediato anterior, entrando en vigencia a partir del 01 de enero del 2011.

Con fecha 9 de diciembre del 2011, el Concejo Metropolitano de Quito expide la Ordenanza No. 0153 que Racionaliza la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2012-2013, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre del 2011, misma que en su parte considerativa hace referencia a la recomendación quince del Informe General No. DA4-0033-2009 expedido por la Contraloría General del Estado correspondiente al período del 01 de enero del 2006 al 31 de agosto del 2008, referente al impuesto predial, señalando que el Consejo Metropolitano debe normalizar un factor único de cálculo de este tributo.

Adicionalmente, en los considerandos de la Ordenanza No. 0153 se hace referencia el Informe de Examen Especial a la Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional de 28 de febrero del 2011, Informe que en lo relacionado con la Norma de Control Interno 403 Administración Financiera – Tesorería, expedida mediante Acuerdo No. 039-CG y publicado en el Registro Oficial No. 78 de 01 de diciembre del 2009, recomienda que la Dirección Metropolitana Tributaria deberá efectuar un análisis de rangos y factores a aplicarse para el bienio 2012-2013, acorde con la banda impositiva establecida en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

En la Ordenanza No. 0153 reformada por la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre del 2014, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre del 2014, sin otras consideraciones de hecho más que las recomendaciones efectuadas por Auditoría Interna y la Contraloría General del Estado, no se incorporaron argumentos basados en análisis técnicos para conseguir los objetivos de política económica y fiscal constitucionalmente establecidos.

Entre las reformas introducidas por la Ordenanza Metropolitana No. 0029 se establecen porcentajes para el cálculo de la cuota del impuesto predial, límites para la corrección de la dispersión, directrices para la ejecución de resoluciones y condonación de

ORDENANZA METROPOLITANA No.

intereses y recargos que provengan de obligaciones tributarias. Se resalta que en la Disposición Final de la Ordenanza se indica que la misma entrará en vigencia a partir del 01 de enero del 2015 y, considerándose que la Ordenanza Metropolitana No. 0153 regía para el bienio 2012-2013, no se dictó una disposición expresa contenida en una Ordenanza que rija para el año 2014.

Fundamentos.-

La actualización general del catastro, como de la valoración de la propiedad urbana y rural, debe realizarse obligatoriamente cada bienio. El objetivo de estas disposiciones es otorgar a los gobiernos autónomos descentralizados, las herramientas técnicas y jurídicas que les permitan, conforme los cambios sociales y económicos de su territorio, proveerse de los recursos económicos acordes a dicha realidad, sin desatender las necesidades de su población. Esto implica, cambios tanto en los modelos sobre valoración de suelo como en la forma y determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural, a fin de enfrentar la coyuntura económica actual, considerando a la política fiscal, como herramienta de la política económica y parte del conjunto de estrategias y acciones que formulan los gobiernos y en general el Estado, para conducir su economía.

El impuesto predial urbano e impuesto predial rural, constituyen un importante rubro para la financiación y presupuesto del cabildo municipal, ya que abarcan un gran número de sujetos pasivos dentro de su territorio, sin perjuicio de la ubicación urbana o rural donde se encuentre el predio. Un adecuado manejo de la información del catastro, permitirá al Municipio del Distrito Metropolitano mejorar su gestión, lo cual, sumado a la regularización de los Asentamientos de Hecho y Consolidados y de Organizaciones de Vivienda Popular y Solidaria, permitirá que los sujetos pasivos de estos tributos, sometan a gravamen una evidente capacidad de cumplir con el erario público seccional. El contar con una nueva valorización y un catastro actualizado, conlleva a que la emisión del impuesto predial, sea equitativo, general, igualitario y progresivo, en relación a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, mismo que se verá reflejado en la recaudación.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, se priorizarán los impuestos directos y progresivos y, al gravar el impuesto predial urbano e impuesto predial rural, la propiedad de los inmuebles, hace que los sujetos pasivos obligados a su pago reciban la carga del tributo, aumentando la cuota a ser cancelada progresivamente, con relación avalúo catastral del respectivo predio.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Las municipalidades y los distritos metropolitanos, como es el caso del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deben por obligatoriedad cumplir con las disposiciones expresas contenidas en los Artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, aplicando el derecho a la seguridad jurídica, necesario para realizar la actualización del Impuesto Predial Urbano y Rural, acorde a los principios del régimen tributario de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad, simplicidad administrativa, eficiencia, transparencia, suficiencia recaudatoria, irretroactividad y generalidad, amparados en la Constitución de la República, Código Tributario, leyes y demás normativa conexas vigentes.

En base a lo expuesto, es necesario que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, defina dentro de la presente Ordenanza Metropolitana, un modelo de determinación y cobro del Impuesto Predial Urbano y Rural para el bienio 2016-2017, que se ajuste a la realidad económica y social del Distrito Metropolitano de Quito y, que al mismo tiempo permita que la Municipalidad genere los recursos necesarios para su gestión, definiendo una política fiscal orientada al desarrollo integral en su territorio.

PRIMER DEBATE

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos el informe No. IC-O-2015-232, de 30 de noviembre de 2015, expedido por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

CONSIDERANDO:

- Que,** de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador el artículo 86 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconocen la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Distritos Metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y el literal i) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en el Artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Artículo 5 del Código Orgánico Tributario y artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se regirán entre otros, por los de generalidad, equidad, progresividad e igualdad;
- Que,** el principio de generalidad rige de manera universal 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 sujetos pasivos, evitando con ello cargas excesivas o beneficios exagerados;

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** en aplicación al principio de progresividad, conforme aumenta la capacidad económica del sujeto pasivo, se incrementa de manera progresiva el gravamen en el pago de sus tributos;
- Que,** en aplicación al principio de igualdad, los sujetos pasivos con similar capacidad contributiva deben recibir el mismo tratamiento legal y administrativo, frente al mismo hecho tributario;
- 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,** conforme las disposiciones de los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben realizar en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio;
- Que,** el inciso segundo del artículo 17 del Código Orgánico Tributario, señala *“Cuando el hecho generador se delimite atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los interesados, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen”;*
- Que,** el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5‰) que será fijado mediante Ordenanza por cada Concejo Municipal;
- Que,** 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 de la propiedad para el cálculo del Impuesto del Predial Urbano y Rural, se determinará considerando la suma de los valores imponibles de los distintos predios que posea un mismo propietario;

ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Que,** las disposiciones de los artículos 509 y 520 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los Impuestos Prediales Urbano y Rural, respectivamente;
- Que,** el artículo 599 del Código Civil, prevé al dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;
- Que,** el artículo 715 del Código Civil, señala que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. 0153 de 09 de diciembre del 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre del 2014, se establece la tabla de factores de aplicación de equidad tributaria, que busca distribuir la carga tributaria, en razón de la capacidad contributiva de los ciudadanos que posean predios en el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 0061 de 14 de mayo de 2015, regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los Asentamientos de Hecho y Consolidados y de Organizaciones de Vivienda Popular y Solidaria, para el ejercicio fiscal 2015;
- Que,** mediante Ordenanza Metropolitana No. publicada en el Registro Oficial No. del, el Concejo Metropolitano de Quito aprueba el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por metro cuadrado (m²) de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales para el bienio 2016-2017;
- Que,** revisadas las Ordenanzas Metropolitanas 0153 de 09 de diciembre del 2011 y 0029 de 24 de diciembre del 2014, es necesario actualizar el valor del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2016-2017; y,
- Que,** bajo los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad, simplicidad administrativa, eficiencia, transparencia, suficiencia recaudatoria,

ORDENANZA METROPOLITANA No.

