



**Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-2022-OF**

**Quito, D.M., 05 de diciembre de 2023**

**Asunto:** INICIATIVA LEGISLATIVA - ORDENANZA QUE REGULA IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En mi calidad de Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y en ejercicio de la facultad prevista en el literal d) del artículo 90 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 67.51, 67.52 y 67.56 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, me permito informar que asumo la iniciativa legislativa para el tratamiento del proyecto de ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO "DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025, adjunta al Oficio No. GADDMQ-AG-2023-0138-M de 30 de noviembre de 2023, con sus respectivos anexos.

Particular que comunico con el objeto de que se realice la verificación de los requisitos de ley y se comunique con su contenido a la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-2022-OF

Quito, D.M., 05 de diciembre de 2023

*Documento firmado electrónicamente*

Pabel Muñoz López  
**ALCALDE METROPOLITANO**  
**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Anexos:

- Proyecto de ordenanza que regula el impuesto predial.pdf
- informe\_motivacion\_ordenanza\_predial\_2024-2025\_(2)-2.pdf



Firmado electrónicamente por:  
**CHRISTIAN PABEL**  
**MUNOZ LOPEZ**



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los tributos suponen la principal fuente de recursos económicos necesarios para la satisfacción de las necesidades públicas de la colectividad por parte del Estado, constituyéndose, por tanto, en una condición necesaria para su existencia propia. Los tributos además de ser un instrumento destinado a solventar el gasto público, pueden cumplir con una finalidad extra fiscal como la de incentivar determinadas conductas que permitan la realización de los principios de equidad y justicia.

La Constitución de la República del Ecuador dispone que la política tributaria estará enfocada en promover la redistribución, la estimulación del empleo, la producción de bienes y servicios y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables; y, se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, priorizando los impuestos directos y progresivos.

En este sentido, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos son competentes para regular mediante ordenanza el cobro de los tributos respecto de los cuales se constituyan en sujetos activos. Adicionalmente, dispone este cuerpo normativo en su artículo 496 que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”*

En este contexto, con la finalidad de cumplir con las disposiciones legales previamente citadas corresponde emitir la Ordenanza Metropolitana Sustitutiva que regula el Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito, para el bienio 2024-2025.

## ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-XX

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes No. XXX de XX de diciembre de 2023; y, XXX de XX de diciembre de 2023, emitidos por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

#### CONSIDERANDO:

**Que**, de acuerdo con artículo 226 de la Constitución de la República las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal, tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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

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

**Que**, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“Una vez realizada la actualización de los*

*avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

**Que,** los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural. En concordancia con ello, los artículos 504 y 517 del ibídem, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;

**Que,** los artículos 507 y siguientes, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;

**Que,** de conformidad con el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los pagos del impuesto a los predios urbanos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva;

**Que,** de conformidad con el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del impuesto a los predios rurales podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el uno de marzo y el segundo hasta el uno de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual;

**Que,** el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, se aplicará la exoneración temporal de

por cinco años contados a partir de la terminación o adjudicación del inmueble, los edificios que se construyan para viviendas populares;

**Que**, el artículo 3812 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que, se aplicará la exoneración comprendida en la letra c) del artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización a aquellas viviendas consideradas de interés social.

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la vivienda de interés social como aquella: *“vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”*

Que, el artículo 6 del Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público establece que el valor de la vivienda de interés social será de hasta 178 salarios básicos unificados.

