

Quito, 21 de Diciembre de 2017



Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
Presente.-

*Asunto: Observaciones primer debate proyectos de  
Ordenanzas Impuesto Predial 2018-2019 y Contribución  
Especial de Mejoras de Alcance Distrital.*

De mi consideración:

En atención a las observaciones de fondo formuladas por los señores Concejales en primer debate realizado el día 20 de diciembre de 2017 en el Concejo Metropolitano sobre los proyectos de ordenanzas metropolitanas de Impuesto Predial Urbano y Rural y Contribución Especial de Mejoras de Alcance Distrital, me permito remitir los siguientes textos alternativos:

I. PROYECTO ORDENANZA QUE REGULA EL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

a) Observaciones Concejal Jorge Albán,

- Sobre la figura jurídica que se debe aplicar para la aplicación de los beneficios tributarios en vivienda de interés social.

Al respecto, las disposiciones del artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, permite que los gobiernos autónomos descentralizados, establezcan beneficios de naturaleza tributaria mediante ordenanza. Por lo que se redacta, una reducción a la cuota del impuesto.

TEXTO ALTERNATIVO REGULACIÓN (DISPOSICIÓN ESPECÍFICA)

"Artículo 11.- Beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público.- Para efectos del presente beneficio, se consideran viviendas de interés social y de interés público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta USD 70.000, Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán las unidades de vivienda secundarias o complementarias como bodegas, parqueaderos, secaderos o similares, siempre que la suma de esos avalúos no supere el monto señalado. Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio

2018-2019, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para los casos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 0061 de 14 de mayo de 2015.”

- Sobre la incorporación en las exenciones de las propiedades de orden religioso que no representan beneficio económico, en todo el Distrito a la menos en el centro histórico de Quito.

#### **TEXTO ALTERNATIVO: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Incorporar al final de la exposición de motivos lo siguiente:

Por otra parte, la Ley de Incentivos Tributarios por la conservación de áreas históricas de Quito que se encuentra vigente desde el 29 de diciembre de 1995, establece exenciones en el Impuesto Predial por la conservación y mantenimiento de áreas históricas, y la facultad de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reglamente mediante Ordenanza los procedimientos para la aplicación de esta exoneración. Sin embargo, es preciso señalar que en el caso específico de templos, conventos y capillas de propiedad de entidades eclesiásticas que sin tener finalidad de lucro tienen a su cargo la protección, cuidado y conservación de estos bienes patrimoniales, con la participación de la municipalidad, por lo que en atención a la norma citada y las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Cultura, sobre la obligación que tienen los propietarios de protegerlos, conservarlos y restaurarlos, así como la obligación de los gobiernos autónomos descentralizados de promover esa participación mediante incentivos, planes o programas, es pertinente regular la exención establecida en la Ley de Incentivos Tributarios para este tipo de predios, considerando la dificultad que pueden atravesar las entidades religiosas para la conservación y mantenimiento de estos predios de relevancia histórica para la ciudad, sobre todo aquellas cuyos ingresos apenas alcanzan para su subsistencia, como ocurre en los casos de conventos de claustro.

#### **TEXTO ALTERNATIVO: MOTIVACIÓN LEGAL (CONSIDERANDOS NORMA)**

Incluir luego del considerando que contiene el artículo 561.18, lo siguiente:

Que, el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito que se encuentra vigente desde el 29 de diciembre de 1995 (Suplemento del Registro Oficial No. 852), establece la facultad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para regular mediante ordenanza, la aplicación de las exenciones por Impuesto Predial por obras de conservación y mantenimiento de áreas históricas;

Que, en concordancia, los artículos 54, 66 y 68 de la Ley Orgánica de Cultura, establecen como bienes patrimoniales las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos y capillas de la época colonial y republicana construidos hasta 1940; así como promover, mediante incentivos, la intervención de quienes tienen bajo su cargo o responsabilidad estos bienes, y ya que siendo de relevancia histórica para el Distrito Metropolitano de Quito y eje del turismo, se regula la exención de estos bienes patrimoniales a cargo de entidades religiosas;

#### TEXTO ALTERNATIVO REGULACIÓN (DISPOSICIÓN ESPECÍFICA)

El artículo 8 deberá decir:

**“Artículo 8.- Exenciones sobre bienes patrimoniales de carácter religioso.-** Estarán exentos del pago de Impuesto Predial Urbano o Rural, el que corresponda, las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos, capillas o similares que contengan un valor histórico calificados como bienes patrimoniales por el ente competente y que formen parte del inventario del Distrito Metropolitano de Quito, cuando sus propietarios sean entidades religiosas, siempre que éste bien no tenga fines lucrativos, y que los ingresos percibidos sean destinados principalmente a la conservación y mantenimiento del predio o a la subsistencia básica de la entidad religiosa.