irretroactividad y generalidad, amparados en la Constitución de la República del Ecuador, leyes y demás normativa conexas vigentes, es necesario regular el impuesto predial Urbano y Rural para el bienio 2016-2017.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 56, literales a) y b) del artículo 57, artículo 86, literales a) y b) del Artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en concordancia con el Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la forma de determinación del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2016-2017, observando los principios tributarios de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

Artículo 2.- Tarifas para la liquidación del Impuesto Predial Urbano.- A fin de establecer el Impuesto Predial Urbano para el bienio 2016-2017, sobre el valor catastral imponible se aplicarán las siguientes tarifas:

| TABLA I | | | |
|------------------------------------|------------|---------------|-------------------------------|
| TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS | | | |
| VALOR CATASTRAL IMPONIBLE | | TARIFA BÁSICA | FRACCIÓN EXCEDENTE Por mil |
| DESDE | HASTA | | |
| \$ 0,00 | \$ 20.000 | \$ 0,00 | 0,25% |
| \$ 20.000,01 | \$ 80.000 | \$ 5,00 | 0,26% |
| \$ 80.000,01 | \$ 160.000 | \$ 20,60 | 0,5% |

ORDENANZA METROPOLITANA No.

| | | | |
|---------------|----------------|----------------|------|
| \$ 160.000,01 | \$ 240.000 | \$ 60,60 | 0,9‰ |
| \$ 240.000,01 | \$ 320.000 | \$ 132,60 | 1,4‰ |
| \$ 320.000,01 | \$ 440.000 | \$ 244,60 | 1,9‰ |
| \$ 440.000,01 | \$ 560.000 | \$ 472,60 | 2,5‰ |
| \$ 560.000,01 | \$ 680.000 | \$ 772,60 | 3,2‰ |
| \$ 680.000,01 | \$ 800.000 | \$ 1.156,60 | 3,9‰ |
| \$ 800.000,01 | \$ 1.000.000 | \$ 1.624,60 | 4,8‰ |
| 1'000.000,01 | EN ADELANTE | \$ 2.584,60 | 5‰ |

Artículo 3.- Tarifas para la liquidación del Impuesto Predial Rural.- A fin de establecer el Impuesto Predial Rural para el bienio 2016-2017, sobre el valor catastral imponible se aplicarán las siguientes tarifas:

| TABLA II | | | |
|------------------------------------|--------------|------------------|--------------------------------------|
| TABLA GENERAL PARA PREDIOS RURALES | | | |
| VALOR CATASTRAL IMPONIBLE | | TARIFA BÁSICA | FRACCIÓN EXCEDENTE Por mil |
| DESDE | HASTA | | |
| \$ 0,00 | \$ 5.310,00 | \$ 0,00 | 0‰ |
| \$ 5.310,01 | \$ 25.000,00 | \$ 0,00 | 0,25‰ |
| \$ 25.000,01 | \$ 50.000,00 | \$ 6,25 | 0,27‰ |
| \$ 50.000,01 | \$ 75.000,00 | \$ 13,00 | 0,3‰ |

ORDENANZA METROPOLITANA No.

| | | | |
|---------------|---------------|-----------|-------|
| \$ 75.000,01 | \$ 100.000,00 | \$ 20,50 | 0,34‰ |
| \$ 100.000,01 | \$ 150.000,00 | \$ 29,00 | 0,39‰ |
| \$ 150.000,01 | \$ 200.000,00 | \$ 48,50 | 0,45‰ |
| \$ 200.000,01 | \$ 250.000,00 | \$ 71,00 | 0,55‰ |
| \$ 250.000,01 | \$ 300.000,00 | \$ 98,50 | 0,7‰ |
| \$ 300.000,01 | \$ 400.000,00 | \$ 133,50 | 0,9‰ |
| \$ 400.000,01 | \$ 500.000,00 | \$ 223,50 | 1,2‰ |
| \$ 500.000,01 | \$ 600.000,00 | \$ 343,50 | 1,7‰ |
| \$ 600.000,01 | \$ 700.000,00 | \$ 513,50 | 2,1‰ |
| \$ 700.000,01 | EN ADELANTE | \$ 723,50 | 3‰ |

Artículo 4.- Tabla de factores de aplicación de equidad tributaria.- Luego de aplicar las tarifas establecidas en el Artículo 2, en los casos donde el valor catastral imponible no supere los USD\$ 100.000,00 (CIEN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y el valor del impuesto a pagar no sea mayor a USD\$ 45,00 (CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), se aplicarán los siguientes porcentajes de equidad tributaria:

TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN DE EQUIDAD TRIBUTARIA

ORDENANZA METROPOLITANA No.

| PREDIOS URBANOS Y RURALES | | |
|-------------------------------------|--------------|---|
| Impuesto Predial a Pagar | | |
| Desde | Hasta | Porcentaje de equidad por predio |
| - | \$ 5,00 | 100,00% |
| \$ 5,01 | \$ 10,00 | 91,00% |
| \$ 10,01 | \$ 15,00 | 81,00% |
| \$ 15,01 | \$ 20,00 | 71,00% |
| \$ 20,01 | \$ 25,00 | 56,00% |
| \$ 25,01 | \$ 30,00 | 45,00% |
| \$ 30,01 | \$ 35,00 | 31,00% |
| \$ 35,01 | \$ 40,00 | 26,00% |
| \$ 40,01 | \$ 45,00 | 16,00% |

Artículo 5.- Exenciones.- Para la aplicación de las exenciones establecidas en el ordenamiento nacional, el Director Metropolitano Tributario podrá establecer mediante resolución los procedimientos aplicables para estos efectos, sin afectar los derechos de los sujetos pasivos, contemplados en la Constitución de la República, leyes y demás normativa conexas vigentes.

Disposiciones Generales:

Primera.- Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano y Rural y aplicación de las exoneraciones previstas en los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, para el ejercicio fiscal 2016 se considerará que la Remuneración Básica Unificada a aplicarse, será la vigente al 31 de diciembre de 2015; y para el ejercicio fiscal 2017 será la Remuneración Básica Unificada vigente al 31 de diciembre de 2016.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

Segunda.- Para efectos del cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, considérese el avalúo catastral utilizado en la emisión del año 2014.

Tercera.- Conforme las definiciones establecidas en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el recargo anual del dos por mil (2%) por inmuebles no edificados, para todos los efectos será considerado un tributo.

Cuarta.- Para el caso de propietarios que posean varios predios en el Distrito Metropolitano de Quito, se consideran las disposiciones contenidas en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, sumándose los valores imposables de los distintos predios registrados por cada propietario con información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano. El criterio para calificar el hecho generador del tributo, tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los sujetos pasivos, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen, cumpliendo con los parámetros establecidos en el Art. 17 del Código Orgánico Tributario.

Quinta.- Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho y consolidado, de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo y, de organizaciones de vivienda popular y solidaria que hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidados y de organizaciones de vivienda popular y solidaria que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido o puedan ser identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 sancionada el 14 de mayo de 2015.

Disposición Transitoria Única.- Los predios sujetos a la determinación y cobro del impuesto predial urbano y rural regulados en esta Ordenanza, que de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 0153 de 9 de diciembre de 2011 y reformada por la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014, mantuvieron hasta el año 2015 un tope de incremento del impuesto por la aplicación de la tabla de límites para la corrección de la dispersión, tendrán un período de 2 años para que se elimine el beneficio que venían recibiendo desde el año 2012 hasta el año

ORDENANZA METROPOLITANA No.

2015. Serán corregidos gradualmente con un ajuste del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) para el año 2016 y del restante 50% (CINCUENTA POR CIENTO) para el año 2017. Esta corrección se aplicará en función del impuesto calculado con la aplicación de las tablas de tarifas y de equidad tributaria constantes en la presente Ordenanza.