**Que**, el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de actividades productivas, los concejos metropolitanos podrán mediante ordenanza, disminuir hasta el cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos, estímulo que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza;

**Que**, el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los propietarios de predios urbanos que

soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;

**Que**, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia para reglamentar, mediante ordenanza, los procedimientos para la aplicación de la exención del pago del Impuesto Predial de las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas;

**Que**, el XX de diciembre de 2023 fue aprobada la Ordenanza Metropolitana No. XX-2023 *“Sustitutiva del Capítulo I “Valoración Inmobiliaria”, del Título III “De las Normas para el Pago de Impuestos” del Libro III.5 del eje económico del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con la cual se aprueba el plano del valor de la tierra, el valor de las edificaciones de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, a regir para el bienio 2024-2025”*;

**Que**, bajo los principios constitucionales y legales del régimen tributario, así como la disposición expresa del artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez que se ha realizado la actualización de los avalúos, es procedente revisar el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural para el bienio 2024-2025, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

**En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 87 letras a) y b), 492 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito; y, 8**

núm. 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, expide la siguiente:

**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO “DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025”**

**Artículo Único.** - Sustitúyase el Capítulo II del Título III del Libro III.5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito por el siguiente:

**CAPÍTULO II  
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y  
ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Art. (...) 1.- Objeto.** - En atención a lo previsto en los artículos 497, 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el presente Capítulo tiene por objeto dar cumplimiento a la revisión tributaria periódica, relacionada a los impuestos prediales urbano y rural y tributos adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito y, por tanto, el establecimiento de las bandas impositivas a regir durante el bienio 2024-2025.

También es objeto del presente Capítulo la reglamentación dispuesta por el inciso segundo del artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito.

**Art. (...) 2.- Tributos Adicionales.** - Se consideran como tributos adicionales cuya determinación, liquidación y emisión es anual y conjunta con el impuesto predial urbano a los siguientes:

- a) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- b) Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- c) Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos del Distrito Metropolitano de Quito



Respecto al impuesto predial rural, se consideran tributos adicionales a los siguientes:

- a) Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- b) Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos del Distrito Metropolitano de Quito

La determinación de los tributos adicionales se rige por las normas que los establecen respectivamente.

El impuesto predial urbano y rural, así como los tributos adicionales señalados para cada caso, se emitirán de manera conjunta en una sola orden de cobro, con la debida especificación de cada rubro, a excepción del impuesto a los inmuebles no edificados que contará con su orden de cobro propia.

**Art. (...) 3.- Hecho Generador.** - Conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, constituye hecho generador del impuesto a los predios urbanos e impuesto a los inmuebles no edificados, y los tributos adicionales, la propiedad de bienes inmuebles ubicados dentro del límite urbano del Distrito Metropolitano de Quito, a 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación.

El impuesto a los predios rurales y los tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de bienes inmuebles ubicados fuera del límite urbano del Distrito Metropolitano de Quito, a 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación.

**Art. (...) 4.- Sujeto Activo.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, es el sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, del impuesto a los predios rurales y del impuesto a los inmuebles no edificados de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. (...) 5.- Sujeto Pasivo.** - El sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos y rurales, es la persona natural o sociedad, que la ley reputa como propietaria de predios urbanos, y propietaria o posesionaria de predios rurales, ubicados en la jurisdicción territorial del Distrito Metropolitano de Quito. El término sociedad

se entenderá conforme su definición establecida en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Art. (...) 6.- Base Imponible.** - Constitúyase base imponible del impuesto a los predios urbanos y rurales, el valor catastral imponible que es el resultado de la suma de los valores de la propiedad de los distintos predios que posea el mismo propietario, incluidos los derechos que posea en otro predio, en la misma zona, sea urbano o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano, conforme lo establecido en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente, menos las deducciones que la misma ley ha previsto para cada caso.

Conforme lo dispuesto por el artículo 87 del Código Orgánico Tributario, para la definición del valor de la propiedad, se atenderá obligatoriamente al valor con que figuren los bienes en el catastro inmobiliario oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a la fecha de producido el hecho generador. La Dirección Metropolitana de Catastro, mantendrá actualizada y suministrará tal información conforme lo establecido en el artículo referente a la “Valoración Inmobiliaria” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Art. (...). 7.- Deducciones.** - Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, que soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendrán derecho a solicitar hasta el 30 de noviembre de cada año, la aplicación de la deducción de acuerdo a la siguiente tabla, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del avalúo del respectivo predio:

| <b>AÑO PAGO<br/>PRÉSTAMO</b> | <b>PORCENTAJE<br/>A APLICAR</b> |
|------------------------------|---------------------------------|
| 0 a 5                        | 40                              |
| 6 a 10                       | 35                              |
| 11 a 15                      | 30                              |
| 16 a 20                      | 25                              |

