



## GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

### DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

#### GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0486-M

**Fechas de publicación: 18, 19 y 20 de mayo de 2021**

Conforme a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 107 del Código Tributario, Disposición General Segunda del mismo cuerpo normativo e inciso segundo del artículo 11 de la Ordenanza Metropolitana No. 141, sancionada el 29 de septiembre de 2016, se notifica por este medio el contenido del acto administrativo / acto de simple administración que se detalla a continuación.

Tipo de documento	Número de trámite	Número de documento	Identificación No.	Nombre/Razón Social del contribuyente	Representante Legal
RESOLUCION	2020-DMT-004314	RESOL-DMT-JAT-2021-000911	1802463347	VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA	NO APLICA



Casillero y n.º 18

TRÁMITE No. 2020-DMT-004314  
ASUNTO: SE ATIENDE PETICIÓN POR PAGO EN EXCESO  
CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO MERCANTIL DOCE DE OCTUBRE  
RUC: 1792091543001

CONTRIBUYENTE: VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA  
CÉDULA: 1802463347

RESOL-DMT-JAT-2021-000911

LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 76, establece: "En todo proceso en que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: (...) 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...) l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación o los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados (...)";

Que, el artículo 226 de la Carta Magna del Estado ecuatoriano, dispone que: "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 (...)";

Que, la misma Norma Fundamental del Estado, en su artículo 82, al referirse al derecho a la seguridad jurídica, define a éste como: "(...) el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.";

Que, los artículos 67 y 69 del Código Orgánico Tributario conceden a las administraciones tributarias, entre otras facultades, la de expedir resoluciones motivadas en atención a los reclamos y peticiones presentados por los sujetos pasivos;

Que, el artículo 75 del Código Orgánico Tributario dispone: "La competencia administrativa tributaria es la potestad que otorga la ley a determinada autoridad o institución, para conocer y resolver asuntos de carácter tributario".

Que, el artículo 82 del Código Orgánico Tributario establece: "Los actos administrativos tributarios gozarán de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse; pero serán ejecutivos, desde que se encuentren firmes o se hallen ejecutoriados. Sin embargo, ningún acto administrativo emanado de las dependencias de las direcciones y órganos que administren tributos, tendrán validez si no han sido autorizados o aprobados por el respectivo director general o funcionario debidamente delegado".

Que, el artículo 103 del Código Tributario señala: "Son deberes sustanciales de la administración tributaria: 3. Recibir toda petición o reclamo, inclusive el de pago indebido, que presenten los contribuyentes, responsables o terceros que tengan interés en la aplicación de la ley tributaria y tramitarlo de acuerdo a la ley y a los reglamentos; 5. Expedir resolución motivada en el tiempo que corresponda, en las peticiones, reclamos, recursos o consultas que presenten los sujetos pasivos de tributos o quienes se consideren afectados por un acto de la administración";

Que, el artículo 306 del Código Orgánico Tributario establece: "El reclamo administrativo de pago indebido y la solicitud de pago en exceso se presentarán ante la autoridad tributaria que tenga competencia para conocer en única o última instancia los reclamos tributarios...".

Que, el artículo 18 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en concordancia con el artículo 10 ibídem señala que el respectivo Director en cada rama de la administración distrital le corresponde el conocimiento y la resolución de las solicitudes y peticiones de los ciudadanos, así como las cuestiones que hayan sido objeto de delegación del Alcalde;

Que, mediante Resolución de Alcaldía No. 0076 de fecha 18 de octubre de 2002 reformada por la Resolución de Alcaldía No. A 0088 de 19 de diciembre de 2006 y Resolución No. C 0076 expedida por el Concejo Metropolitano de Quito con fecha 12 de diciembre de 2007, se establecen las funciones, competencias y responsabilidades en relación a las unidades y dependencias que constan en la estructura orgánica funcional;

Dijé

Que, mediante Acción de Personal No. 0000021719 de fecha 28 de noviembre de 2019, se nombró al doctor Guillermo Montenegro Ayora, como Director Metropolitano Tributario del GAD del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, con fecha 04 de diciembre de 2020, los señores: Esteban Xavier Álvarez Herrera, apoderado especial de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, compañía fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre y la señora Vayas Freire Carmita Patricia, ingresaron el trámite signado con el No. **2020-DMT-004314**, en el cual solicitan la devolución por pago en exceso de la obligación tributaria por concepto de Impuesto predial, de los años 2012 al 2016, por los predios No. 1361226 y 1361541, manifestando haberse realizado actualizaciones catastrales respecto a la valoración de los mismos; así mismo, la devolución por pago en exceso de los tributos por concepto del Impuesto de Alcabalas y Plusvalía a favor de la señora Vayas Freire Carmita Patricia, adquirente de los bienes inmuebles mencionados;

Que, una vez revisadas las normas legales pertinentes y la información con la que cuenta la Dirección Metropolitana Tributaria, se establece lo siguiente:

#### **1. RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN DE SOPORTE**

El Código Orgánico Tributario en su artículo 128 señala que son admisibles todas las pruebas que la ley establezca.