Disposición Derogatoria.- Deróguense la Ordenanza Metropolitana No. 0153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre del 2011, y Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre del 2014.

Disposición Final.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 31 de diciembre del 2015, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2015.

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 2015.- Quito,

Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ORDENANZA METROPOLITANA No.

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



ALCALDÍA

Quito, 25 NOV 2015

Oficio No. A 0339

Señor Doctor
Mauricio Bustamante
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Ref. Proyecto de Ordenanza que Regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales Para El Bienio 1016-2017

GDOC: 205-192884

De mi consideración:

En ejercicio de mi facultad privativa contemplada en el Art. 60 e), en concordancia con el Art. 90 e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, adjunto al presente, se servirá encontrar PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017, así como el respectivo informe técnico.

Con este antecedente agradeceré a usted remitir el proyecto a la Comisión respectiva para el informe previo a que sea conocido por el Concejo Metropolitano.

Por su gentil y oportuna atención, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

Dr. Mauricio Rodas E.
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO

/mep

PS

Adjunto: Lo indicado

| | |
|---|------------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| | HORA: 25 NOV 2015 12:25 |
| QUITO | FIRMA RECEPCION: [Signature] |
| ALCALDÍA | NÚMERO DE HOJA: 15h |

PROYECTO ORDENANZA QUE REGU[..]

impreso por Maria Soledad Guerrero Benavides[..]

Ticket Imprimir

Table with ticket details: Estado: abierto, Prioridad: 3 normal, Cdla: ALCALDIA METROPOLITANA, Bloquear: bloqueado, Identificador del cliente: EPMHV-0389, Propietario: mpezantes (María Eugenia Pezantes de Janon)

Table with ticket details: Antigüedad: 4 d 2 h, Creado: 20/11/2015 - 08:30:53, Tiempo contabilizado: 0, Pendiente hasta: -

Información del cliente

Table with client information: Nombre, Apellido, Nombre de usuario, Correo, all pointing to DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA and dtributario.metropolitana@hotmail.sc

A-0339
Secretario Gual
URG.

Articles

1

De: "DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA" <dtributario.metropolitana@hotmail.sc>
Para: ADMINISTRACION GENERAL
Asunto: PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS
Creado: 20/11/2015 - 08:30:53 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: OFICIO NO. 690 DE 20-11-2015.pdf (1.8 MBytes)
PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS SE ENVÍA OFICIO 690

2

De: Oswaldo Casildo Tirado Saa <oswaldo.tirado@quito.gob.ec>
Para: Miguel Davila Castillo <miguel.davila@quito.gob.ec>
Asunto: OF 690 20-11-2015 REMITE EL PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS ADJUNTA INFORME TÉCNICO .
Creado: 20/11/2015 - 09:06:21 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: OF 690 20-11-2015 REMITE EL PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS ADJUNTA INFORME TÉCNICO .pdf (196.2 KBytes)
OF 690 20-11-2015 REMITE EL PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS ADJUNTA INFORME TÉCNICO .

3

De: Miguel Davila Castillo <miguel.davila@quito.gob.ec>
Para: Angie Montenegro Pozo <angie.montenegro@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 20/11/2015 - 09:36:26 por agente
Tipo: nota-interna
A. MONTENEGRO. - URGENTE REVISAR ORDENANZA

4

De: Angie Montenegro Pozo <angie.montenegro@quito.gob.ec>
Para: Rosa Guadalupe Baez <rosa.baez@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 23/11/2015 - 15:08:51 por agente
Tipo: nota-interna
SELLAR, FECHA Y DESPACHAR

5

PROYECTO ORDENANZA QUE REGU[..]

impreso por Maria Soledad Guerrero Benavides[..]

De: Rosa Guadalupe Baez <rosa.baez@quito.gob.ec>
Para: María Eugenia Pezantes de Janon <maria.pezantes@quito.gob.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 23/11/2015 - 15:17:40 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: OFICIO 2549 23-11-15 ALCALDIA METROP..pdf (140.1 KBytes)
OFICIO 2549 23-11-15 ALCALDIA METROP.

Oficio No.
Fecha:

2549

23 NOV 2015

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

De mi consideración:

Remito para los fines pertinentes el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2016-2017, así como el respectivo informe técnico.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,



Miguel Dávila Castillo
Administrador General
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

| | |
|---|--|
| Elaborado por: Dr. Roberto Gaibor Valdiviezo <i>Jefe de lo Contencioso Tributario</i>  | Revisado por: Ing. Santiago Betancourt Vaca <i>Director Metropolitano Tributario</i>  |
| Dirección Metropolitana Tributaria Fecha: 19/11/2015 | Dirección Metropolitana Tributaria Fecha: 19/11/2015 |

20 NOV 2015

PROYECTO ORDENANZA QUE REGU[.]

impreso por Oswaldo Casildo Tirado Saa[.]

Ticket Imprimir

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Estado: | abierto |
| Prioridad: | 3 normal |
| Cola: | ADMINISTRACION GENERAL |
| Bloquear: | bloqueado |
| Identificador del cliente: | EPMHV-0389 |
| Propietario: | mdavilac (Miguel Davila Castillo) |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Antigüedad: | 35 m |
| Creado: | 20/11/2015 - 08:30:53 |
| Tiempo contabilizado: | 0 |
| Pendiente hasta: | - |

Información del cliente

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Nombre: | DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA |
| Apellido: | DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA |
| Nombre de usuario: | DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA |
| Correo: | dtributario.metropolitana@hotmail.sc |

Angie Montenegro
URGENTE Revisar
ordenanza

Articles

1

| | |
|----------|--|
| De: | "DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA DIRECCION METROPOLITANA TRIBUTARIA" <dtributario.metropolitana@hotmail.sc> |
| Para: | ADMINISTRACION GENERAL |
| Asunto: | PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS |
| Creado: | 20/11/2015 - 08:30:53 por cliente |
| Tipo: | teléfono |
| Adjunto: | OFICIO NO. 690 DE 20-11-2015.pdf (1.8 MBytes) |

PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS SE ENVÍA OFICIO 690

[Signature]
20/11/2015

2549

2

| | |
|----------|---|
| De: | Oswaldo Casildo Tirado Saa <oswaldo.tirado@quito.gob.ec> |
| Para: | Miguel Davila Castillo <miguel.davila@quito.gob.ec> |
| Asunto: | OF 690 20-11-2015 REMITE EL PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS ADJUNTA INFORME TÉCNICO . |
| Creado: | 20/11/2015 - 09:06:21 por agente |
| Tipo: | nota-interna |
| Adjunto: | OF 690 20-11-2015 REMITE EL PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS ADJUNTA INFORME TÉCNICO .pdf (196.2 KBytes) |

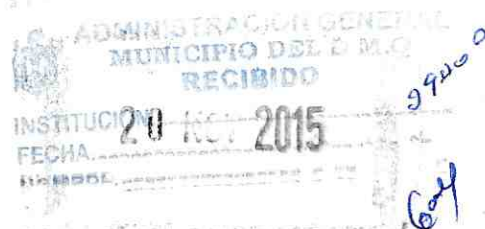
OF 690 20-11-2015 REMITE EL PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS ADJUNTA INFORME TÉCNICO .

Oficio No. **690**
 Fecha: **20 NOV. 2015**

Economista
Miguel Dávila Castillo
Administrador General
Distrito Metropolitano de Quito

Presente.-

De mi consideración:



Adjunto al presente, sírvase encontrar para su conocimiento y fines consiguientes, el Proyecto de Ordenanza Metropolitana que regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2016-2017, así como el respectivo informe técnico.

Sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,

Ing. Santiago Betancourt Vaca
Director Metropolitano Tributario
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EXPOSICION DE MOTIVOS:

ANTECEDENTES.-

La Disposición Transitoria Primera contenida en la Ley Orgánica No. 2004-44 Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 429 de 27 de septiembre del 2004, posteriormente incorporada en la Codificación No. 2005-016 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 159 de 05 de diciembre del 2005, la cual fuera derogada por efectos del literal a) de la Disposición Primera del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre del 2010, disponía a las municipalidades la actualización de los catastros y los valores de las propiedades hasta el mes de diciembre del 2005, con la finalidad que las nuevas tarifas impositivas para el primer bienio se apliquen a partir del 01 de enero del 2006.

Las Ordenanzas expedidas desde ese bienio por el Concejo Metropolitano de Quito, han establecido la forma en la que se va a proceder a cobrar el Impuesto Predial Urbano y Rural, sin embargo, las mismas no han guardado concordancia con los momentos sociales y económicos de cada bienio para ser reformadas, siendo hasta el año 2011, disposiciones prorrogadas para el siguiente año, como se expone a continuación:

En la Ordenanza Metropolitana No. 0150 de 01 de septiembre del 2005, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 156 de 30 de noviembre del 2005, el Concejo Metropolitano expide la aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones y las tarifas que regirán para el bienio 2006-2007, Ordenanza en la que no se tomó en consideración lo señalado en la Disposición Transitoria Primera contenida en la Ley Orgánica No. 2004-44 Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal.

En la Ordenanza Metropolitana No. 0232 de 12 de diciembre del 2007, publicada en el Registro Oficial No. 254 de 17 de enero del 2008, el Concejo Metropolitano expide la aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por metro cuadrado (m²) de construcción de acuerdo a las tipologías constructivas, mejoras adheridas al predio, los factores de corrección del valor del suelo urbano y rural, de las edificaciones que determinan los avalúos prediales y de las tarifas que regirán para el bienio 2008-2009.

Para el bienio 2010-2011, el Concejo Metropolitano en Ordenanza No. 0303 de 23 de diciembre del 2009, publicada en el Registro Oficial No. 114 de 22 de enero del 2010, reforma la Ordenanza Metropolitana No. 0232 de 12 de diciembre del 2007, sustituyendo la frase "bienio 2008-2009" por "bienio 2010-2011".

En la Ordenanza Metropolitana No. 0337 de 21 de diciembre del 2010, publicada en el Registro Oficial No. 358 de 08 de enero del 2011, el Concejo Metropolitano ratifica y mantiene las bases impositivas, tarifas y cuotas canceladas por concepto del impuesto predial del año inmediato anterior, entrando en vigencia a partir del 01 de enero del 2011.

Con fecha 09 de diciembre del 2011, el Concejo Metropolitano de Quito expide la Ordenanza No. 0153 que Racionaliza la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2012-2013, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre del 2011, misma que en su parte considerativa hace referencia a la recomendación quince del Informe General No. DA4-0033-2009 expedido por la Contraloría General del Estado correspondiente al período del 01 de enero del 2006 al 31 de agosto del 2008, referente al impuesto predial, señalando que el Consejo Metropolitano debe normalizar un factor único de cálculo de este tributo.

Adicionalmente, en los considerandos de la Ordenanza No. 0153 se hace referencia el Informe de Examen Especial a la Evaluación del Sistema de Control Interno Institucional de 28 de febrero del 2011, Informe que en lo relacionado con la Norma de Control Interno 403 Administración Financiera – Tesorería, expedida mediante Acuerdo No. 039-CG y publicado en el Registro Oficial No. 78 de 01 de diciembre del 2009, recomienda que la Dirección Metropolitana Tributaria deberá efectuar un análisis de rangos y factores a aplicarse para el bienio 2012-2013, acorde con la banda impositiva establecida en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

En la Ordenanza No. 0153 reformada por la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre del 2014, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre del 2014, sin otras consideraciones de hecho más que las recomendaciones efectuadas por Auditoría Interna y la Contraloría General del Estado, no se incorporaron argumentos basados en análisis técnicos para conseguir los objetivos de política económica y fiscal constitucionalmente establecidos.

Entre las reformas introducidas por la Ordenanza Metropolitana No. 0029 se establecen porcentajes para el cálculo de la cuota del impuesto predial, límites para la corrección de la dispersión, directrices para la ejecución de resoluciones y condonación de intereses y recargos que provengan de obligaciones tributarias. Se resalta que en la Disposición Final de la Ordenanza se indica que la misma entrará en vigencia a partir del 01 de enero del 2015 y, considerándose que la Ordenanza Metropolitana No. 0153 regía para el bienio 2012-2013, no se dictó una disposición expresa contenida en una Ordenanza que rija para el año 2014.

FUNDAMENTOS.-

La actualización general del catastro, como de la valoración de la propiedad urbana y rural, debe realizarse obligatoriamente cada bienio. El objetivo de estas disposiciones es otorgar a los gobiernos autónomos descentralizados, las herramientas técnicas y jurídicas que les permitan, conforme los cambios sociales y económicos de su territorio, proveerse de los recursos económicos acordes a dicha realidad, sin desatender las necesidades de su población. Esto implica, cambios tanto en los modelos sobre valoración de suelo como en la forma y determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural, a fin de enfrentar la coyuntura económica actual, considerando a la política fiscal,

como herramienta de la política económica y parte del conjunto de estrategias y acciones que formulan los gobiernos y en general el Estado, para conducir su economía.

Las municipalidades y los distritos metropolitanos, como es el caso del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, deben por obligatoriedad cumplir con las disposiciones expresas contenidas en los Artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, aplicando el derecho a la seguridad jurídica, necesario para realizar la actualización del Impuesto Predial Urbano y Rural, acorde a los principios del régimen tributario de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad, simplicidad administrativa, eficiencia, transparencia, suficiencia recaudatoria, irretroactividad y generalidad, amparados en la Constitución de la República, Código Tributario, leyes y demás normativa conexas vigentes.

En base a lo expuesto, es necesario que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, defina dentro de la presente Ordenanza Metropolitana, un modelo de determinación y cobro del Impuesto Predial Urbano y Rural para el bienio 2016-2017, que se ajuste a la realidad económica y social del Distrito Metropolitano de Quito y, que al mismo tiempo permita que la Municipalidad genere los recursos necesarios para su gestión, definiendo una política fiscal orientada al desarrollo integral en su territorio.

MB

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los informes Nos. y de de del, expedidos por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación:

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 ibídem, el Artículo 86 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconocen la facultad legislativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Distritos Metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el numeral 9 del Artículo 264 de la Carta Magna y el literal i) del Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en el Artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Artículo 5 del Código Orgánico Tributario y Artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, se regirán entre otros, por los de generalidad, equidad, progresividad e igualdad;

Que, el principio de generalidad rige de manera universal 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 sujetos pasivos, evitando con ello cargas excesivas o beneficios exagerados;

Que, en aplicación al principio de progresividad, conforme aumenta la capacidad económica del sujeto pasivo, se incrementa de manera progresiva el gravamen en el pago de sus tributos;

Que, en aplicación al principio de igualdad, los sujetos pasivos con similar capacidad contributiva deben recibir el mismo tratamiento legal y administrativo, frente al mismo hecho tributario;

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, conforme las disposiciones de los Artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben realizar en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio;

Que, el inciso segundo del Artículo 17 del Código Orgánico Tributario, señala *“Cuando el hecho generador se delimite atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los interesados, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen”*;

Que, el Artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%) que será fijado mediante Ordenanza por cada Concejo Municipal;