La aplicación de esta exención se promoverá a petición de parte por una sola vez.”

Y se agregará un artículo signado mediante número 8.1. en el que se colocará el texto que constaba en el artículo 8.

#### c) Observaciones Concejal Carlos Páez

- Que la propuesta debería llegar a todos los predios que están en la línea superior (penúltima diapositiva de la presentación) se ajusten hacia arriba, y se pueda realizar un proceso progresivo a varios años para que la carga se distribuya durante este tiempo y se logre igualar el monto que se pretende recaudar.

Se remitieron los escenarios para discusión en segundo debate.

- Se revise la tabla y se incorpore una disposición que establezca que no se puede pagar menos de lo que se pagó el año pasado, y que un plazo perentorio se implementará un mecanismo para que se realice un ajuste a lo que realmente debe pagar de acuerdo a una lógica de igualdad y progresividad definidas por el Concejo.

#### TEXTO ALTERNATIVO: MOTIVACIÓN LEGAL (CONSIDERANDOS NORMA)

El considerando tercero deberá decir:

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

#### TEXTO ALTERNATIVO REGULACIÓN (DISPOSICIÓN ESPECÍFICA)

A continuación de cada una de las tablas señaladas en los artículos 9.1 y 9.2 del proyecto, se propone incorporar, el siguiente texto alternativo:

"Todos los predios cuyo patrimonio ya sea urbano o rural, mantengan su valor o se incrementen en relación al patrimonio del año 2017, y que producto de la aplicación de las tarifas definidas en esta ordenanza, el impuesto predial del año 2018 disminuya con relación al impuesto predial emitido en el año 2017, pagarán el impuesto que se haya emitido en el año 2017, considerando además que el propietario a partir del año 2018, no sea beneficiario de una exención que le otorgue mayores beneficios a los que recibía en el año 2017."

Para el año 2019 se volverá a verificar que al comparar los datos catastrales y tributarios para el año 2019 con los datos del año 2017, y si se cumplen las mismas condiciones antes señaladas, el impuesto predial a emitir, no podrá ser menor al emitido en el año 2017."

#### e) Observaciones Concejal Eddy Sánchez

- Para los predios que no están edificados, se debe establecer una carga adicional para fomentar que la ciudadanía realice construcciones

En lo que predios no edificados se refiere, el artículo 507 del COOTAD prevé un recargo para el caso de inmuebles no edificados, adicional al Impuesto Predial que le corresponde, en razón del avalúo.

#### h) Observaciones Concejala Soledad Benítez

- Se señale en la ordenanza algo que impida que no se bajen los impuestos, y se pague al menos lo mismo de años anteriores.

Remitirse a la propuesta planteada según las observaciones del Concejal Carlos Páez.

j) Observaciones Concejala Anabel Hermosa

- Se debe procurar que el límite mínimo de pago sea el valor pagado el año anterior y a partir de ahí generar un mecanismo progresivo para llegar al monto de recaudación ideal.

Remitirse a la propuesta planteada según las observaciones del Concejal Carlos Páez.

II. CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR OBRAS PÚBLICAS DE ALCANCE DISTRITAL DMQ

c) Observaciones Concejala Daniela Chacón

- No se ha definido el alcance distrital de las obras, no se establecen los beneficios directos e indirectos que tendrían los que son usuarios y los que no. En el artículo 2 solicita que se defina cómo se establece quiénes y cómo son beneficiarios indirectos. Sugiere se incorpore una disposición que establezca el alcance de las obras.