1.1. Los señores: Esteban Xavier Álvarez Herrera, apoderado especial de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, compañía fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre y la señora Vayas Freire Carmita Patricia, como parte integrante de su petición presentó la siguiente documentación:

- 1.1.1. Copia de la cédula de ciudadanía No. 180246334-7 y carné del Colegio de Abogados, pertenecientes a Vayas Freire Carmita Patricia.
- 1.1.2. Certificado bancario de la cuenta de ahorros No. 1016213289 del Banco del Pacifico, perteneciente a Vayas Freire Carmita Patricia.
- 1.1.3. Copia de la cédula de ciudadanía No. 171055769-3 y certificado de votación No. 0001-081, pertenecientes a Esteban Xavier Álvarez Herrera.
- 1.1.4. Copia del Registro Único de Contribuyentes Sociedades No. 1791275101001, perteneciente a la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, cuyo representante legal es el señor Dueñas Álvarez Gonzalo Alberto.
- 1.1.5. Copia del Registro Único de Contribuyentes Sociedades No. 1792091543001, perteneciente al Fideicomiso Doce de Octubre, cuyo representante legal es la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.
- 1.1.6. Copia del poder especial de fecha 17 de agosto de 2020, celebrada en la Notaría Tercera del cantón Quito, otorgada por el señor Gonzalo Alberto Dueñas Álvarez, representante legal de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, a favor del señor Esteban Xavier Álvarez Herrera.
- 1.1.7. Copia de la Resolución No. DMC-0258-2019-CPCV de fecha 26 de abril de 2019, suscrita por el Coordinador del Proceso Catastro y Valoración, de la Dirección Metropolitana de Catastro.
- 1.1.8. Copia de la escritura de constitución del fideicomiso de fecha 18 de julio de 2007, celebrado en la Notaría Vigésima Cuarta del cantón Quito, otorgada por la Cooperativa Estados Unidos del Brasil, Compañía Promotora Inmobiliaria Carlos Reyes & Asociados Compañía Limitada y Administradora de Fondos del Pichincha.
- 1.1.9. Copia de la escritura de restitución fiduciaria de fecha 26 de marzo de 2019, celebrada en la Notaría Sexta del cantón Quito, otorgada por el Fideicomiso Doce de Octubre a favor de Vayas Freire Carmita Patricia, inscrita en el Registro de la Propiedad el 01 de abril de 2019.
- 1.1.10. Copia de los comprobantes de pago de las obligaciones tributarias por concepto de Impuesto predial y adicionales, correspondientes a los años 2017 al 2019, de los predios No. 1361226 y 1361541, a nombre del Fideicomiso Doce de Octubre.

1.2 La Dentro de los procesos contemplados por la Dirección Metropolitana Tributaria, adjuntó al expediente la siguiente información:

- 1.2.1 Copia Oficio No. GADDMQ-DMT-TD-2021-0052- M de fecha 05 de febrero de 2021, suscrito por el Jefe de Transferencia de Dominio.
- 1.2.2 Copia del trámite de registro de transferencia de dominio, signado con el No. 2019-TD-12584 de fecha 15 de marzo de 2019, ingresado por la señora Vayas Freire Carmita Patricia.
- 1.2.3 Formulario para la liquidación de Impuestos de Utilidad y Alcabalas, de los predios No. 1361226 y 1361541.
- 1.2.4 Copia del contrato de transferencia de dominio a título de fiducia mercantil (restitución fiduciaria) de los predios No. 1361226 y 1361541, otorgado por el Fideicomiso Doce de Octubre a favor de Vayas Freire Carmita Patricia, por una cuantía determinada de USD \$ 67.000,00.

## 2. RESPECTO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante Resolución No. DMC-0258-2019-CPCV de fecha 26 de abril de 2019, dispuso la actualización de la información catastral de varios predios pertenecientes al Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, respecto al área de construcción ingresando el valor 0,00 m<sup>2</sup>, en los años 2014 al 2017; así como, para los años 2018 y 2019, lo cual incidió en la disminución del valor catastral imponible del contribuyente.
- 2.2. Asimismo, de la revisión en el sistema con el que cuenta el GAD del Distrito Metropolitano de Quito, se verificó que los predios No. 1361226 y 1361541, catastrados a nombre del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, por los años 2012 al 2016, cuentan con la siguiente información catastral:

Predio No.	Avalúos				
	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016
1361226	34.922,06	32.581,83	35.562,07	35.562,07	35.562,07
1361541	3.811,97	3.734,54	4.673,31	4.673,31	4.673,31
<b>*Valor Catastral Imponible</b>	<b>10'353.693,36</b>	<b>12'589.523,41</b>	<b>10'343.305,29</b>	<b>8'469.266,64</b>	<b>8'175.680,02</b>

\* Cabe señalar que el sujeto pasivo es propietario de varios bienes inmuebles dentro del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, adicionales a los predios de la petición, los mismos que constituyen su valor catastral imponible.