Que, 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 de la propiedad para el cálculo del Impuesto del Predial Urbano y Rural, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los Impuestos Prediales Urbano y Rural, respectivamente;

Que, el Artículo 599 del Código Civil, prevé al dominio, como un derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, de conformidad con las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el Artículo 715 del Código Civil, señala que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 0153 de 09 de diciembre del 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre del 2014, se establece la tabla de factores de aplicación de equidad tributaria, que busca distribuir la carga tributaria, en razón de la capacidad contributiva de los ciudadanos que posean predios en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0061 de 14 de mayo de 2015, regula los criterios y el procedimiento para la redeterminación de obligaciones tributarias del impuesto predial urbano de los Asentamientos de Hecho y Consolidados y de Organizaciones de Vivienda Popular y Solidaria, para el ejercicio fiscal 2015;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. publicada en el Registro Oficial No. del, el Consejo Metropolitano de Quito aprueba el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por metro cuadrado (m2) de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales para el bienio 2016-2017;

Que, revisadas las Ordenanzas Metropolitanas 0153 de 09 de diciembre del 2011 y 0029 de 24 de diciembre del 2014, es necesario actualizar el valor del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el Bienio 2016-2017;

Que, bajo los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad, simplicidad administrativa, eficiencia, transparencia, suficiencia recaudatoria, irretroactividad y generalidad, amparados en la Constitución de la República del Ecuador, leyes y demás normativa conexas vigentes, es necesario regular el impuesto predial Urbano y Rural para el bienio 2016-2017;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 56, literales a) y b) del Artículo 57, Artículo 86, literales a) y b) del Artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en concordancia con el Artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2016-2017:

Artículo 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la forma de determinación del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2016-2017, observando los principios tributarios de igualdad, equidad, proporcionalidad, progresividad y generalidad.

Artículo 2.- Tarifas para la liquidación del Impuesto Predial Urbano.- A fin de establecer el Impuesto Predial Urbano para el bienio 2016-2017, sobre el valor catastral imponible se aplicarán las siguientes tarifas:

| TABLA I | | | |
|------------------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|
| TABLA GENERAL PARA PREDIOS URBANOS | | | |
| VALOR CATASTRAL IMPONIBLE | | TARIFA BASICA | FRACCIÓN EXCEDENTE Por mil |
| DESDE | HASTA | | |
| \$ 0,00 | \$ 20.000 | \$ 0,00 | 0,25% |
| \$ 20.000,01 | \$ 80.000 | \$ 5,00 | 0,26% |
| \$ 80.000,01 | \$ 160.000 | \$ 20,60 | 0,5% |
| \$ 160.000,01 | \$ 240.000 | \$ 60,60 | 0,9% |
| \$ 240.000,01 | \$ 320.000 | \$ 132,60 | 1,4% |
| \$ 320.000,01 | \$ 440.000 | \$ 244,60 | 1,9% |
| \$ 440.000,01 | \$ 560.000 | \$ 472,60 | 2,5% |
| \$ 560.000,01 | \$ 680.000 | \$ 772,60 | 3,2% |
| \$ 680.000,01 | \$ 800.000 | \$ 1.156,60 | 3,9% |
| \$ 800.000,01 | \$ 1.000.000 | \$ 1.624,60 | 4,8% |
| \$ 1'000.000,01 | EN ADELANTE | \$ 2.584,60 | 5% |

Artículo 3.- Tarifas para la liquidación del Impuesto Predial Rural.- A fin de establecer el Impuesto Predial Rural para el bienio 2016-2017, sobre el valor catastral imponible se aplicarán las siguientes tarifas:

| TABLA II | | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------|
| TABLA GENERAL PARA PREDIOS RURALES | | | |
| VALOR CATASTRAL IMPONIBLE | | TARIFA BASICA | FRACCIÓN EXCEDENTE Por mil |
| DESDE | HASTA | | |
| \$ 0,00 | \$ 5.310,00 | \$ 0,00 | 0% |
| \$ 5.310,01 | \$ 25.000,00 | \$ 0,00 | 0,25% |
| \$ 25.000,01 | \$ 50.000,00 | \$ 6,25 | 0,27% |
| \$ 50.000,01 | \$ 75.000,00 | \$ 13,00 | 0,3% |
| \$ 75.000,01 | \$ 100.000,00 | \$ 20,50 | 0,34% |
| \$ 100.000,01 | \$ 150.000,00 | \$ 29,00 | 0,39% |
| \$ 150.000,01 | \$ 200.000,00 | \$ 48,50 | 0,45% |
| \$ 200.000,01 | \$ 250.000,00 | \$ 71,00 | 0,55% |
| \$ 250.000,01 | \$ 300.000,00 | \$ 98,50 | 0,7% |
| \$ 300.000,01 | \$ 400.000,00 | \$ 133,50 | 0,9% |
| \$ 400.000,01 | \$ 500.000,00 | \$ 223,50 | 1,2% |
| \$ 500.000,01 | \$ 600.000,00 | \$ 343,50 | 1,7% |
| \$ 600.000,01 | \$ 700.000,00 | \$ 513,50 | 2,1% |
| \$ 700.000,01 | EN ADELANTE | \$ 723,50 | 3% |

Artículo 4.- Tabla de factores de aplicación de equidad tributaria.- Luego de aplicar las tarifas establecidas en el Artículo 2, en los casos donde el valor catastral imponible no supere los USD\$ 100.000,00 (CIEN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) y el valor del impuesto a pagar no sea mayor a USD\$ 45,00 (CUARENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), se aplicarán los siguientes porcentajes de equidad tributaria:

| 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 | 91,00% |
| \$ 10,01 | \$ 15,00 | 81,00% |
| \$ 15,01 | \$ 20,00 | 71,00% |
| \$ 20,01 | \$ 25,00 | 56,00% |
| \$ 25,01 | \$ 30,00 | 45,00% |
| \$ 30,01 | \$ 35,00 | 31,00% |
| \$ 35,01 | \$ 40,00 | 26,00% |
| \$ 40,01 | \$ 45,00 | 16,00% |

Artículo 5.- Exenciones.- Para la aplicación de las exenciones establecidas en el ordenamiento nacional, el Director Metropolitano Tributario podrá establecer mediante resolución los procedimientos aplicables para estos efectos, sin afectar los derechos de los sujetos pasivos, contemplados en la Constitución de la República, leyes y demás normativa conexas vigentes.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano y Rural y aplicación de las exoneraciones previstas en los Artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, para el ejercicio fiscal 2016 se considerará que la Remuneración Básica Unificada a aplicarse, será la vigente al 31 de diciembre de 2015; y para el ejercicio fiscal 2017 será la Remuneración Básica Unificada vigente al 31 de diciembre de 2016.

SEGUNDA.- Para efectos del cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el Artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, considérese el avalúo catastral utilizado en la emisión del año 2014.

TERCERA.- Conforme las definiciones establecidas en el Artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el recargo anual del dos por mil (2%) por inmuebles no edificados, para todos los efectos será considerado un tributo.

CUARTA.- Para el caso de propietarios que posean varios predios en el Distrito Metropolitano de Quito, se consideran las disposiciones contenidas en los Artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, sumándose los valores imponibles de los distintos predios registrados por cada propietario con información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano. El criterio para calificar el hecho generador del tributo, tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los sujetos pasivos, con independencia de las formas jurídicas que se utilicen, cumpliendo con los parámetros establecidos en el Art. 17 del Código Orgánico Tributario.