Por su parte, los propietarios de predios rurales, que se encuentren en los supuestos determinados en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tendrán derecho a solicitar la aplicación de la deducción allí determinada, únicamente dentro del año siguiente al de la situación que dio origen a la deducción. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad.

En todo caso, las solicitudes de aplicación de deducciones legalmente establecidas, deberán ser presentadas dentro de los plazos señalados y acompañadas de la documentación de soporte prevista en la norma, de manera formal para conocimiento y resolución de la Dirección Metropolitana Tributaria.

**Art. (...) 8.- Exenciones y estímulos tributarios.** - Respecto a las exenciones del impuesto a los predios urbanos y rurales e impuesto a los inmuebles no edificados, conforme lo dispuesto en el artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce y se aplicarán únicamente las exenciones específicamente establecidas mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional, vigente a la época del respectivo hecho generador.

En materia de estímulos tributarios, se reconoce y se aplicarán únicamente aquellos dictados por el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito, en el marco de lo dispuesto en el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En relación con las exenciones de las tasas y contribuciones especiales, identificados como adicionales al impuesto predial en este Código, conforme lo establecido en el mismo artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce y se aplicarán únicamente aquellas específicamente establecidas mediante acto normativo del Concejo Metropolitano de Quito, vigente a la época del respectivo hecho generador.

Dichas exenciones, se aplicarán de oficio o previa solicitud del contribuyente, conforme el artículo 115 y siguientes del Código Tributario, debiendo adjuntar

los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la norma establezca en cada caso.

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá verificar en cualquier momento, que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos, en ejercicios posteriores ya no cumplen con los requisitos o condiciones previstos normativamente en cada caso, de oficio y sin necesidad notificación posterior al contribuyente, retirará la exención concedida y efectuará las acciones de control correspondientes en el marco de la normativa vigente.

**Art. (...) 9.- Exención Temporal Especial Ley Conservación de Áreas Históricas.-**

Conforme lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito, las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas y Patrimonio, en aplicación de la normativa metropolitana, gozarán de la exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contados a partir de la expedición del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo del proyecto. Esta exención será aplicable exclusivamente sobre el impuesto causado del inmueble objeto de tales obras.

La Agencia Metropolitana de Control, informará a la Dirección Metropolitana Tributaria, sobre cada certificado emitido respecto de los trabajos señalados en la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito, así como los registros con los que cuente sobre la culminación de tales obras.

Para el reconocimiento de esta exención, el sujeto pasivo interesado deberá solicitarlo de manera expresa a la Dirección Metropolitana Tributaria, cumpliendo con los preceptos determinados en el artículo 119 del Código Orgánico Tributario, y una vez que se haya efectuado la correspondiente actualización de la información catastral del predio intervenido; adicionalmente, se adjuntarán a la solicitud todos los documentos de respaldo respectivos.

Posterior a lo cual, la Dirección Metropolitana Tributaria dará el trámite y emitirá la resolución administrativa correspondiente.

Previo a emitir, el acto administrativo la Dirección Metropolitana Tributaria verificará que el resultado de los trabajos realizados se vea reflejado en la información catastral correspondiente al año de terminación de las obras, para lo cual requerirá validación al respecto a la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Art. (...) 10.- Cuantía o Tarifa Impuesto Predial Urbano.** - Conforme el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles urbanos, para el bienio 2024-2025, de acuerdo a la siguiente tabla:

| RANGO | VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD. |              | Tarifa Básica por mil | Tarifa Excedente por mil |
|-------|-----------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|
|       | Desde                             | Hasta        |                       |                          |
| 1     | 0                                 | 40.000,00    | 0                     | 0,25                     |
| 2     | 40.000,01                         | 70.000,00    | 0,25                  | 0,27                     |
| 3     | 70.000,01                         | 100.000,00   | 0,27                  | 0,29                     |
| 4     | 100.000,01                        | 200.000,00   | 0,29                  | 0,32                     |
| 5     | 200.000,01                        | 300.000,00   | 0,32                  | 0,36                     |
| 6     | 300.000,01                        | 400.000,00   | 0,36                  | 0,66                     |
| 7     | 400.000,01                        | 500.000,00   | 0,66                  | 0,96                     |
| 8     | 500.000,01                        | 750.000,00   | 0,96                  | 1,26                     |
| 9     | 750.000,01                        | 1.000.000,00 | 1,26                  | 1,56                     |
| 10    | 1.000.000,01                      | 1.250.000,00 | 1,56                  | 1,86                     |
| 11    | 1.250.000,01                      | 1.500.000,00 | 1,86                  | 2,6                      |
| 12    | 1.500.000,01                      | 1.750.000,00 | 2,6                   | 2,9                      |
| 13    | 1.750.000,01                      | 2.000.000,00 | 2,9                   | 3,2                      |
| 14    | 2.000.000,01                      | 2.500.000,00 | 3,2                   | 3,5                      |
| 15    | 2.500.000,01                      | 3.000.000,00 | 3,5                   | 3,8                      |
| 16    | 3.000.000,01                      | 3.500.000,00 | 3,8                   | 4,1                      |
| 17    | 3.500.000,01                      | 4.000.000,00 | 4,1                   | 4,5                      |
| 18    | 4.000.000,01                      | 5.000.000,00 | 4,5                   | 5                        |
| 19    | 5.000.000,01                      | en adelante  | 5                     | 5                        |

En ningún caso el impuesto predial urbano podrá superar el cinco por mil de la base catastral imponible, de conformidad al artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. (...) 11.- Cuantía o Tarifa Impuesto Predial Rural.** - Conforme el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles rurales, para el bienio 2024-2025, de acuerdo con la siguiente tabla:

| RANGO | VALOR CATASTRAL IMPONIBLE EN USD. |              | Tarifa Básica por mil | Tarifa Excedente por mil |
|-------|-----------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|
|       | Desde                             | Hasta        |                       |                          |
| 1     | 0                                 | 40.000,00    | 0                     | 0,25                     |
| 2     | 40.000,01                         | 70.000,00    | 0,25                  | 0,27                     |
| 3     | 70.000,01                         | 100.000,00   | 0,27                  | 0,29                     |
| 4     | 100.000,01                        | 200.000,00   | 0,29                  | 0,32                     |
| 5     | 200.000,01                        | 300.000,00   | 0,32                  | 0,36                     |
| 6     | 300.000,01                        | 400.000,00   | 0,36                  | 0,66                     |
| 7     | 400.000,01                        | 500.000,00   | 0,66                  | 0,96                     |
| 8     | 500.000,01                        | 750.000,00   | 0,96                  | 1,26                     |
| 9     | 750.000,01                        | 1.000.000,00 | 1,26                  | 1,56                     |
| 10    | 1.000.000,01                      | 1.250.000,00 | 1,56                  | 1,86                     |
| 11    | 1.250.000,01                      | 1.500.000,00 | 1,86                  | 2,2                      |
| 12    | 1.500.000,01                      | 1.750.000,00 | 2,2                   | 2,9                      |
| 13    | 1.750.000,01                      | 2.000.000,00 | 2,9                   | 3                        |
| 14    | 2.000.000,01                      | en adelante  | 3                     | 3                        |

En ningún caso el impuesto predial rural podrá superar el tres por mil de la base catastral imponible, de conformidad al artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. (...) 12.- Viviendas de interés social.** – Con la finalidad de aplicar la exención temporal, por cinco años posteriores a la fecha de terminación o adjudicación, prevista en la letra c) del artículo 510 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización se considerarán viviendas populares a las viviendas de interés social definidas en la normativa de la materia, que sean de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta 178 salarios básicos unificados. Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán los predios 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 exoneración del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2024-2025, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.

Este beneficio no aplicará para el caso de predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regulación, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de la economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica.

La presente exoneración no podrá, bajo ninguna circunstancia, ser aplicada por más de cinco años posteriores a la fecha de terminación o adjudicación del inmueble.

**Art. (...) 13.- Rebaja del impuesto predial.** – Serán beneficiarios de la disminución del 50% del valor del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los propietarios de los inmuebles referidos en el artículo anterior, a partir del sexto año y/o hasta completar el plazo impostergable, no acumulable de diez años conforme lo dispuesto en el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. (...) 14.- Base Imponible del Impuesto Predial Urbano en Asentamientos de Hecho y Consolidados que cuentan con Ordenanzas de Regulación.**- Para obtener la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cuenten con una ordenanza metropolitana que reconozca y apruebe el asentamiento, en atención a lo dispuesto por el segundo inciso del artículo 715 del Código Civil, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Base imponible} = \frac{\text{avalúo total del predio}}{\text{Número total de lotes reconocidos en la ordenanza}}$$

Para la aplicación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la correspondiente normativa vigente. Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada lote por el número de lotes que conformen el predio global. Esta determinación estará sujeta a una determinación posterior, en los términos del artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, una vez que la Dirección Metropolitana de Catastro proceda con la debida actualización del catastro inmobiliario individual y resultante de la regularización en mención. De establecerse diferencias a favor del sujeto activo, las mismas serán debidamente notificadas a los sujetos pasivos para su pago con acuerdo a los años que correspondan.

Para los casos en los cuales exista identificación y avalúo catastral individual conforme los registros catastrales, el impuesto predial se determinará aplicando las disposiciones generales pertinentes al caso, sobre la base del avalúo catastral atribuible a cada predio y valor catastral imponible.

**Art. (...) 15.- Base Imponible del Impuesto Predial Urbano en Asentamientos de Hecho y Consolidados que no cuentan con Ordenanza de Regularización pero que estén en proceso de reconocimiento y aprobación.-** Para establecer la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que no cuenten con una ordenanza metropolitana que reconozca y apruebe el asentamiento, pero que, según certificación de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, se encuentren en proceso cumpliendo con todos los requisitos para tales efectos, distintos de los constituidos en derechos y acciones, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Base imponible} = \frac{\text{avalúo total del predio}}{\text{Número total de socios o partícipes (máximo uno por cada lote proyectado)}}$$



Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores correspondientes.

Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada socio por el número de lotes que conformen el predio global.

Una vez emitida la correspondiente ordenanza metropolitana de regularización, la Dirección Metropolitana de Catastro realizará las gestiones correspondientes de generación y actualización de información catastral individual de cada predio, tras lo cual, notificará inmediatamente a la Dirección Metropolitana Tributaria, a fin de que ésta, conforme el artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, lleve a cabo el proceso de determinación posterior a fin de establecer diferencias a favor del sujeto activo, las cuales serán debidamente notificadas a los sujetos pasivos para su pago de acuerdo a los años que correspondan.

**Art. (...) 16.- Publicidad de las Obligaciones.-** Sin perjuicio de lo determinado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, mantendrá un portal electrónico de acceso público para la consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los sujetos pasivos, donde se informe sobre el monto a pagar por cada predio, aplicación de descuentos o recargos conforme a la ley y demás información necesaria para el oportuno cumplimiento de la obligación tributaria.

**Art. (...) 17.- Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos. -** El cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se realizará considerando el avalúo catastral vigente a la fecha de emisión del impuesto predial.

**Art. (...) 18.- Salario Básico Unificado del Trabajador en General.-** Para efectos de la aplicación de los beneficios tributarios que la ley prevé tengan como base o referencia al salario básico unificado del trabajador en general, durante el bienio 2024-2025, para el ejercicio fiscal 2024 se considerará al salario básico unificado del trabajador en general vigente al 31 de diciembre de 2023; y para el ejercicio fiscal 2025, al salario básico unificado del trabajador en general vigente al 31 de

diciembre de 2024, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Encárguese a la Comisión de Codificación Legislativa, la codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con la Disposición General Décimo Sexta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.** - La Administración Metropolitana Tributaria, a través de la Dirección Metropolitana Financiera, conocerá y resolverá sobre las peticiones de facilidades de pago de los tributos, que los contribuyentes presenten, conforme a la normativa tributaria vigente.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**PRIMERA.** - Encárguese a la Secretaría General del Concejo Metropolitano la publicación de la presente Ordenanza, de conformidad con lo previsto en los artículos 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y 11 del Código Orgánico Tributario.

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** - A partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, se entenderá sustituida; y, por tanto, derogada la Ordenanza Metropolitana No. 029-2021, sancionada el 21 de diciembre de 2021.

**SEGUNDA.** - Deróguense las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

**PRIMERA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia con su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 del Código Orgánico Tributario.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, en el Distrito Metropolitano de Quito, el XX de diciembre de 2023.

BORRADOR



**Quito**  
Alcaldía Metropolitana

## **INFORME DE MOTIVACIÓN**

**PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA  
SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III  
DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA  
EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO “DEL  
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y  
RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL  
BIENIO 2024-2025”**


**Informe No. AG-DMT-CT-2023-0022**

**DIRECCIÓN METROPOLITANA  
TRIBUTARIA**



## **CONTENIDO**

|  |   |
|--|---|
| 1. ANTECEDENTES Y BASE NORMATIVA .....                           | 3 |
| 2. PROPUESTA TÉCNICA TRIBUTARIA DEL PROYECTO DE ORDENANZA .....  | 7 |
| 3. MOTIVACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA DEL PROYECTO DE ORDENANZA ..... | 7 |
| 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....                           | 9 |
| 5. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD .....                               | 9 |

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>INFORME DE MOTIVACIÓN – PROYECTO DE<br/>ORDENANZA IMPUESTO PREDIAL 2024-2025<br/>INFORME N° AG-DMT-CT-2023-0022</b> | Versión: 01<br><b>MDMQ-AG-2021-<br/>INSTRUCTIVO<br/>Nro.001-F.004</b> |
|---|--|---|

## 1. ANTECEDENTES Y BASE NORMATIVA

- El principio de legalidad que constituye la piedra angular de la Administración Pública se encuentra recogido en el artículo 226 de la Constitución de la República, que dispone:

*“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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.”*

- Sobre la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados el artículo 240 ibidem señala:

*“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.*

*Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”*

- El régimen tributario ecuatoriano se encuentra regido por los siguientes principios constitucionales:

*“El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.*

*La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.”*

- Los gobiernos autónomos distritales y municipales podrán reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos respecto de los cuales se constituyen en sujetos activos, conforme lo dispuesto en el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- Con respecto a la revisión bianual del Impuesto Predial Urbano y del Impuesto Predial Rural el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”*

- La forma de obtener la base imponible del Impuesto Predial Urbano y del Impuesto Predial Rural se encuentra prevista en los artículos 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establecen:



*“Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.”*

*“Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.”*

- Con respecto a las bandas impositivas del Impuesto Predial Urbano y del Impuesto Predial Rural, el artículo 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen:

*“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.”*

*“Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”*

- El impuesto a los inmuebles no edificados se encuentra previsto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así;

*“Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:*

*a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;*

*b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:*

*c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;*

*d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;*

*e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.*



*Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,*

*f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.”*

- Los contribuyentes que realicen de forma temprana el pago de su Impuesto Predial Urbano y Predial Rural y sus adicionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización tendrán los siguientes beneficios por pronto pago:

*“El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro.*

*En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional.*


*El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.*

*Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.*

*Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.”*

- De conformidad con el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del impuesto a los predios rurales podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el uno de marzo y el segundo hasta el uno de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual;
- Con respecto a las exoneraciones de impuesto predial el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, se aplicará la exoneración temporal de por cinco años contados a partir de la terminación o adjudicación del inmueble, los edificios que se construyan para viviendas populares;
- Sobre la vivienda de interés social el artículo 3812 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que, se aplicará la exoneración comprendida en la letra c) del artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización a aquellas viviendas consideradas de interés social.



|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>INFORME DE MOTIVACIÓN – PROYECTO DE<br/>ORDENANZA IMPUESTO PREDIAL 2024-2025<br/>INFORME N° AG-DMT-CT-2023-0022</b> | Versión: 01<br><b>MDMQ-AG-2021-<br/>INSTRUCTIVO<br/>Nro.001-F.004</b> |
|---|--|---|

- El artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la vivienda de interés social así:

*“La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.*

*La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.*

*Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.”*

- Con respecto a los techos de valor de las viviendas de interés social el Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público establece:

*“La vivienda de interés social es la primera y única vivienda adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios, que tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.*


*El valor máximo de las viviendas de interés social será de hasta 178 salarios básicos unificados (SBU).*

*En la vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se deberá considerar la región y el piso climático en el cual se va a emplazar; así como, las condiciones de vivienda adecuada establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.”*

- Con respecto al otorgamiento de estímulos tributarios el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que:

*“Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, d beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.*

*Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen*

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>INFORME DE MOTIVACIÓN – PROYECTO DE<br/>ORDENANZA IMPUESTO PREDIAL 2024-2025<br/>INFORME N° AG-DMT-CT-2023-0022</b> | Versión: 01<br><br><b>MDMQ-AG-2021-<br/>INSTRUCTIVO<br/>Nro.001-F.004</b> |
|---|--|---|

*nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.*

*En la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, los estímulos establecidos en e presente artículo, podrán ser aplicados a favor de todas las personas naturales y jurídicas que mantengan actividades contempladas en el presente artículo, o que realicen incrementos de capital sobre el 30%, en las mismas.*

*En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de ces de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.”*

- El artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los propietarios de predios urbanos que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar a la administración, se les otorguen las deducciones del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio;
- El artículo 2 de la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de Áreas Históricas de Quito, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito tiene la competencia para reglamentar, mediante ordenanza, los procedimientos para la aplicación de la exención del pago del Impuesto Predial de las propiedades rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas;
- De conformidad con lo previsto en el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez que se ha realizado la actualización de los avalúos, es procedente revisar el Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural para el bienio 2024-2025.

## **2. PROPUESTA TÉCNICA TRIBUTARIA DEL PROYECTO DE ORDENANZA**

El proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO III DEL LIBRO III.5 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO “DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y ADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2024-2025” se encuentran contenida en dieciocho artículos, dos disposiciones generales, una disposición transitoria, dos disposiciones derogatorias y una disposición final que recogen y viabilizan la aplicación del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural y sus adicionales, incluyendo su determinación, cuantificación, tarifa, exoneraciones, rebajas y demás componentes de la obligación tributaria, todo ello, una vez que, se ha cumplido con la revisión de los avalúos de los predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo dispone el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## **3. MOTIVACIÓN TÉCNICA Y JURÍDICA DEL PROYECTO DE ORDENANZA**



En virtud del principio de legalidad y de reserva de ley los impuestos y sus accesorios sólo pueden ser creados mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional, así como, sus elementos esenciales deben encontrarse previstos en la ley, por tanto, el presente proyecto de ordenanza no busca reformar ni cambiar el sentido y alcance de las disposiciones legales que rigen al Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural contenida principalmente en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pues aquello sería contrario a Derecho, buscando por tanto, aclarar determinados conceptos y disposiciones necesarias para la determinación, cuantificación y aplicación de beneficios tributarios.

En el primer apartado del proyecto de ordenanza, en los artículos innumerados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 encontramos los elementos esenciales del tributo como lo son el hecho generador, el sujeto activo, el sujeto pasivo, base imponible y deducciones, disposiciones respecto de las cuales no se ha incluido consideraciones adicionales a las establecidas en la propia ley.

En cuanto a las exoneraciones, se ha previsto el artículo innumerado 9 la establecida en la Ley de Conservación de las Áreas Históricas de Quito, detallando el procedimiento administrativo necesario para la aplicación de las mismas, haciendo especial énfasis en la obtención del certificado de conclusión de obra.

Respecto de las tarifas de Impuesto Predial Urbano y Predial Rural cabe destacar que ambas tablas no han sufrido ninguna modificación con respecto a las vigentes en el bienio 2022-2023.

Dentro del artículo innumerado 12 se hace referencia a la aplicación de la exoneración temporal prevista en el artículo 510 letra c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el sentido de aclarar que la vivienda popular será entendida como vivienda de interés social conforme ha sido definido en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y el Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, y sometiendo el valor de las mismas al establecido en el reglamento de la materia, esto es, hasta 178 salarios básicos unificados. Adicionalmente, se mantienen como condiciones, que la propietaria sea persona natural, se trate de su primera y única vivienda y que en caso de tratarse de inmuebles en propiedad horizontal se incluirán los predios de vivienda secundarias o complementarias como bodegas, parqueaderos, secaderos o similares, siempre que la suma de esos avalúos no supere el monto señalado. Adicionalmente, Este beneficio no aplicará para el caso de predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regulación, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de la economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica. Este beneficio de exoneración será aplicable por cinco años a partir de la terminación o adjudicación de la vivienda.

Se incluye como parte de los beneficios tributarios a las viviendas de interés social una rebaja del 50% a partir del sexto año y/o hasta completar el plazo impostergable, no acumulable de diez años conforme lo dispuesto en el artículo 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Cabe destacar que, con la finalidad de cumplir con lo previsto en el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se realizaron las respectivas estimaciones de los valores a determinarse por concepto de Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural en el bienio 2024-2025 concluyéndose que el gasto tributario a generarse por la implementación del presente



beneficio tributario representa aproximadamente el 1,43% de la recaudación total, mientras que se verifica un incremento superior a dicho valor en la determinación acumulada del impuesto respecto del bienio anterior, por tanto, la medida cuenta con la respectiva compensación.

Las demás disposiciones normativas contenidas en el proyecto de ordenanza no han sufrido modificación alguna toda vez que no ha existido una reforma legal correlativa, que justifique su actualización y/o modificación.

#### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Sobre la base del análisis antes desarrollado, tenemos que el proyecto de ordenanza cuenta con motivación amplia y suficiente para su sanción dado que aborda y recoge en legal y debida forma todos los aspectos necesarios para la cuantificación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales, Impuesto a los Inmuebles no Edificados y tributos adicionales para el bienio 2024-2025, motivo por el cual se recomienda tramitar su sanción y publicación en el Registro Oficial conforme la normativa legal vigente.

#### 5. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

|               | <b>Revisado y aprobado por:</b>  | <b>Elaborado por:</b>  |
|---------------|--|--|
| <b>Firma</b>  | DIANA JULIETA ARIAS URVINA<br><br><small>Firmado digitalmente por DIANA JULIETA ARIAS URVINA<br/>Fecha: 2023.11.29 17:56:49 -05'00'</small> | MARIA JOSE VIVANCO VELEZ<br><br><small>Firmado digitalmente por MARIA JOSE VIVANCO VELEZ<br/>Fecha: 2023.11.29 17:33:47 -05'00'</small> |
| <b>Nombre</b> | Diana Arias Urvina   | María José Vivanco Vélez   |
| <b>Fecha</b>  | 29/11/2023   | 29/11/2023   |