- 2.3. De igual forma, se evidencia que la Dirección Metropolitana de Catastro con fecha 20 de marzo de 2019, actualizó el titular de dominio de los predios No. 1361226 y 1361541, a nombre de Vayas Freire Carmita Patricia, considerando la inscripción de las escrituras de restitución fiduciaria en el Registro de la Propiedad el 01 de abril de 2019.
- 2.4. El artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*.

## 3 RESPECTO AL IMPUESTO PREDIAL

- 3.1 Revisado el archivo municipal que mantiene la Dirección Metropolitana Tributaria se constató que, efectivamente se ha realizado el pago de la obligación tributaria por concepto de Impuesto predial urbano, por los años 2012 al 2016, de los predios No. 1361226 y 1361541, a nombre del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, de acuerdo al siguiente detalle:

Predio No.	ORDEN DE PAGO No.	AÑO	DETALLE	VALOR	FECHA DE PAGO
1361226	00009819570	2016	Predial Urbano	233,40	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	67,46	
	00007762484	2015	Predial Urbano	233,40	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	103,58	
	00005040196	2014	Predial Urbano	54,47	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	31,03	
20133612260	2013	Predial Urbano	221,42	07-mar-2019	
		*Interés por mora tributaria	161,85		
20123612260	2012	Predial Urbano	361,41	07-mar-2019	
		*Interés por mora tributaria	301,59		
1361541	00009820067	2016	Predial Urbano	29,04	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	7,47	
	00007762997	2015	Predial Urbano	29,04	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	11,45	
	00005039973	2014	Predial Urbano	3,34	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	2,13	

	20133615410	2013	Predial Urbano	24,64	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	15,91	
	20123615410	2012	Predial Urbano	29,34	07-mar-2019
			*Interés por mora tributaria	45,15	

Fuente: Consulta de obligaciones el 04-mayo-2021.

\*Cabe señalar que el interés por mora tributaria se encuentra generado sobre todos los tributos que se encuentran dentro de las órdenes de pago, tales como: Impuesto predial, Tasa de Seguridad Ciudadana y Contribución Predial al Cuerpo de Bomberos.

- 3.2 El artículo 15 del Código Orgánico Tributario dispone: "Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley".
- 3.3 El inciso primero del artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: "Son sujetos pasivos de este Impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un Impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley".
- 3.4 El artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: "Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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".
- 3.5 El artículo 511 ibídem indica: "Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente".
- 3.6 El artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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, aun cuando no se hubiere emitido el catastro..."
- 3.7 Para establecer el cálculo del Impuesto predial urbano, por los años 2012 al 2014, por los predios No. 1361226 y 1361541, se considera el valor catastral imponible del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre (ver numeral 2.1), razón por la cual de conformidad a lo establecido en el artículo 1 de la Ordenanza Metropolitana No. 153 sancionada el 14 de diciembre de 2012, la cual regula el Impuesto a los predios urbanos y rurales en el Distrito Metropolitano de Quito para los años mencionados, considerando los factores de cálculo es preciso aplicar las siguientes tarifas:

• **Cálculo del Impuesto predial, año 2012:**

FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL			
Ordenanza Metropolitana No. 153			
(V.C.I.)	(a)	(b)	(e)
Valor Catastral Imponible General	Fracción Básica	Fracción Excedente V.C.I - (a)	Impuesto predial Urbano Total
\$ 10'353.693,36	5'000.000,01	5'353.693,35	$\frac{(a)*(c)}{1000} + \frac{(b)*(d)}{1000}$
	Tarifa Básica por mil (c)	Tarifa Exceso por mil (d)	
	5,00	5,00	<b>51.768,47</b>

Predio No.	(d) % Representación Individual Avalúo en V.C.I (f)/ V.C.I	(e)= Impuesto Predial Urbano Individual respecto del total (e)*(d)
1361226	0,34%	174,61
1361541	0,04%	19,06

• Cálculo del Impuesto predial, año 2013:

FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL			
Art. 1 OM No. 153			
(V.C.I.)	(a)	(b)	(e)
Valor Catastral Imponible General	Fracción Básica	Fracción Excedente V.C.I - (a)	Impuesto predial Urbano Total
	5'000.000,01	7'589.523,40	
\$ 12'589.523,41	Tarifa Básica por mil (c)	Tarifa Exceso por mil (d)	$\frac{(a)*(c.)}{1000} + \frac{(b)*(d)}{1000}$
	5,00	5,00	62.947,62

Predio No.	(d) % Representación Individual Avalúo en V.C.I (f)/ V.C.I	(e)= Impuesto Predial Urbano Individual respecto del total (e)*(d)
1361226	0,26%	162,91
1361541	0,03%	18,67

• Cálculo del Impuesto predial, año 2014:

FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL			
Art. 1 OM No. 153			
(V.C.I.)	(a)	(b)	(e)
Valor Catastral Imponible General	Fracción Básica	Fracción Excedente V.C.I - (a)	Impuesto predial Urbano Total
	5'000.000,01	5'343.305,28	
\$ 10'343.305,29	Tarifa Básica por mil (c)	Tarifa Exceso por mil (d)	$\frac{(a)*(c.)}{1000} + \frac{(b)*(d)}{1000}$
	5,00	5,00	51.716,53

Predio No.	(d) % Representación Individual Avalúo en V.C.I (f)/ V.C.I	(e)= Impuesto Predial Urbano Individual respecto del total (e)*(d)
1361226	0,34%	177,81
1361541	0,05%	23,37

3.7. La Ordenanza Metropolitana No. 029 sancionada el 24 de diciembre de 2014, regula cálculo del Impuesto a los predios urbanos y rurales en el Distrito Metropolitano de Quito, para el año 2015, razón por la cual es preciso aplicar las siguientes tarifas, considerando el valor catastral imponible del contribuyente:

FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL			
Art. 1 OM No. 153			
(V.C.I.)	(a)	(b)	(e)
Valor Catastral Imponible General	Fracción Básica	Fracción Excedente V.C.I - (a)	Impuesto predial Urbano Total
	5'000.000,01	3'469.266,64	
\$ 8'469.266,64	Tarifa Básica por mil (c)	Tarifa Exceso por mil (d)	$\frac{(a)*(c.)}{1000} + \frac{(b)*(d)}{1000}$
	5,00	5,00	42.346,33

Predio No.	(d) % Representación Individual Avalúo en V.C.I (f)/ V.C.I	(e)= Impuesto Predial Urbano Individual respecto del total (e)*(d)
1361226	0,42%	177,81
1361541	0,06%	23,37

3.8 La Ordenanza Metropolitana No. 094, sancionada el 23 de diciembre de 2015, regula la determinación y cobro del impuesto a los predios urbanos y del impuesto a los predios rurales para el bienio 2016-2017.

3.9 Por lo tanto, considerando lo señalado en el numeral que antecede y de acuerdo a la normativa legal aplicable al caso, se procede a identificar las tarifas para los bienes inmuebles y consecuentemente

efectuar el recálculo del Impuesto predial, para el año 2016, de los predios No. 1361226 y 1361541, de acuerdo a los siguientes cuadros:

FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL			
Art. 2 OM No. 094			
(V.C.I.)	(a)	(b)	(e)
Valor Catastral Imponible General	Fracción Básica	Fracción Excedente V.C.I - (a)	Impuesto predial Urbano Total
	5'000.000,01	3'175.680,02	
	Tarifa Básica por mil (c)	Tarifa Exceso por mil (d)	$\frac{(a)*(c)}{1000} + \frac{(b)*(d)}{1000}$
\$ 8'175.680,02	5,00	5,00	<b>40.878,40</b>

Predio No.	(d) % Representación Individual Avalúo en V.C.I (f)/ V.C.I	(e)= Impuesto Predial Urbano Individual respecto del total (e)*(d)
1361226	0,43%	177,81
1361541	0,06%	23,37

#### 4 RESPECTO A LA LIQUIDACIÓN DE IMPUESTOS POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO

- 4.1 De la revisión efectuada al sistema informático que mantiene la Dirección Metropolitana Tributaria, se verifica el registro de liquidación de impuestos por transferencia de dominio N° 2019-TD-202182 (SIMET-Q) de fecha 08 de abril de 2019, por el contrato de Restitución Fiduciaria (otras condiciones) de los predios No. 1361226 y 1361541, entre el **FIDEICOMISO MERCANTIL DOCE DE OCTUBRE** (cedente); y, la señora **VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA** (beneficiaria), sobre el avalúo catastral total de **USD \$ 146.958,34**, vigente a la fecha de liquidación de impuestos por transferencia de dominio; y, la emisión de las siguientes obligaciones tributarias:

Concepto	Nombre	Fecha de emisión	Orden de pago N°	Valor (USD \$)	Pagado
Alcabala	Vayas Freire Carmita Patricia	19-mar-2019	19535512	1.649,47	20-mar-2019
Utilidad	Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre	19-mar-2019	19535511	1.764,07	20-mar-2019
CEM- Obras en el Distrito	Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre	19-mar-2019	19535515	90,70	20-mar-2019