TEXTO ALTERNATIVO: MOTIVACIÓN LEGAL (CONSIDERANDOS NORMA)

Incluir luego del considerando que cita la Ordenanza Metropolitana No. 154, lo siguiente:

Que, el numeral 1 del artículo 147 de la Ordenanza Metropolitana No. 0092 de 22 de julio de 2003 que regula la Contribución Especial de Mejoras, establece que para toda obra vial, para el cálculo de contribución especial de mejoras, se determinará su zona de influencia y se cobrará por cada uno de los proyectos de la siguiente manera: *"1. En las vías principales, su zona de influencia será toda el área del Distrito Metropolitano de Quito (...)"*;

TEXTO ALTERNATIVO REGULACIÓN (DISPOSICIÓN ESPECÍFICA)

El artículo 1 deberá decir:

*"Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reglamentar la aplicación, cobro y exenciones de las contribución especial de mejoras de alcance distrital, por la construcción y mantenimiento de vías conectoras y avenidas principales en el Distrito Metropolitano de Quito."*

Y se incorpore como artículo 2 el siguiente:

*"Artículo 2.- Obras de alcance distrital o de beneficio general.- Se consideran obras de alcance distrital aquellas que realiza el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas"*

públicas en el marco de sus competencias, para promover el desarrollo de la ciudad mediante la construcción y mantenimiento de vías conectoras, avenidas principales u otras similares, relacionadas con movilidad, de evidente interés y beneficio para la ciudad.

El Concejo Metropolitano deberá establecer mediante resolución, las obras que se considerarán de alcance distrital para la aplicación de la presente ordenanza, previa motivación por parte de la empresa metropolitana de obras públicas o la que haga sus veces.”

Nota. Se procederá a cambiar la numeración conforme la incorporación del artículo 2 propuesto.

Cabe mencionar que de acuerdo a lo que dispone el artículo 572 del COOTAD, la recuperación por la inversión de la obra pública, deberá realizarse a través de Contribución Especial de Mejoras: *“Art. 572.- Contribución por mejoras en la vialidad. La construcción de vías conectoras y avenidas principales generarán contribución por mejoras para el conjunto de la zona o de la ciudad, según sea el caso.”*

- Se incorpore una reforma a la Ordenanza No. 0092 sobre la Contribución Especial de Mejoras de carácter local, para los predios comunitarios.

#### TEXTO ALTERNATIVO REGULACIÓN (DISPOSICIÓN ESPECÍFICA)

El numeral 1 de la Disposición Reformatoria, deberá decir:

1. En el numeral 2 del artículo III.147, inclúyase luego de la frase *“y el 60% restante, será cobrado prorrateando la obligación entre todos los predios”*; la palabra *“frentistas”*; y, a continuación del punto, se añadirá un texto que diga:

*“Para el caso de las tierras comunitarias, para el cobro del 40%, el frente a la vía se considerará únicamente aquel que permite el acceso a la comuna. Para el cobro del 60% restante, se considerará un avalúo proporcional al área habitada.”*

#### d) Observaciones Concejala Luisa Maldonado

- En el artículo 3 se incorporen los textos propuestos.

Se acoge la propuesta

**“Artículo 3.- Exenciones.-** Se encuentran exentas del pago por contribución especial de mejoras por obras de alcance distrital cuyo cobro inicie a partir de la vigencia de la presente ordenanza, las personas naturales cuyo valor de propiedad global sea de hasta setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 70.000,00), por el lapso de cinco años, exceptuando a los propietarios de bienes inmuebles no edificados, ubicados en las zonas urbanas.”

Sobre las observaciones remitidas por la señora Concejala Luisa Maldonado, mediante oficio No. 0825-LMM-CMQ-2017 ingresado a la Secretaría del Concejo Metropolitano el 21 de diciembre de 2017, sobre el proyecto de ordenanza que regula el Impuesto Predial Urbano y Rural, manifiesto que:

En relación a las observaciones las observaciones 1, 2 y 3, se considere los informes remitidos sobre los posibles escenarios para el cálculo del Impuesto Predial Urbano y Rural, conforme los principios manifestados en su oficio, para su discusión en segundo debate en la sesión del Concejo Metropolitano.

Sobre la rebaja de impuestos, anotada en el punto 4, considerar los textos alternativos propuestos en el presente informe.

Sobre la observación 5 que indica que se estaría exonerando el pago de impuesto predial a instituciones educativas y religiosas sin sustento que no están inmersas en el artículo 509 del COOTAD, se establece un texto alternativo propuesto para el caso de entidades religiosas con el sustento legal que permitiría la aplicación de exenciones, conforme se indica en el presente informe. Se aclara que el proyecto normativo no contiene exenciones para instituciones educativas, por lo que no se hará referencia a esta observación.

En relación a la observación 6, el proyecto de ordenanza ya recoge una disposición aplicable a los grupos de vivienda de interés social (artículo 11 del proyecto de ordenanza).