QUINTA.- Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho y consolidado, de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo y, de

organizaciones de vivienda popular y solidaria que hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidados y de organizaciones de vivienda popular y solidaria que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido o puedan ser identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y la Ordenanza Metropolitana No. 172 sancionada el 30 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 sancionada el 14 de mayo de 2015.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA.- Los predios sujetos a la determinación y cobro del impuesto predial urbano y rural regulados en esta Ordenanza, que de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza No. 0153 de 9 de diciembre de 2011 y reformada por la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014, mantuvieron hasta el año 2015 un tope de incremento del impuesto por la aplicación de la tabla de límites para la corrección de la dispersión, tendrán un período de 2 años para que se elimine el beneficio que venían recibiendo desde el año 2012 hasta el año 2015. Serán corregidos gradualmente con un ajuste del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) para el año 2016 y del restante 50% (CINCUENTA POR CIENTO) para el año 2017. Esta corrección se aplicará en función del impuesto calculado con la aplicación de las tablas de tarifas y de equidad tributaria constantes en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA.- Deróguense la Ordenanza Metropolitana No. 0153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre del 2011, y Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre del 2014.

DISPOSICIÓN FINAL:

PRIMERA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 31 de diciembre del 2015, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, así como en la Gaceta Oficial y en la página web institucional de la Municipalidad de Quito.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el dedel 2015.

**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en primer debate en sesión ordinaria del de del 2015 y en sus segundos debates, en sesiones ordinarias de de del 2015 y, y de del 2015.

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.- Ejecútese y envíese para su publicación.-
Distrito Metropolitano de Quito, de del 2015.

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Dr. Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, a los días del mes de de 2015.- Distrito Metropolitano de Quito, de..... del 2015.

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

**PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS Y DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO
2016-2017**

INFORME TÉCNICO

Según lo establecido en el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito está desarrollando el proceso de actualización general del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural para el bienio 2016 – 2017.

En consecuencia y de acuerdo a lo señalado en el Artículo 497 del COOTAD, una vez realizada la actualización de los avalúos, se tiene que proceder a revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el mismo bienio. Para lo cual la Dirección Metropolitana Tributaria (DMT) en base a la información generada por la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), ha realizado un estudio previo a la elaboración del Proyecto de Ordenanza para la determinación del impuesto predial urbano y rural que está siendo presentado al Concejo Metropolitano por parte del Sr. Alcalde, en función de su facultad privativa señalada en el literal e) del Art. 60 del COOTAD.

Los datos que han sido utilizados para la elaboración del estudio han sido proporcionados por la DMC, y estos a su vez son producto de la simulación realizada considerando la propuesta técnica contenida en el Proyecto de Ordenanza para la valoración del catastro. Un resumen general de los datos arrojados por esta simulación se adjunta a continuación:

| Año 2014 | Año 2015 | Diferencias | Observaciones |
|-----------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| 866.293 | 881.141 | 14.848 | Predios en cada año |
| 864.097 | 864.097 | 0 | Predios comunes |

Tabla No. 1

Se puede observar que en el año 2015 se están considerando 14.848 predios que no existían en el año 2014, mientras que la gran mayoría son predios comunes, es decir que existen en los 2 años. Comparando el comportamiento del nuevo avalúo propuesto, solo de los predios comunes se obtiene el siguiente resultado:

| # de Predios | Año 2014 | Año 2015 | Diferencias | Observaciones | Porcentaje |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------------|
| 105.185 | 11.519.085.641 | 9.195.661.738 | -2.323.423.903 | Baja el Avalúo | 12% |
| 735.091 | 56.020.342.053 | 68.104.367.741 | 12.084.025.687 | Sube el Avalúo | 85% |
| 23.821 | 1.268.910.098 | 1.268.910.098 | 0 | Igual Avalúo | 3% |
| Total | 68.808.337.793 | 78.568.939.577 | -9.760.601.784 | | |

Tabla No. 2

En el cuadro anterior se puede evidenciar que el 85% de los predios que existen en los 2 años va a tener un incremento en su avalúo, el 12% tendrá una disminución y el 3% se mantiene. Evidentemente al momento de efectuar la propuesta para la determinación del impuesto predial para el próximo bienio, va a existir un efecto derivado del incremento en el avalúo de los predios.

Propuesta Contendida en el Proyecto de Ordenanza:

En primer lugar es necesario mencionar que la primera inquietud que se tuvo que responder al momento de preparar la propuesta fue si era necesario modificar la tabla de tarifas que fue aprobada en la Ordenanza 153 de diciembre de 2011. Es claro que la tabla de tarifas que está vigente corrigió un gran problema que se venía arrastrando por muchos años en el Municipio de Quito, que era la falta de reglas claras para la determinación del impuesto predial en función del avalúo de los inmuebles, situación que fue corregida por la Ordenanza 153. Esta Ordenanza estableció una tabla de tarifas progresiva a medida que se incrementan los avalúos, atendiendo al principio tributario de equidad, y otro acierto de la tabla fue el establecer una tarifa básica para todos los predios ubicados en un mismo rango, y una tarifa sobre el excedente que pagan los predios que tienen mayores avalúos pero dentro del mismo rango, lo que soluciona el problema de la equidad vertical. En principio la tabla vigente podría considerarse válida para seguir siendo utilizada, sin embargo hay un

problema en su construcción y es que los límites superiores de un rango no están atados a los límites inferiores del siguiente, situación que se puede evidenciar de mejor manera con un ejemplo utilizando 2 rangos seleccionados aleatoriamente.

| Desde | Hasta | Tarifa básica por mil | Tarifa exceso por mil |
|------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| 250.000,01 | 300.000,00 | 1,1 | 1,2 |
| 300.000,01 | 350.000,00 | 1,3 | 1,4 |

Tabla No. 3

Si se asume un avalúo de US\$ 300.000, se tendría que aplicar una tarifa de 1.1 ‰ por los primeros 250.000,01 y una tarifa de 1.2 ‰ por la diferencia, es decir por 49.999,99. El impuesto calculado equivale a US\$ 334.99.

$$(250.000,01 * 1.1‰) + (49.999,99 * 1.2‰) = 334.9$$

Si por otro lado se tiene un avalúo de US\$ 300.001, hay que aplicar la tarifa de 1.3 ‰ por los primeros 300.000,01 y por los 99 centavos restantes una tarifa de 1.4 ‰, siendo el resultado calculado de US\$ 390. Lo que quiere decir que ante un incremento de US\$ 1 en el avalúo se produce un incremento de US\$ 55 en el impuesto, incumpléndose de esta manera el principio de progresividad porque proporcionalmente el impuesto crece mucho más que el avalúo, y tampoco se cumple el principio de equidad, porque siendo prácticamente el mismo avalúo no se tiene el mismo tratamiento en términos impositivos.