#### 5 RESPECTO AL IMPUESTO A LA UTILIDAD

- 5.1 El Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, con relación al impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Dominio de Predios Urbanos y Plusvalía, determina: "Se establece el impuesto del diez por ciento (10%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos, porcentaje que se podrá modificar mediante ordenanza"
- 5.2 El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito 2019, publicado en Registro Oficial N° 902 de 7 de marzo del 2019, en el Tomo IV, Capítulo VII del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos, señala:
- 5.2.1. Inciso cuarto del artículo III.5.156: "Para el caso de las primeras transferencias de dominio efectuadas a partir del año 2006, la tarifa aplicable será del 4%, cuando éstas sean realizadas por personas naturales o jurídicas cuyo objeto social, giro de negocio o actividad económica sea la inmobiliaria, de construcción o cualquier tipo de explotación de bienes inmuebles, diferente a la de arrendamiento, conforme se determine en el Registro Único de Contribuyentes, escritura de Constitución o cualquier otra certificación obtenida en registros públicos."
- 5.2.2. Al tratarse la primera transferencia de dominio de los predios N° 1361226 y 1361541, a partir del año 2006, corresponde aplicar la tarifa del 4%, ya que el contrato de Restitución Fiduciaria, los predios en referencia, son cedidos por una persona jurídica cuya actividad es la inmobiliaria.
- 5.2.3. Artículo III.5.151: "El hecho generador del impuesto regulado en este capítulo (en adelante el "Impuesto a las Utilidades") constituye la transferencia de dominio de bienes inmuebles urbanos, a cualquier título, en la que se pone de manifiesto una utilidad y/o plusvalía determinada de conformidad con la ley y este Capítulo. (...)"
- 5.2.4. Hecho generador que fue accionado el 26 de marzo 2019, fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de la presente escritura pública de Restitución Fiduciaria de los predios N° 1361226 y 1361541, en el que el **FIDEICOMISO MERCANTIL DOCE DE OCTUBRE** cede, a favor de la señora **VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA**.

5.2.5. Artículo III.5.154: "(...) Para efectos de la aplicación del Impuesto a las Utilidades se considera valor del inmueble **aquel que resulte mayor entre los siguientes:** *a) El previsto en los sistemas catastrales a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la fecha de transferencia de dominio; o, b) El que conste en los actos o contratos que motivan la transferencia de dominio.*" (énfasis agregado);

5.3 Al verificar, en el presente caso, que el **avalúo catastral total actualizado de USD \$ 74.355,51**, de los predios No. 1361226 y 1361541 (\$ 66.114,07 + \$ 8.241,44), según la consulta el sistema informático SIREC-Q, del GAD de Distrito Metropolitano de Quito – certificados de catastro en propiedad horizontal, año 2019, es mayor al valor contractual de USD \$ 67.000,00, estipulado en la escritura como en la minuta de Restitución Fiduciaria, certificada por la Notaría Sexta del cantón Quito, que forman parte del expediente administrativo; corresponde, considerar como valor del inmueble – base inicial, para el cálculo del Impuesto a la Utilidad el **avalúo catastral total actualizado de USD \$ 74.355,51**, conforme lo dispuesto en el artículo III.5.154 del Código Municipal.

5.4 El tercer inciso del artículo 558 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre los sujetos pasivos del impuesto a la utilidad y plusvalía, establece: "Para los casos de transferencia de dominio el impuesto gravará solidariamente a las partes contratantes o a todos los herederos o sucesores en el derecho, cuando se trate de herencias, legados o donaciones."

5.5 La referida norma infiere que los sujetos pasivos del impuesto a la Utilidad, en el contrato de Restitución Fiduciaria de los predios No. 1361226 y 1361541, son el **FIDEICOMISO MERCANTIL DOCE DE OCTUBRE** (cedente); y, la señora VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA (beneficiaria).

5.6 El Código Orgánico Tributario, indica:

5.6.1. Numeral 1 del Artículo 88: "Sistemas de determinación. - La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas:  
1. Por declaración del sujeto pasivo"

5.6.2. Artículo 89: "Determinación por el sujeto pasivo.- La determinación por el sujeto pasivo se efectuará mediante la correspondiente declaración que se presentará en el tiempo, en la forma y con los requisitos que la ley o los reglamentos exijan, una vez que se configure el hecho generador del tributo respectivo.

*La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para el sujeto pasivo, pero se podrá rectificar los errores de hecho o de cálculo en que se hubiere incurrido, dentro del año siguiente a la presentación de la declaración, siempre que con anterioridad no se hubiere establecido y notificado el error por la administración.*" (énfasis agregado)

5.7 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala:

5.7.1. El artículo 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras y costo de adquisición, en el caso de donaciones será el avalúo de la propiedad en la época de la adquisición, y otros elementos deducibles conforme a lo que se establezca en el respectivo reglamento, se deducirá:  
a) El cinco por ciento (5%) de las utilidades líquidas por cada año que haya transcurrido a partir del momento de la adquisición hasta la venta, sin que en ningún caso, el impuesto al que se refiere esta sección pueda cobrarse una vez transcurridos veinte años a partir de la adquisición."