En relación a la observación 7, tomar en cuenta lo indicado en relación a lo puntualizado sobre las observaciones 1, 2 y 3.


Finalmente, sobre la observación 8, es pertinente indicar que actualmente la información del catastro metropolitano no es confiable respecto a la identificación por uso del predio, motivo por el cual, no se realizó la propuesta considerando esta condición.

Sin otro particular me suscribo,

Atentamente,

  
Ing. Santiago Betancourt Vaca

**DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	VVásconez	JCT	2017-12-21	





## **Informe Sobre la Concesión del Beneficio Tributario a los Dueños de Predios de Avalúos de hasta 70 mil dólares**

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió el Acuerdo Ministerial No. 023-15 de 31 de julio de 2015 en el que se estableció que la vivienda de interés social tiene un techo de valoración de \$40.000. Además, mediante resolución 045-2015-F de la Junta Reguladora Financiera se establecieron las condiciones para la adquisición de vivienda de hasta \$ 70.000, considerando este valor como de interés público.

En concordancia con la normativa señalada, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, considera que este segmento de inmuebles debe recibir un beneficio tributario en el impuesto a los predios ya sean urbanos o rurales. Por lo que, con la finalidad de dar estricto cumplimiento a lo señalado en el Art. 169 del COOTAD, se emite el siguiente informe:

El Art. 169 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía de Descentralización COOTAD establece: "Art. 169.- Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.- La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza. Para el efecto se requerirá un informe que contenga lo siguiente:

- a) La previsión de su impacto presupuestario y financiero;
- b) La metodología de cálculo y premisas adoptadas; y,
- c) Las medidas de compensación de aumento de ingresos en los ejercicios financieros.

La previsión del impacto presupuestario y financiero de las medidas de compensación no será menor a la respectiva disminución del ingreso en los ejercicios financieros para los cuales se establecerán metas fiscales.

Las medidas de compensación consistirán en la creación o aumento de tributo o contribución, la ampliación de la base de cálculo asociada a la incorporación de nuevos contribuyentes o el aumento de alícuotas, y serán aprobadas en la misma ordenanza que establezca la concesión o ampliación de incentivos o beneficios tributarios."

Con la finalidad de poder aplicar un beneficio tributario a todos los propietarios de predios con avalúos de hasta 70 mil dólares, se ha realizado un análisis de la base de datos catastral y tributaria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Producto de este análisis se han podido identificar 194.019 predios, de un total de 165.766 propietarios, que cumplen con las siguientes condiciones:

1. Se trata de predios que pertenecen a personas naturales.
2. Solo son dueños de una sola vivienda, por lo que se excluyen a los propietarios que tienen predios en la zona urbana, y en la zona rural al mismo tiempo.
3. Se excluyen a los predios que no tienen construcción, es decir, si un propietario tiene un único predio de un avalúo inferior a los 70 mil dólares pero es un terreno baldío, no recibe el beneficio tributario.
4. Se incluyen también a los predios secundarios a la vivienda como bodega y parqueadero, para el caso de inmuebles en propiedad horizontal, siempre que la suma de los avalúos no supere los 70 mil dólares.

5. No se considera en esta propuesta a los predios a los que se les calcula el impuesto predial aplicando la Ordenanza Metropolitana No. 061 de 14 de mayo de 2015, porque en estos casos todavía no se identifican propietarios individuales, y por lo tanto no se puede conocer si una misma persona no tiene más de un predio en el Distrito.

Una vez que se aplican las reglas señaladas anteriormente, se puede cuantificar el monto del impuesto que se dejaría de emitir si es que se aprueba el proyecto de ordenanza de impuestos prediales urbano y rural.

Considerando los datos preliminares de la valoración catastral aprobada el 20 de diciembre de 2017, se obtiene lo siguiente:

<b>Predios beneficiados:</b>	194.019
<b>Propietarios beneficiados:</b>	165.766
<b>Valor del beneficio (USD):</b>	1.516.852,22

Este valor a otorgar en concepto de beneficio tributario, se compensará de los ingresos adicionales que se obtendrán por el cambio de avalúo de los predios con patrimonios superiores a un millón y medio de dólares. En el año 2018 la emisión del impuesto predial para estos predios ascenderá a los 70.5 millones, mientras que en el año 2017 la emisión fue de 44.5 millones, por lo que el monto que se incrementará es suficiente para la compensación.



Santiago Betancourt Vaca

**DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO**