Para corregir este inconveniente es necesaria la definición de una nueva tabla de tarifas que debe cumplir como requisito mínimo con las bandas impositivas señaladas en el Art. 504 del COOTAD, es decir un mínimo del 0.25‰ y un máximo del 5‰ para el predial urbano y un máximo del 3‰ para el predial rural. Además, la tabla propuesta tanto para el predial urbano como para el rural elimina los saltos que se producen en el cálculo del impuesto entre un segmento y el siguiente, lo que se puede

verificar tomando segmentos continuos escogidos en forma aleatoria de la tabla propuesta en el Proyecto de Ordenanza, misma que se adjunta a continuación¹:

| Patrimonio | | Tarifa básica | Tarifa exceso |
|--------------|-----------------|---------------|---------------|
| Desde | Hasta | US\$ | por mil |
| 0,00 | 20.000,00 | 0,00 | 0,25 |
| 20.000,01 | 80.000,00 | 5,00 | 0,26 |
| 80.000,01 | 160.000,00 | 20,60 | 0,5 |
| 160.000,01 | 240.000,00 | 60,60 | 0,9 |
| 240.000,01 | 320.000,00 | 132,60 | 1,4 |
| 320.000,01 | 440.000,00 | 244,60 | 1,9 |
| 440.000,01 | 560.000,00 | 472,60 | 2,5 |
| 560.000,01 | 680.000,00 | 772,60 | 3,2 |
| 680.000,01 | 800.000,00 | 1.156,60 | 3,9 |
| 800.000,01 | 1.000.000,00 | 1.624,60 | 4,8 |
| 1.000.000,01 | 999.999.999.999 | 2.584,60 | 5 |

Tabla No. 4

Un cambio adicional que es únicamente de forma es el cambio de la tarifa básica que actualmente está expresada en tanto por mil, por un valor en dólares obtenido de la aplicación de la tarifa al límite superior del segmento anterior, es decir, para un avalúo de US\$ 80.000 se debe calcular el 0.26‰ de la diferencia entre el límite superior y el límite inferior del rango que le corresponde y sumar US\$ 5, dando un total de US\$ 20.60

$$((80.000-20.000,01)*0.26‰) + 5,00 = 20.6$$

Por eso cuando se empieza el nuevo rango con 80.000,01 la tarifa básica es US\$ 20.6, y a partir de ahí hasta llegar a 160.000 se aplica el 0.5‰ adicional únicamente por la diferencia. En el caso del ejemplo aplicado, es decir un avalúo de US\$ 80.000 en comparación con un avalúo de US\$ 80.001, el impuesto a pagar es prácticamente el mismo, cumpliendo de esta manera con el principio de equidad, es decir que ante un mismo avalúo se aplique un mismo impuesto.

¹ Tabla de tarifas para la determinación del impuesto predial urbano

$$(0.99 * 0.5\%) + 20,60 = 20.6005$$

Otro de los aspectos que toma en cuenta la tabla de tarifas propuesta es la progresividad de las mismas, para que a medida que aumentan los avalúos también se incrementen las tarifas con la restricción del límite del 5% para el impuesto predial urbano, teniendo el siguiente comportamiento:

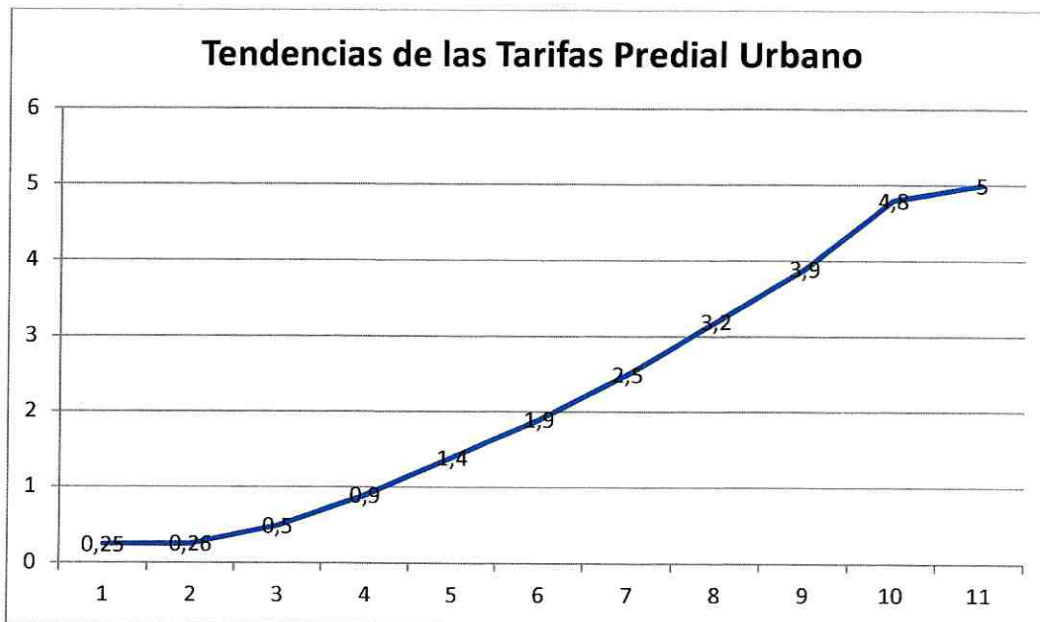


Gráfico No. 1

El motivo por el que los 2 primeros rangos agrupan a los patrimonios de hasta US\$ 80.000 es porque concentran al 40% del total de los predios de la ciudad, y si se amplía la selección hasta el 3° rango, el porcentaje de predios se incrementa hasta el 60% del total. Consecuentemente, con el objetivo de que la política tributaria grave en menor medida a quienes menos tienen, las tarifas para estos 3 segmentos respectivamente, tiene un incremento leve tal como se puede evidenciar en el gráfico anterior. A partir de los US\$ 160.000 de avalúo las tarifas se incrementan cada vez más, con intervalos de 0,5%, 0,6%, 0,7% y 0,9% en el penúltimo rango, el único motivo por el que el ritmo de crecimiento baja es por alcanzar el límite legal del 5%.

A continuación se puede apreciar la distribución de los predios en cada uno de los rangos en que están distribuidas las tablas de impuesto predial urbano y rural:

| Tipo de Predio | Desde | Hasta | # Predios | % Predios | # Contribuyentes | % Contribuyentes | Impuesto simulado |
|---|--------------|--------------|----------------|-----------|------------------|------------------|----------------------|
| U | 0,00 | 20.000,00 | 62.817 | 6,91% | 67.805 | 12,44% | 8.283,11 |
| U | 20.000,01 | 80.000,00 | 256.602 | 28,23% | 206.359 | 37,87% | 441.642,54 |
| U | 80.000,01 | 160.000,00 | 185.574 | 20,42% | 121.586 | 22,31% | 2.562.110,50 |
| U | 160.000,01 | 240.000,00 | 80.588 | 8,87% | 42.484 | 7,80% | 2.652.449,61 |
| U | 240.000,01 | 320.000,00 | 43.081 | 4,74% | 18.402 | 3,38% | 2.474.321,18 |
| U | 320.000,01 | 440.000,00 | 35.603 | 3,92% | 12.703 | 2,33% | 3.314.876,50 |
| U | 440.000,01 | 560.000,00 | 21.855 | 2,40% | 6.036 | 1,11% | 2.795.297,33 |
| U | 560.000,01 | 680.000,00 | 12.339 | 1,36% | 3.304 | 0,61% | 2.382.233,87 |
| U | 680.000,01 | 800.000,00 | 9.547 | 1,05% | 1.984 | 0,36% | 2.055.726,91 |
| U | 800.000,01 | 1.000.000,00 | 11.672 | 1,28% | 2.069 | 0,38% | 3.187.656,57 |
| U | 1.000.000,01 | en adelante | 127.237 | 14,00% | 5.254 | 0,96% | 53.013.080,76 |
| R | 0,00 | 5.310,00 | 9.884 | 1,09% | 14.750 | 2,71% | 0,00 |
| R | 5.310,01 | 25.000,00 | 17.494 | 1,92% | 19.017 | 3,49% | 116,88 |
| R | 25.000,01 | 50.000,00 | 10.627 | 1,17% | 9.137 | 1,68% | 8.179,10 |
| R | 50.000,01 | 75.000,00 | 5.884 | 0,65% | 4.628 | 0,85% | 13.179,22 |
| R | 75.000,01 | 100.000,00 | 3.693 | 0,41% | 2.680 | 0,49% | 18.905,20 |
| R | 100.000,01 | 150.000,00 | 4.071 | 0,45% | 2.759 | 0,51% | 70.594,26 |
| R | 150.000,01 | 200.000,00 | 2.051 | 0,23% | 1.264 | 0,23% | 53.106,42 |
| R | 200.000,01 | 250.000,00 | 1.148 | 0,13% | 647 | 0,12% | 40.781,54 |
| R | 250.000,01 | 300.000,00 | 910 | 0,10% | 425 | 0,08% | 38.626,70 |
| R | 300.000,01 | 400.000,00 | 1.012 | 0,11% | 498 | 0,09% | 69.902,83 |
| R | 400.000,01 | 500.000,00 | 559 | 0,06% | 278 | 0,05% | 65.891,60 |
| R | 500.000,01 | 600.000,00 | 360 | 0,04% | 187 | 0,03% | 66.248,28 |
| R | 600.000,01 | 700.000,00 | 611 | 0,07% | 132 | 0,02% | 69.562,49 |
| R | 700.000,01 | en adelante | 3.771 | 0,41% | 591 | 0,11% | 2.569.726,94 |
| TOTAL | | | 908.990 | | 544.979 | | 77.972.500,34 |
| PREDIOS Y CONTRIBUYENTES DISTINTOS | | | 881.141 | | 529.122 | | |