- **Costo de Adquisición.** – el avalúo catastral de USD \$ 575.089,51, del predio global No. 24061 (inmueble ubicado en la Avenida 12 de Octubre No. 1993 y 2023, situado en la parroquia La Floresta), al año 2007, hoy declarado en propiedad horizontal, es multiplicado para las respectivas alícuotas de los predios No. 1361226 y 1361541, obteniendo de este cálculo el costo de adquisición, el cual se detalla a continuación:

Predio No.	Avalúo predio No. 24061	Alícuota	Costo de Adquisición
1361226	575.089,51	0,2770	1.593,00
1361541		0,0678	389,91
<b>Total</b>			<b>1.982,91</b>

- **Mejoras.** - corresponde considerar el valor de **USD \$ 60.425,67**, declarado por el sujeto pasivo en el Formulario para la Liquidación de Impuestos de Utilidad y Alcabala, certificado por la Notaría Sexta del cantón Quito, conforme el artículo 89 del Código Orgánico Tributario.



- **Tiempo Transcurrido**. - corresponde considerar desde el **08 de agosto de 2008**, fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de Constitución de Fideicomiso, en el que fue aportado el inmueble ubicado en la Avenida 12 de Octubre No. 1993 y 2023, situado en la parroquia La Floresta, hoy declarado en propiedad horizontal, hasta la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, del contrato de Restitución Fiduciaria a favor VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA (beneficiaria), esto es el **23 de marzo de 2019**; por lo que, al haber transcurrido **10 años**, se debe aplicar el 50% de deducción por tiempo transcurrido.

5.8 Reliquidación del impuesto a la Utilidad.- de conformidad con las normas en referencia, la re-liquidación del impuesto a la Utilidad, en el contrato de Restitución Fiduciaria de los predios N° 1361226 y 1361541, se determina de acuerdo al siguiente detalle:

Valor contractual	67.000,00
<b>Avalúo catastral total actualizado 2019 (Valor del Inmueble)</b>	<b>74.355,51</b>
(-) Costo de adquisición	1.982,91
(-) Mejoras	60.425,67
(=) Utilidad líquida	11.946,93
(-) Deducción por tiempo transcurrido 10 años - 50%	5.973,46
(=) Base imponible	5.973,45
(*) Tarifa Código Municipal	4,00%
(=) Impuesto causado	238,94
(-) Impuesto pagado (20-03-2019)	1.764,07
<b>(=) Pago en exceso</b>	<b>1.525,13</b>

## 6 RESPECTO AL IMPUESTO DE ALCABALA

6.1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

6.1.1. Literal e) del Artículo 527: *"Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles: e) Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil."*

6.1.2. Artículo 531: *"Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realice en su exclusivo beneficio."*

*Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía. Cuando una entidad que esté exonerada del pago del impuesto haya otorgado o sea parte del contrato, la obligación tributaria se causará únicamente en proporción al beneficio que corresponda a la parte o partes que no gozan de esa exención."*

6.1.3. El tercer inciso de la cláusula Quinta de la minuta de Restitución Fiduciaria, certificada por la Notaría Sexta del cantón Quito, indica: *"Todos los gastos e impuestos que demande el otorgamiento y perfeccionamiento de esta escritura serán de cuenta de los BENEFICIARIOS (...)"*

6.1.4. Verificándose que el sujeto pasivo del impuesto de Alcabala en el contrato de Restitución Fiduciaria de los predios No. 1361226 y 1361541, es VAYAS FREIRE CARMITA PATRICIA.

6.1.5. Artículo 532: *"La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último."*

6.1.6. Al verificar, en el presente caso, que el **avalúo catastral total actualizado de USD \$ 74.355,51**, de los predios No. 1361226 y 1361541 (\$ 66.114,07 + \$ 8.241,44), según la consulta el sistema informático SIREC-Q, del GAD de Distrito Metropolitano de Quito – certificados de catastro en propiedad horizontal, año 2019, es mayor al valor contractual de USD \$ 67.000,00, estipulado en la escritura como en la minuta de Restitución Fiduciaria, certificada por la Notaría Sexta del cantón Quito, que forman parte del expediente administrativo; corresponde, considerar como base imponible, para el cálculo del Impuesto de Alcabala el **avalúo catastral total actualizado de USD \$ 74.355,51**, conforme lo dispuesto en el artículo 532 del COOTAD.

6.1.7. Artículo 535: *"Sobre la base imponible se aplicará el uno por ciento (1%)"*

6.2. Re-liquidación del impuesto de Alcabala: en virtud del análisis realizado al presente caso, el impuesto de Alcabala será determinado conforme al siguiente detalle:

Valor Contractual	Avalúo Catastral (Base Imponible)	(*) Tarifa Art. 535 COOTAD	(=) Impuesto Causado	(-) Imp. Pagado (20-03-2019)	(=) Pago en exceso
67.000,00	<b>74.355,51</b>	1%	743,56	1.649,47	<b>905,91</b>

