



ORDENANZA METROPOLITANA No. 157

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es mandatorio que los gobiernos autónomos descentralizados realicen las actualizaciones de sus impuestos prediales cada bienio de acuerdo a las actualizaciones que también debe efectuarse a la valoración predial, de acuerdo al artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; sin embargo es pertinente además, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cuente con una ordenanza metropolitana que vaya más allá de actualizar sus impuestos. Es necesario que como administración tributaria seccional, los esfuerzos se orienten a alentar la cultura tributaria, mediante el conocimiento no solo de las obligaciones sino de los derechos de los contribuyentes, a fin de promover el cumplimiento voluntario. El presente proyecto no es de carácter coercitivo, se dirige a dar pasos importantes entre la aplicación de beneficios y las obligaciones tributarias del contribuyente, que no solo permitan transparentar el impuesto como tal, sino dotar de suficiencia recaudatoria a la administración, siendo el impuesto de mayor importancia y por lo tanto, aquel que evidencie el inicio del pacto fiscal en una administración tributaria seccional.

Son disposiciones de aplicación obligatoria, las actualizaciones catastrales así como la responsabilidad de los funcionarios por el recaudo adecuado de los impuestos. Así vemos que el artículo 274 del COOTAD, establece que *los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.*

Por otra parte, el artículo 526.1 de la norma señalada, dispone que *sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.*

Y, el artículo 561.18 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre la responsabilidad administrativa y civil establece que *las autoridades*

4/10

9

4



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

competentes tendrán responsabilidad civil pecuniaria directa por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo o cualquier otro perjuicio que se pudo haber generado a los ciudadanos de su circunscripción por dicha omisión. Estas responsabilidades serán determinadas, calculadas y cobradas, a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que sufrió el perjuicio, por la Contraloría General del Estado, quien podrá solicitar apoyo de otras instituciones públicas relacionadas con la materia.

En consecuencia, la actualización catastral que tiene incidencia directa sobre la recaudación del Impuesto Predial, es uno de los factores que se busca potenciar relacionándolo con la aplicación de beneficios. De esta manera, el presente proyecto no se orienta solamente a la suficiencia recaudatoria, sino que en función de la aplicación de beneficios se promueva el cumplimiento voluntario y, se establezcan los mecanismos necesarios para gestionar la actualización catastral, y por ende, el cobro eficiente del impuesto.

En este sentido, se ha observado que la dispersión existente producto de las ordenanzas que se han venido aplicando hasta el momento, ocasiona que contribuyentes en las mismas condiciones de avalúos paguen valores distintos, por lo que es necesario corregir las distorsiones existentes; sin embargo, al existir predios que ya tributaban con la tarifa que les correspondía en base a su avalúo, en los que se demuestra el cumplimiento del principio de capacidad contributiva, en los casos de que mantengan o incrementen su patrimonio, es pertinente establecer una metodología que permita que los contribuyentes que han venido pagado sus impuestos conforme este principio, al menos mantengan el impuesto que han venido pagando, y que por efectos de la aplicación de las tarifas, estos no disminuyan.

Dentro del Plan Nacional para el Buen Vivir 2017 – 2021 publicado en el Registro Oficial No. 71 el 04 de septiembre de 2017, dentro de los fundamentos del Objetivo 1: Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas, se señala que el Art. 66 numeral 2 de la Constitución de la República, señala que el Estado reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación, nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios para alcanzar el buen vivir. La sostenibilidad del conjunto de derechos guía la planificación para su desarrollo progresivo, utilizando al máximo los recursos disponibles, con lo que se

2015

11

Ced



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

busca la consecución del buen vivir. Esta garantía con iguales oportunidades para todas las personas, va mucho más allá de la simple provisión de servicios; significa luchar contra la pobreza, las inequidades y las violencias, promoviendo un desarrollo sustentable, la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, y la realización plena de los derechos humanos.

Con la finalidad de reducir el déficit habitacional en los sectores de mayor pobreza, mediante Acuerdo Ministerial No. 023-15, emitido el 31 de julio del año 2015 (MIDUVI), se ha establecido que la vivienda de interés social para esta población, tiene un techo de valoración de cuarenta mil dólares.

Por otra parte, el Gobierno Nacional en concordancia con el artículo 30 de la Constitución de la República el cual dispone que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica", ha desarrollado proyectos orientados a cumplir con este fin. De acuerdo a información del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), el déficit de vivienda afecta a los hogares de todos los quintiles de ingreso, sin embargo, su incidencia es mayor en los hogares más pobres y vulnerables, entre los que se encuentran aquellos cuya jefa de hogar es mujer, con miembros con discapacidad, o con tres o más menores de edad a su cargo. Por lo que, mediante Resolución 045-2015-F de la Junta Reguladora Financiera, se establecen condiciones de adquisición de vivienda cuyo avalúo sea de hasta USD 70.000, mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios a tasas de interés preferentes, siempre que sea para la adquisición de su primera y única vivienda.