Tabla No. 5

Otro aspecto del proyecto que es importante detallar es la tabla de factores de aplicación de equidad tributaria, cuya finalidad se justifica por el efecto que genera en términos impositivos la nueva valoración del catastro. Como ya se había mencionado anteriormente, aproximadamente el 85% de los predios de la ciudad tendrían un incremento en su avalúo, lo que en consecuencia provocaría un

incremento de los impuestos prediales si es que no se estableciera ninguna medida adicional, es por esto que en aplicación de las facultades que le concede el Art. 169 del COOTAD a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de otorgar incentivos o beneficios de naturaleza tributaria, se propone la aplicación de una tabla de equidad que permita reducir el impacto de la nueva valoración en los predios con menores avalúos, pero que representan al mayor porcentaje de predios de la ciudad. En comparación con el año 2015 en el que se utilizó una tabla que tenía como límite los US\$ 230.000 de patrimonio y los US\$ 210 de impuesto a pagar, para el bienio 2016-2017 se propone la siguiente tabla:

| TABLA DE FACTORES DE APLICACIÓN DE EQUIDAD TRIBUTARIA | | |
|---|-------|----------------------------------|
| PREDIOS URBANOS Y RURALES | | |
| Impuesto Predial a Pagar | | |
| Desde | Hasta | Porcentaje de Equidad por predio |
| - | 5,00 | 100,00% |
| 5,01 | 10,00 | 91,00% |
| 10,01 | 15,00 | 81,00% |
| 15,01 | 20,00 | 71,00% |
| 20,01 | 25,00 | 56,00% |
| 25,01 | 30,00 | 45,00% |
| 30,01 | 35,00 | 31,00% |
| 35,01 | 40,00 | 26,00% |
| 40,01 | 45,00 | 16,00% |

Tabla No. 6

En donde el límite para su aplicación será un patrimonio de US\$ 100.000 y un impuesto a pagar de US\$ 45. El resultado de la aplicación de esta tabla sería de aproximadamente 2.8 millones de reducción en la recaudación total, que comparado con los casi 4 millones que se aplicó en el año 2015, representa una variación del 30%.

Finalmente, el último aspecto que busca regular la nueva Ordenanza es la eliminación de la tabla de límites para la corrección de la dispersión, que fue aplicada por disposición de la Ordenanza No. 153

buscando controlar el crecimiento que tendrían los impuestos en función de los nuevos avalúos que estarían vigentes en la ciudad a partir del año 2012. Esta tabla mantenía una relación entre el impuesto pagado en el año 2011 y el que se cobraría en el 2012 y 2013, sin embargo al no haberse realizado la nueva valoración para el bienio 2014-2015, tampoco se emitió una nueva ordenanza para el impuesto predial, manteniendo esta política durante 4 años. A continuación se presenta un ejemplo de los efectos que causó esta disposición:

| | 2015 | 2016 |
|---------------|------------|------------|
| Predio: | 5334651 | |
| Avalúo: | 280.839,42 | 342.199,37 |
| Patrimonio: | 458.426,40 | 554.010,39 |
| Impuesto: | 507,06 | 467,97 |
| IP año 2011: | 27,99 | N/A |
| Emitido 2015: | 67,18 | 267,58 |
| Saldo 2017 | | 200,40 |

Tabla No. 7

Este predio en el año 2011 pagó por impuesto predial US\$ 27.9 y por lo tanto en función a su avalúo se le aplicaba un porcentaje máximo de incremento con relación al impuesto del 2011. Por el avalúo vigente en el año 2014 el tope de incremento de acuerdo a la tabla contenida en el Art...(5) de la Ordenanza No. 153 era del 140%, y por este motivo aunque aplicando las tarifas el impuesto debía ser de US\$ 507.06, el valor final emitido en el año 2015 fue de US\$ 67.18

Con el objetivo de eliminar esta distorsión que se ha generado luego de 4 años de aplicación de esta política, y una vez que en el año 2015 se la eliminó parcialmente para todos aquellos predios que eran parte de patrimonios superiores a 1.5 millones de dólares, o que habían pasado de ser lotes a ser predios con construcciones, se considera necesario aplicar una eliminación progresiva, en donde el 50% de la corrección se hará en el año 2016 y el restante 50% se aplicará en el año 2017, es decir a partir de ese año todos los predios de la ciudad tributarán con la estricta aplicación de las tarifas aprobadas y de ser del caso, de la tabla de equidad tributaria. En el ejemplo real utilizado, el valor a pagar con las nuevas tarifas sería de US\$ 467.97, sin embargo en el 2016 pagaría US\$ 267.58 y recién en el 2017 tendría que pagar el valor total de US\$ 467.97

Como consecuencia de todos los parámetros señalados, el resultado de la simulación del impuesto predial tanto urbano como rural del próximo año² alcanza a los 77.9 millones de dólares, que se pueden resumir de la siguiente forma:

| PREDIOS COINCIDENTES EN LAS DOS EMISIONES UNIPROPIEDAD | 834.954 | 2.015 | 2.016 | Diferencia | Incremento |
|--|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| PREDIAL 2016 > 2015 | 486.511 | 33.204.726,57 | 51.403.488,21 | 18.198.761,64 | |
| PREDIAL 2016 < 2015 | 143.327 | 28.099.815,91 | 18.484.345,82 | -9.615.470,09 | |
| PREDIAL 2016 = 2015 | 205.117 | 525.816,83 | 525.816,83 | 0,00 | |
| TOTALES COMPARABLES | 834.955 | 61.830.359,31 | 70.413.650,86 | 8.583.291,55 | 13,9% |
| PREDIOS NO COMPARABLES | 46.186 | 5.354.877,02 | 7.558.849,48 | 2.203.972,46 | |
| TOTALES CATASTRO PREDIAL | 881.141 | 68.685.236,33 | 77.972.500,34 | 9.287.264,01 | 13,5% |

Tabla No. 8

Aproximadamente se lograría un incremento de 9.2 millones en relación a la emisión del año 2015, pero se deben considerar exoneraciones que se otorgan por petición de los contribuyentes y algunas correcciones que se harán por ajustes en la valoración del catastro que se han incluido después de las fechas en que se generó el respaldo de las bases de datos para ejecutar las simulaciones, por lo que se espera que el incremento sea de aproximadamente 8.5 millones de dólares en la emisión del 2016.



Santiago Betancourt Vaca
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO

² Se debe considerar que la simulación considera como insumo básico a los nuevos avalúos propuestos en el Proyecto de Ordenanza de Valoración.