## 7 RESPECTO AL PAGO EN EXCESO

- 7.1 El artículo 22 del Código Orgánico Tributario señala: "Los créditos contra el sujeto activo, por el pago de tributos en exceso o indebidamente, generarán el interés equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, señalado en el artículo anterior desde la fecha en que se presentó la respectiva solicitud de devolución del pago en exceso o del reclamo por pago indebido".
- 7.2 El artículo 37 del Código Orgánico Tributario señala: "La obligación tributaria se extingue, en todo o en parte, por cualesquiera de los siguientes modos:  
(...) 2. Compensación;"
- 7.3 El artículo 51 del Código Orgánico Tributario manifiesta que: "Las deudas tributarias se compensarán total o parcialmente, de oficio o a petición de parte, con créditos líquidos, por tributos pagados en exceso o indebidamente, reconocidos por la autoridad administrativa competente o, en su caso, por el Tribunal Distrital de lo Fiscal, siempre que dichos créditos no se hallen prescritos y los tributos respectivos sean administrados por el mismo organismo".
- 7.4 El artículo 123 del Código Orgánico Tributario manifiesta: "Se considerará pago en exceso aquel que resulte en demasía en relación con el valor que debió pagarse al aplicar la tarifa prevista en la ley sobre la respectiva base imponible. La administración tributaria, previa solicitud del contribuyente, procederá a la devolución de los saldos en favor de éste...".
- 7.5 El artículo 305 del Código Orgánico Tributario en sus incisos primero y segundo manifiesta: "Tendrá derecho a formular el reclamo o la acción de pago indebido o del pago en exceso la persona natural o jurídica que efectuó el pago o la persona a nombre de quien se lo hizo. Si el pago se refiere a deuda ajena, sin que haya obligación de hacerlo en virtud de ordenamiento legal, sólo podrá exigirse la devolución a la administración tributaria que recibió el pago, cuando se demuestre que se lo hizo por error.

*La acción de pago indebido o del pago en exceso prescribirá en el plazo de tres años, contados desde la fecha de pago. La prescripción se interrumpirá con la presentación del reclamo o de la demanda, en su caso".*

- 7.6 Considerando el valor calculado de las obligaciones tributarias por concepto de Impuesto predial, señalado en los numerales 3.6, 3.7 y 3.9 del presente acto administrativo; y, al comparar con el valor pagado detallado en el numeral 3.1, se verifica que se ha producido un pago en exceso correspondiente a los años 2012 al 2016, de los predios No. 1361226 y 1361541, a nombre del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, de acuerdo al siguiente detalle:

Pedio No.	Año	Concepto	(a) Valor Pagado	(b) Valor Calculado	(c)= Diferencia (a)-(b)
1361226	2016	Predial urbano	233,40	177,81	55,59
	2015	Predial Urbano	233,40	177,81	55,59
	2014	Predial Urbano	54,47	177,81	-123,54
	2013	Predial Urbano	221,42	162,91	58,51
	2012	Predial Urbano	361,41	174,61	186,80
1361541	2016	Predial Urbano	29,04	23,37	5,67
	2015	Predial Urbano	29,04	23,37	5,67
	2014	Predial Urbano	3,34	23,37	-20,03
	2013	Predial Urbano	24,64	18,67	5,97
	2012	Predial Urbano	29,34	19,06	10,28
<b>Total a favor del contribuyente:</b>					<b>240,71</b>

- 7.7 Adicionalmente, existen valores cancelados en demasía por concepto de Interés por mora tributaria, por los predios No. 1361226 y 1361541, por los años 2012 al 2016, de acuerdo al siguiente detalle:

Contribuyente: FIDEICOMISO MERCANTIL DOCE DE OCTUBRE					
Predio No.	Año	Concepto	Valor pagado (a)	Valor calculado (b)	(c)= Diferencia (a-b)
1361226	2016	Interés por mora tributaria	67,46	53,59	13,87
	2015	Interés por mora tributaria	103,58	82,29	21,29
	2014	Interés por mora tributaria	31,03	93,29	-62,26
	2013	Interés por mora tributaria	161,85	125,15	36,70
	2012	Interés por mora tributaria	301,59	160,79	140,80
1361541	2016	Interés por mora tributaria	7,47	6,05	1,42
	2015	Interés por mora tributaria	11,45	9,28	2,17
	2014	Interés por mora tributaria	2,13	12,26	-10,13
	2013	Interés por mora tributaria	15,91	12,17	3,74
	2012	Interés por mora tributaria	45,15	37,44	7,71
<b>Total a favor del contribuyente:</b>					<b>155,31</b>

7.8 Respecto de la petición de pago en exceso de las obligaciones tributarias por concepto Plusvalía y Alcabalas, del año 2019, por los predios No. 1361226 y 1361541, considerando el valor calculado señalado en los numerales 5.8 y 6.2 del presente acto administrativo; y, al comparar con los valores cancelados detallados en el numeral 4.1, se verifica que se ha producido un pago en exceso correspondiente al año 2019, a nombre de Vayas Freire Carmita Patricia, de acuerdo al siguiente detalle:

Año	Concepto	(a) Valor Pagado	(b) Valor Calculado	(c)= Diferencia (a)-(b)
2019	Alcabala	1.649,47	905,91	747,56
	Plusvalía	1.764,07	1.525,13	238,94
<b>Total a favor de la contribuyente:</b>				<b>986,50</b>