Con este análisis, es necesario establecer beneficios tributarios a los sectores de menores ingresos en el Distrito Metropolitano de Quito, al amparo del principio de equidad, en concordancia con el derecho de acceso a la vivienda establecido en la Constitución de la República, y el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuyas medidas de compensación consisten en el aumento del tributo para los sectores de mayores ingresos, evidenciados en el mayor valor catastral imponible, según las tablas propuestas.

En este contexto, los proyectos inmobiliarios también deben ser considerados en esta propuesta, ya que se desarrollan atendiendo, en muchos de los casos, las políticas nacionales, lo que conlleva a que mantengan predios a su nombre, por el tiempo que tome la venta de los mismos, generándose a su vez, un elevado impuesto predial en razón de que el cálculo se

XIII

M

CP



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

realiza sobre la suma de todos los avalúos de sus predios, y dadas las actuales circunstancias de mercado, es pertinente proveer de los estímulos necesarios a este sector, a fin de disminuir la carga tributaria generada por factores ajenos a la actividad del sector inmobiliario.

En otro aspecto del presente proyecto, es necesario regular la forma de cobro del recargo por solar no edificado así como los adicionales que se cobran conjuntamente con el Impuesto Predial, a fin de garantizar su adecuada recaudación en los procedimientos coactivos, así como regular la forma de cobro de la Contribución Especial de Mejoras que se emite también anualmente con el Impuesto Predial. De esta manera, se formaliza las acciones tendientes al cobro de tributos a fin de que no se vea afectada la recaudación por la omisión de formalidades, ya que dada la naturaleza masiva de estos tributos, es oportuno adecuar y unificar los procedimientos por simplicidad administrativa y eficiencia en el manejo de recursos.

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.

2011

M

Ed



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2017-283, de 11 de diciembre de 2017, emitido 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 reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que,** el régimen tributario, de acuerdo a los principios recogidos en 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;
- Que,** el principio de generalidad rige de manera general y abstracta sin ningún tipo de beneficio o imposición especial a cierto grupo de personas;
- Que,** en aplicación del principio de equidad, la obligación tributaria debe ser justa y equilibrada atendiendo la capacidad económica de los contribuyentes, en razón del valor catastral imponible;
- Que,** el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los gobiernos autónomos descentralizados, a otorgar beneficios tributarios, mediante ordenanza;
- Que,** el artículo 492 del cuerpo legal precedente faculta a los gobiernos autónomos descentralizados distritales y municipales a reglamentar mediante ordenanza, el cobro de tributos;
- Que,** conforme las disposiciones del artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, los Gobiernos Autónomos

CP/115

M

ad



ORDENANZA METROPOLITANA No. 157

Descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio;

- Que,** el artículo 498, ibídem, dispone que con el fin de estimular nuevas inversiones en el desarrollo de la construcción y otras 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 de cuerpo legal precedente 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,** los artículos 505 y 518 del COOTAD establecen la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural;
- Que,** los artículos 504 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las bandas impositivas para fijar la tarifa del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural, cuyo porcentaje oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5%), para el urbano, y un máximo de tres por mil (3%) para el rural, los que serán fijados mediante ordenanza por cada concejo municipal;
- Que,** los artículos 507 y siguientes, ibídem, regulan el Impuesto a los Inmuebles No Edificados;
- Que,** de conformidad con las disposiciones del artículo 511 y 523 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 predial para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;
- Que,** el artículo 561.18 de la norma precedente advierte sobre la responsabilidad civil y pecuniaria directa de las autoridades competentes, por los valores dejados de recaudar por concepto del impuesto predial urbano y rural como consecuencia de la falta de actualización de los avalúos catastrales a su cargo;

devis

M

cf



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

- 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;
- Que,** la Ordenanza 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 para el ejercicio fiscal 2015, y confirmada en la Ordenanza Metropolitana No. 0094 de 23 de diciembre de 2015, que regula el Impuesto Predial para el bienio 2016 - 2017; y,
- Que,** bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, y demás normativa vigente, es necesario regular el impuesto predial para el bienio 2018-2019, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial y adicionales en el Distrito Metropolitano de Quito.