Consecuentemente, en atención a lo enunciado en la presente resolución, considerando los elementos de prueba aportados por los señores Esteban Xavier Álvarez Herrera, apoderado especial de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, compañía fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre y la señora Vayas Freire Carmita Patricia, la Dirección Metropolitana Tributaria considera procedente la solicitud presentada, de conformidad con los antecedentes, normativa y análisis expuestos en los numerales que preceden; y,

Por lo expuesto, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Dirección Metropolitana Tributaria;

#### RESUELVE:

- 1. ACEPTAR** la petición presentada por los señores: Esteban Xavier Álvarez Herrera, apoderado especial de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, compañía fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre y la señora Vayas Freire Carmita Patricia, de acuerdo a los considerandos expuestos en esta resolución.
- 2. RECONOCER** a favor del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, el valor de **USD \$ 240,71** (doscientos cuarenta dólares con setenta y un centavos), más los intereses respectivos calculados a partir del 04 de diciembre de 2020, por el pago en exceso de la obligación tributaria por concepto de Impuesto predial, correspondiente a los años 2012 al 2016, de los predios No. 1361226 y 1361541.
- 3. RECONOCER** a favor del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, el valor de **USD \$ 155,31** (ciento cincuenta y cinco dólares con treinta y un centavos), por el pago en exceso de interés por mora tributaria, correspondiente a los años 2012 al 2016, de los predios No. 1361226 y 1361541.
- 4. COMPENSAR** los valores establecidos en los numerales 2 y 3 de la parte resolutive, con las obligaciones tributarias pendientes de pago a nombre del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, que existan a la fecha de ejecución del presente acto administrativo.
- 5. INFORMAR** a la Dirección Metropolitana Financiera que de existir valores a favor del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, una vez realizada la compensación dispuesta en el numeral que antecede, los transfiera a la cuenta bancaria registrada en las bases de la Tesorería Metropolitana, a nombre de Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, con RUC No. 1792091543001.
- 6. RECONOCER** a favor de Vayas Freire Carmita Patricia, el valor de **USD \$ 986,50** (novecientos ochenta y seis dólares con cincuenta centavos), más los intereses respectivos calculados a partir del 04 de diciembre

de 2020, por el pago en exceso de las obligaciones tributarias por concepto de Plusvalía y Alcabala, correspondiente a la transferencia de dominio efectuada en el año 2019, de los predios No. 1361226 y 1361541.

7. **COMPENSAR** el valor establecido en el numeral que antecede, con las obligaciones tributarias pendientes de pago a nombre de Vayas Freire Carmita Patricia, que existan a la fecha de ejecución del presente acto administrativo.
8. **INFORMAR** a la Dirección Metropolitana Financiera que de existir valores a favor de la contribuyente, una vez realizada la compensación dispuesta en el numeral que antecede, los transfiera a la cuenta de ahorros No. 1016213289 del Banco del Pacífico, a nombre de Vayas Freire Carmita Patricia, con cedula de ciudadanía No. 1802463347.
9. **INFORMAR** a los contribuyentes que la Administración Tributaria se reserva el derecho de verificar oportunamente la veracidad de la información contenida en el expediente administrativo. De existir un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño que induzca al error en esta resolución, se considerará defraudación tributaria de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico Integral Penal.
10. **INFORMAR** con el contenido de la presente resolución a la Dirección Metropolitana Financiera para la contabilización de las transacciones implícitas.
11. **NOTIFICAR** con la presente resolución a Vayas Freire Carmita Patricia, en la dirección señalada para el efecto, esto es: provincia: Pichincha; cantón: Quito; Dirección: Av. 12 de Octubre y Colón. Teléfono: 3230375. Correo electrónico: jantamba@lexvalor.com
12. **NOTIFICAR** con la presente resolución a Esteban Xavier Álvarez Herrera, apoderado especial de la compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, compañía fiduciaria y representante legal del Fideicomiso Mercantil Doce de Octubre, en la dirección señalada para el efecto, esto es: provincia: Pichincha; cantón: Quito; Dirección: Av. la Coruña y Manuel Iturrey. Referencia: edificio Santa Fe, tercer piso, FIDEVAL S.A. Casillero Judicial No. 4594

NOTIFÍQUESE, Quito, a 11 MAY 2021 f) el Dr. Guillermo Montenegro, Director Metropolitano Tributario del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.  
Lo certifico.-



Ing. Diana Fernanda Cartagena Cartuche  
**Secretaría de la Dirección Metropolitana Tributaria**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



## **GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

### **DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA**

La presente notificación tiene plena validez y por lo tanto surte todos los efectos jurídicos previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

Para mayor información podrá acercarse a la oficina de la Secretaría de la Dirección Metropolitana Tributaria, ubicada en la calle Chile OE3-35 entre Venezuela y Guayaquil.