En uso de las facultades conferidas en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, el Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

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

Artículo 1.- Agregar las disposiciones contenidas en la presente ordenanza a continuación del Capítulo I del Título I del Libro III del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

Artículo 2.- Unificación.- Se consideran como tributos adicionales al valor del Impuesto a los Predios Urbanos definido en los artículos 501 y siguientes, que incluye el Impuesto a Inmuebles No Edificados, e Impuesto a los Predios Urbanos Rurales definido en los artículos 514 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los siguientes: Contribución predial para el Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y Tasa de Seguridad Ciudadana establecida en las Ordenanzas Metropolitanas No. 0079 de 12 de diciembre de 2002; 0091 de 10 de junio de 2003 y 158 de 23 de diciembre de 2011.

Artículo 3.- Hecho Generador.- El Impuesto Predial Urbano e Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y los tributos adicionales, grava a la propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

El Impuesto Predial Rural y tributos adicionales, grava a la propiedad o posesión de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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 los parámetros establecidos en el artículo 17 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 4.- Sujeto Pasivo.- El sujeto pasivo del Impuesto Predial Urbano, Impuesto a los Inmuebles No Edificados, y de los tributos adicionales, es la persona natural o jurídica, propietaria de predios urbanos; y para el caso de Impuesto Predial Rural, los propietarios o poseedores de predios rurales, ubicados en la jurisdicción del Distrito Metropolitano de Quito.

En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Orgánico Tributario.

Artículo 5.- Valor Catastral Imponible.- El valor catastral imponible es la suma del valor 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 urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro inmobiliario metropolitano.

El valor de la propiedad es aquel registrado en el catastro metropolitano, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, previa aprobación de la Dirección Metropolitana de Catastro.

[Firma]

[Firma]



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

Artículo 6.- Período impositivo.- El Impuesto Predial Urbano, Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, es de periodicidad anual, y está comprendido en el período que va del 1° de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos y sus adicionales para el cobro, a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Artículo 7.- Pago de impuestos y tributos adicionales.- Los Impuestos Prediales, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones.

La notificación del Impuesto Predial Rural, Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, se realizará mediante publicación en la página web del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, consulta individual de obligaciones, puesta a disposición de los contribuyentes, o cuando corresponda, a través de la gaceta tributaria digital. El Impuesto Predial y sus adicionales, se podrán agrupar en una sola orden de cobro.

Vencido el año fiscal, las obligaciones tributarias generarán recargos e intereses de mora que serán cobrados por la vía coactiva, para lo cual no se requerirá la notificación de título de crédito.

En el Impuesto a los Inmuebles No Edificados y tributos adicionales, no se generarán recargos.

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 y/o a la subsistencia básica de la entidad religiosa.

La aplicación de esta exención se promoverá a petición de parte, debidamente justificada, por una sola vez.

Artículo 9.- Exenciones.- Para la aplicación de las exenciones sobre Impuesto Predial Urbano y Rural previstas en el COOTAD y en otras leyes orgánicas o especiales, se realizará previa solicitud del interesado, debiendo adjuntar los respectivos sustentos documentales que demuestren el cumplimiento de las condiciones que la norma establezca en cada caso.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

En el caso de exenciones aplicables a adultos mayores, se considerará como patrimonio al valor catastral imponible registrado en el Distrito Metropolitano de Quito.

La Administración Metropolitana Tributaria verificará en cualquier momento que las condiciones que motivaron la aplicación de las exenciones no hayan variado. De verificarse que los sujetos exentos no cumplen con los requisitos o condiciones previstos legalmente en cada caso, deberán tributar sin exención alguna.

Artículo 10.- Tarifas del Impuesto Predial.- Se entiende por tarifa aquel factor aplicable sobre el valor catastral imponible, que oscila entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) para el caso de predios urbanos; y para propiedad rural, entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo de tres por mil (3 %), las cuales se actualizarán cada bienio conforme lo dispuesto en los artículos 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Artículo 11.- Tarifa Impuesto Predial Urbano bienio 2018-2019.- Conforme el artículo precedente, se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo a la siguiente tabla:

CPUS 27/



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0,00	40.000,00	0,00	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	2,60
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,60	2,90
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,20
14	2.000.000,01	2.500.000,00	3,20	3,50
15	2.500.000,01	3.000.000,00	3,50	3,80
16	3.000.000,01	3.500.000,00	3,80	4,10
17	3.500.000,01	4.000.000,00	4,10	4,50
18	4.000.000,01	5.000.000,00	4,50	5,00
19	5.000.000,01	en adelante	5,00	

Artículo 12.- Tarifa Impuesto Predial Rural bienio 2018-2019.- Se fijan las siguientes tarifas diferenciales para los bienes inmuebles de naturaleza rural, de acuerdo a la siguiente tabla:



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

RANGO	VALOR CATASTRAL IMPONIBLE		Tarifa Básica por mil	Tarifa Excedente por mil
	Desde	Hasta		
1	0,00	40.000,00	0,00	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	2,20
12	1.500.000,01	1.750.000,00	2,20	2,90
13	1.750.000,01	2.000.000,00	2,90	3,00
14	2.000.000,01	en adelante	3,00	

Artículo 13.- 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 actualización catastral o 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 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.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

Artículo 14.- Estímulos tributarios al sector de la construcción.- Para el caso de proyectos inmobiliarios en desarrollo que se encuentren a nombre de personas jurídicas o de personas naturales cuya actividad permanente sea la de construcción, conforme el Registro Único de Contribuyentes, así como los proyectos constituidos en Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, que hayan alcanzado el punto de equilibrio o finalizado los procesos constructivos, tendrán una rebaja del 50% del Impuesto Predial, hasta el año en el que se produzca la transferencia de dominio de los predios. Este estímulo no aplica sobre el impuesto predial de terrenos en los cuales no exista un proyecto de construcción en ejecución o terminado.

Para ello, deberán presentar una solicitud a la Dirección Metropolitana Tributaria, adjuntando los requisitos que para el efecto se establezcan mediante resolución, hasta el 30 de junio. De presentarse en el segundo semestre, la rebaja aplicará para el siguiente ejercicio fiscal.

Artículo 15.- 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 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 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.

Artículo 16.- Deducciones tributarias para predios ubicados en zona urbana que soportan deudas hipotecarias.- Los propietarios cuyos predios ubicados en zona urbana, soporten deudas hipotecarias conforme las disposiciones contenidas en el artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, tendrán una rebaja 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, aplicable luego de obtener el valor catastral imponible, de acuerdo a la siguiente tabla:

plus
[Firma]

[Firma]



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

AÑO PAGO PRESTAMO	PORCENTAJE A APLICAR
0 a 5	40
6 a 10	35
11 a 15	30
16 a 20	25
21 en adelante	20

Los propietarios deberán presentar su solicitud hasta el 30 de noviembre de cada año. La deducción se aplicará en el Impuesto Predial del año en el que se presenta la solicitud, cuando no haya efectuado el pago del impuesto. De haberse efectuado el pago del impuesto, la deducción será aplicada para el siguiente año.

La Dirección Metropolitana Tributaria podrá establecer, mediante resolución, requisitos adicionales o metodología de aplicación de las deducciones, conforme lo dispuesto en el artículo 503 del COOTAD.

Disposiciones generales.-

Primera.- Para efectos del cálculo del Impuesto Predial Urbano e Impuesto Predial Rural del bienio 2018-2019, y aplicación de las exenciones previstas en los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, para el ejercicio fiscal 2018 se considerará el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2017; y para el ejercicio fiscal 2019, el Salario Básico Unificado vigente al 31 de diciembre de 2018, según lo dispuesto por el ente rector del sector laboral nacional.

Segunda.- Para la determinación y liquidación del Impuesto Predial Urbano de asentamientos humanos de hecho consolidados y de las urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo que hayan sido beneficiados por la ordenanza de regularización, así como también los asentamientos humanos de hecho consolidado que han requerido acceder al proceso de regularización y que han sido identificados por los órganos competentes, de conformidad con las disposiciones del COOTAD y demás normativa vigente, se aplicarán las fórmulas y demás criterios establecidos en la Ordenanza No. 0061 de 14 de mayo de 2015.

Tercera.- 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 en el año 2016.

[Handwritten signatures and initials]



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

Disposiciones derogatorias.-

Primera.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 0094 que regula la Determinación y Cobro del Impuesto a los Predios Urbanos y del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2016-2017.

Segunda.- Se deroga la Ordenanza Metropolitana No. 0249 que regula incentivos para migrantes, al haber fenecido el plazo por el cual se otorgó el beneficio.

Disposición final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

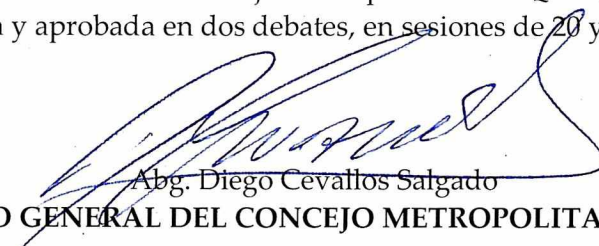
Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 22 de diciembre de 2017.


Abg. Diego Cevallos Salgado

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 20 y 22 de diciembre de 2017.-
Quito, **22 DIC. 2017**


Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **22 DIC. 2017**

EJECÚTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 197

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **22 DIC. 2017**

- Distrito Metropolitano de Quito, **22 DIC. 2017**

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS