



GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0344-M

Fechas de publicación: 10, 11 y 12 de octubre de 2023

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 de la Liquidación de Pago por Diferencia que se detalla a continuación:

Tipo de documento	Número de trámite	Número de documento	Identificación No.	Nombre/Razón Social del contribuyente	Representante Legal
LIQUIDACIÓN DE PAGO POR DIFERENCIAS	LDP-DMT-JRM-2023-0243-M	LDP-DMT-JRM-2023-0243-M	1709320236	MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES	No aplica

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL DISTRITO METROPOLITANO QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA**

**LIQUIDACIÓN DE PAGO POR DIFERENCIAS No. LDP-DMT-JRM-2023-0243-M
IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA**

SUJETO PASIVO: MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES
CI.: 1709320236
CORREO ELECTRÓNICO: mangesmoncayo@hotmail.com
TELÉFONO/S: Celular 0999015152

IMPUESTO: A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA DE LOS MISMOS – TRÁMITE TRANSFERENCIA DE DOMINIO No. 2022-TDC-INT-000573

PREDIO: 3709184

La Constitución de la República del Ecuador en el Art. 76, numeral 7), literal I), sobre las garantías del derecho al debido proceso, dispone que: *“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 a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”*

En este sentido, la norma antes referida en su Art. 226, respecto de la competencia y funciones de las instituciones del Estado, señala: *“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.”*

El artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que *“el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria”*.

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

El artículo 76 del Código Orgánico Tributario dispone que: *“[...] La competencia administrativa en el ámbito tributario, es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o sustitución, previstos por las leyes [...]”*.

El artículo 82 del Código Orgánico Tributario establece que: *“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”*.

Mediante Resolución Nro. GADDMQ-DMT-2021-0020-R de fecha 09 de noviembre de 2021, artículo 1 el Director Metropolitano Tributario Resuelve *“Establecer que, a partir del 15 de noviembre de 2021, los tributos por transferencia de dominio de bienes inmuebles situados en el Distrito Metropolitano de Quito, serán determinados bajo el sistema de determinación del sujeto pasivo previsto en el artículo 89 del Código Orgánico Tributario”*.

El artículo 5 de la prenombrada resolución dispone: *“Los sujetos pasivos, declararán las obligaciones tributarias objeto de la presente resolución, conforme a la normativa nacional y metropolitana vigente, en la forma y con los requisitos que la ley o los reglamentos exijan; y, el resultado será la generación automática de las órdenes de cobro de las obligaciones tributarias que serán notificadas al correo electrónico que los sujetos pasivos consignen en la declaración. Lo anterior, sin perjuicio de los procesos de verificación o determinación a ser ejercida por la Administración Tributaria Seccional”*.

La Dirección Metropolitana Tributaria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito actúa en uso de su facultad determinadora establecida en los artículos 65, 68 y 90 del Código Tributario, 87 y 89 del Código Orgánico Tributario y sus atribuciones previstas en el artículo 2 de la Resolución de Alcaldía No. 0076 del 18 de octubre de 2002, reformada a

través de la Resolución de Alcaldía No. 0088 del 19 de diciembre de 2006, Resolución de Concejo N° C 0076 de 12 de diciembre del 2007, y artículo 1 de la Resolución de Alcaldía No. A 0010 del 31 de marzo de 2011, a través de las cuales se definen los niveles de la Estructura Orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las atribuciones del Director Metropolitano Tributario.

Con Resolución de Alcaldía No. A 003 de fecha 5 de febrero del 2015, se autoriza al señor Director Metropolitano Tributario la facultad de designar a funcionarios de nivel inferior de autoridad dentro del ámbito de su competencia la ejecución de ciertas funciones.

A través de la Resolución No. GADDMQ-DMT-2023-0040-R de fecha 21 de septiembre de 2023, la Directora Metropolitana Tributaria (E) delegó al Ingeniero Hilder Iván Solórzano Guamán, Servidor Municipal de la Jefatura de Rentas Municipales, la facultad de emitir con su sola firma el presente documento.

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

1. ANTECEDENTE

De la revisión efectuada en el Sistema informático de la Dirección Metropolitana Tributaria, se verifica el registro de declaración de impuestos por transferencia de dominio (CORE TRIBUTARIO) Original N° 2021-TDC-INT-076307 con fecha 09 de noviembre de 2021 y sustitutiva N° 2022-TDC-INT-000573, con fecha 9 de enero de 2022; por la compraventa del predio No. 3709184; en el cual otorga la señora **MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES**, en calidad de vendedor, a favor del señor **DAVID SEBASTIAN OCHOA LARREATEGUI**, en calidad de comprador; misma que se encuentra celebrada mediante escritura pública el 20 de enero de 2022 ante el Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito Dr. Santiago Guerrón Ayala, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 14 de marzo de 2022; generándose el impuesto a las utilidades y/o plusvalía de acuerdo al siguiente detalle:

DECLARACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO				
PREDIO URBANO No. 3709184				
Concepto			Valor declarado Trámite original (USD)	Valor declarado Trámite Sustitutiva (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			89.000,00	89.000,00
(-) Costo de Adquisición			12.213,72	12.213,72
(-) Mejoras			73.200,00	73.200,00
(-) Valor pagado por Contribución Especial de Mejoras			0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00	0,00
(=) Subtotal (1)			3.586,28	3.586,28
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2018-02-07	537,94	537,94
(=) subtotal (2)			3.048,34	3.048,34
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00	0,00
(=) Base Imponible			3.048,34	3.048,34
(*) Tarifa aplicable			4%	4%
Impuesto a la utilidad a pagar			121,93	121,93
Impuesto a la utilidad a pagar sustitutiva				0,00

El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, reporta emitido a nombre del sujeto pasivo la señora **MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES**, conforme al siguiente detalle.



CONCEPTO	NOMBRE	FECHA EMISIÓN	No. TITULO DE CRÉDITO	VALOR (USD.)	ESTADO
Utilidad (Tramite original)	MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES	2021-11-13	30396489	\$ 121,93	Pagado (2021-11-16)
Utilidad (Tramite sustitutiva)		09-01-2022	-	0,00	-

La Administración Metropolitana Tributaria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el procedimiento de verificación del correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias, encontró diferencias en la declaración del impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía de los mismos del predio urbano No. **3709184**, referente a las mejoras declaradas.

Es así que, en uso de su facultad determinadora establecida en los artículos 65, 68 y 90 del Código Orgánico Tributario y las disposiciones establecidas en los artículos No. 1861 y 1863 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que regulan la facultad determinadora de la Administración Metropolitana Tributaria, con fecha 3 de julio de 2023 se notificó al correo electrónico al sujeto pasivo del impuesto, la señora **MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES**, la comunicación de No. **OCD-DMT-JTD-MAN-2023-00106**; que por medio de la cual la Administración Metropolitana Tributaria, Informó la diferencia detectada a favor del sujeto activo, concediéndole **diez (10) días hábiles** para que presenten la declaración sustitutiva o justifique la misma de acuerdo al siguiente detalle:

Descripción	Valor declarado	Valor establecido	Diferencia
	(USD)	cédula catastral (USD)	(USD)
	a)	b)	c) a-b
Mejoras	73.200,00	49.240,23	23.959,77

En tal virtud, del análisis realizado y de la verificación efectuada en las bases de datos correspondientes con las que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria, se evidenció que la señora **MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES**, (vendedor) **NO** presentó la justificación solicitada ni procedió con la declaración sustitutiva dentro del plazo establecido.

2. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

2.1. Facultad Determinadora

El artículo 65 establece que: *“En el ámbito provincial o municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al Prefecto Provincial o al Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine”* (énfasis añadido).

El artículo 68 del Código Orgánico Tributario expresa: Facultad terminadora. - *La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo* (énfasis añadido).

El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imponibles, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación”.

El artículo 88 del Código Orgánico Tributario señala el sistema de determinación. – *“La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas:*

- a. Por declaración del sujeto pasivo:

- b. Por actuación de la administración; o,
- c. De modo mixto". (énfasis añadido).

El artículo 89 del Código Orgánico Tributario indica: "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 añadido).

El artículo 90 respecto a la determinación por el sujeto activo señala: "El sujeto activo establecerá la obligación tributaria, en todos los casos en que ejerza su potestad determinadora, conforme al artículo 68 de este Código, directa o presuntivamente.

La obligación tributaria así determinada causará un recargo del 20% sobre el principal, el mismo que se calculará después de realizada la imputación de los pagos previos efectuados por el contribuyente hasta antes de la emisión del acto de determinación. Dicho recargo es susceptible de transacción en mediación conforme las reglas previstas en este Código" (énfasis añadido).

El artículo 1861 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: "Procedimientos de determinación.- Antes de que opere la caducidad y en las formas y condiciones que establece el Código Orgánico Tributario y esta normativa, la Administración Metropolitana Tributaria ejercerá la facultad determinadora, a fin de verificar las declaraciones de los contribuyentes o responsables y la determinación del tributo correspondiente, utilizando para estos efectos los datos y demás información que disponga, así como de otros documentos que existan en poder de terceros que tengan relación con la actividad gravada o con el hecho generador, procedimientos que pueden concluir con Actas de Determinación o Liquidación por Diferencias" (énfasis añadido).

En lo referente a la caducidad de la obligación tributaria, el artículo 94 del Código Orgánico Tributario dispone: "En los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, caduca la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que se requiera de pronunciamiento previo, en cuatro años contados desde la fecha en que se presentó la declaración, de conformidad a lo establecido en el artículo 19 de este Código, para el caso del sujeto pasivo que no haya presentado su declaración, el plazo de caducidad será de seis años [...]". (énfasis añadido).

2.2. De la Liquidación de Pago por Diferencias

El artículo 1863 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: "Cuando de la revisión de las declaraciones realizadas por el sujeto pasivo y de la información que posea la Administración Tributaria, se llegaren a establecer diferencias a favor del sujeto activo, se notificará al sujeto pasivo con una comunicación por diferencias para que en el plazo de diez días hábiles presente una declaración sustitutiva o justifique las diferencias detectadas" (énfasis añadido).

Concluido el plazo otorgado, si el sujeto pasivo no hubiere presentado la declaración sustitutiva, la Administración Metropolitana Tributaria emitirá la Liquidación por Diferencias debidamente motivada, disponiendo su notificación y cobro inmediato una vez que esté firme, incluso por la vía coactiva." (énfasis añadido).

En base a la normativa antes expuesta, la Administración Metropolitana Tributaria ejerce su Facultad Determinadora conforme lo determina la normativa legal vigente.

2.3. Obligación Tributaria

El artículo 15 del Código Orgánico Tributario establece: "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".

2.4. Del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos

Sobre el impuesto a las utilidades y plusvalía, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 556 dispone: "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." (énfasis añadido);

2.5. Del Sujeto activo

El artículo 23 del Código Orgánico Tributario expresa: “[...] *“Sujeto activo es el ente público acreedor del tributo”*; concordantemente el artículo 1582 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que: “[...] *El sujeto activo del Impuesto a las Utilidades es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quien ejercerá su potestad impositiva a través de sus órganos competentes”*”.

De conformidad a la normativa previamente expuesta, el sujeto activo del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos es el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por ser el ente público acreedor del tributo.

2.6. Del Sujeto Pasivo

El primer inciso del artículo 24 Código Orgánico Tributario señala que es sujeto pasivo: “[...] *la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable”*”.

El Art. 558 del COOTAD, sobre los sujetos pasivos del impuesto a la utilidad y plusvalía, establece: “Son sujetos de la obligación tributaria a la que se refiere este capítulo, los que, como dueños de los predios, los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, los adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.”;

El artículo 1583 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece que: “Son sujetos pasivos del Impuesto a las Utilidades aquellos previstos el artículo 558 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

De la escritura pública de compraventa otorgada el 20 de enero del 2022, ante el Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Santiago Guerrón Ayala e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de marzo del 2022; en la cláusula primera de comparecientes estipula:

“[...] INTERVINIENTES. – Intervienen en el otorgamiento de esta Escritura Pública las partes que se detallan a continuación: Por una parte la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, con cédula de ciudadanía número uno siete cero nueve tres dos cero dos tres guion seis (170932023-6), de profesión / ocupación magister, de estado civil en unión de hecho, por sus propios y personales derechos, domiciliada en la calle Manuela Sáenz N treinta y cuatro guion cincuenta y seis (N34-56) y calle Rumipamba, del Cantón Quito, provincia de Pichincha, teléfono cero nueve nueve nueve cero uno cinco uno cinco dos (099915152), correo electrónico mangelomoncayo@hotmail.com, a quien en los posterior se la denominará como LA PARTE VENDERDA. Por otra parte el señor **OCHOA LARREATEGUI DAVID SEBASTIÁN**, con cédula de ciudadanía número uno siete uno seis cuatro ocho cero cinco dos guion ocho (171648052-8), de profesión / ocupación empleado público, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, domiciliado en la calle Sobrino y Minayo N veintiocho guion setenta y seis (N 28-76) y calle Las Casas, del Cantón Quito, provincia de Pichincha, teléfono cero nueve ocho cuatro dos cinco siete ocho cero cinco (0984257805), correo electrónico sebastian_ochoa8@hotmail.com, a quien en lo posterior se lo denominará como **“LA PARTE COMPRADORA”** [...]”

De la normativa señalada y de los hechos verificados, se desprende que los sujetos pasivos de la obligación tributaria del impuesto a la utilidad en la transferencia de los predios No. **3709184**; son los que como dueños de los predios los vendieren obteniendo la utilidad imponible y por consiguiente real, conforme dispone el Art. 558 del COOTAD; y, de acuerdo lo estipulado en la escritura de compraventa celebrada 20 de enero del 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de marzo del 2022; se verifica que la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, (vendedor), es el sujeto pasivo del impuesto a la utilidad, sobre el cual la Administración Metropolitana Tributaria ejercerá su facultad determinadora, conforme la normativa legal vigente.

2.7. Hecho Generador, Base Imponible y Tarifa Aplicada

2.7.1. Del Hecho Generador

El artículo 16 Código Tributario define al hecho generador como el: “[...] presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo” (énfasis añadido).

El artículo 1581 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala que: “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 (énfasis añadido).

En aplicación a la normativa y de los hechos verificados; se concluye que el hecho generador del impuesto a las utilidades por concepto de la transferencia del predio urbano No. **3709184**, se configura con la transferencia de dominio realizada por la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, en calidad de vendedor, a favor del señor **DAVID SEBASTIAN OCHOA LARREATEGUI**, en calidad de comprador; transferencia de dominio celebrada mediante escritura pública de compraventa el 20 de enero del 2022, ante el Notario Trigésimo Quito del Distrito Metropolitano de Quito Dr. Santiago Guerrón Ayala e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de marzo del 2022; presupuesto que configuró el presente tributo conforme determina la Ley.

2.7.2. De la Base Imponible

Artículo 532 del COOTAD, señala la determinación de la base imponible y la cuantía gravada, y dispone: "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" (énfasis añadido);

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Art. 1584, sobre la **Base imponible y deducciones**, establece: "(...) 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 añadido);

2.7.3. Deducciones

Para el cálculo del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos, se aplican las siguientes deducciones de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD:

El artículo 557 COOTAD manifiesta: "Para el cálculo del impuesto determinado en el artículo anterior, las municipalidades deducirán de las utilidades los valores pagados por concepto de contribuciones especiales de mejoras y concesión onerosa de derechos".

El artículo 559 COOTAD respecto a las deducciones adicionales establece que: "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 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; y,
- b) La desvalorización de la moneda, según informe al respecto del Banco Central". (énfasis añadido)

2.7.3.1. Sobre la Deducción por Mejoras

Inherente a la determinación de las obligaciones tributarias, el Código Orgánico Tributario en el Art. 87, la define como "(...) el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo." (énfasis añadido).

El artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario dispone que: "(...) Determinación en forma directa con base en catastros o registros.- El sujeto activo efectuará la determinación de la obligación tributaria de forma directa sobre la información que conste en sus catastros tributarios o registros, conformados por información y documentación entregada por el propio sujeto pasivo, por terceros u otros datos que posea la administración tributaria, con los que hubiere establecido los elementos constitutivos de la obligación tributaria. Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación señalados en el presente artículo serán exigibles y generarán los correspondientes intereses desde las fechas que establezca la respectiva norma tributaria. Las determinaciones previstas en este artículo, serán título ejecutivo suficiente para ejercer la acción de cobro (...)". (énfasis añadido)

De la normativa expuesta, la Administración Metropolitana Tributaria facultada a verificar el correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias declaradas por los sujetos pasivos del impuesto; encontró diferencia del impuesto a la Utilidad y/o Plusvalía en el trámite N° **2022-TDC-INT-000573**; del predio urbano Nos. **3709184**; verificándose que el valor de mejoras declaradas por los sujetos pasivos del impuesto, no se encuentra registrados correctamente.

2.7.4. De la Tarifa Aplicable

El artículo 556 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en lo referente a la tarifa del

impuesto a la utilidad indica: *“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”.*

Igualmente, el artículo 1586 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, respecto a la tarifa señala: *“La tarifa general del Impuesto a las Utilidades es el diez por ciento que se aplicará a la base imponible en todos los casos en los que en virtud de este Capítulo no se hubiere establecido una tarifa específica.*

La tarifa en casos de transferencia de dominio a título gratuito será del uno (1) por ciento que se aplicará a la base imponible.

Para el caso de las primeras transferencias de dominio que se realicen a partir del año 2006, la tarifa aplicable será del 0,5%, cuando éstas sean realizadas por personas naturales o jurídicas cuyo objeto social, giro de negocio o actividad económica no sea la inmobiliaria, de construcción o cualquier tipo de explotación de bienes inmuebles, diferente a la de arrendamiento.

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 toda 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.”

De los actos de verificación ejecutados por la Administración Metropolitana Tributaria, se observó que la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, adquirió el Lote de terreno número CUARENTA Y SIETE (47), de la lotización de la Cooperativa de Vivienda Rural CEPE, ubicado en la parroquia CUMBAYÁ, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 30 de enero de 2018 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 07 de febrero de 2018; y, declarado en propiedad horizontal el 01 de junio de 2020 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de julio de 2020, creándose entre otros el predio N° **3709184** objeto de la presente compraventa; concomitantemente en la escritura pública celebrada el 20 de enero de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 14 de marzo de 2022, la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, vende a favor del señor **DAVID SEBASTIAN OCHOA LARREATEGUI**; configurándose de esta manera la segunda transferencia de dominio a partir del año 2006; por lo que la tarifa aplicable será del 4% conforme dispone el artículo 1586 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

2.7.5. Comunicación de Diferencias

Verificada la información constante en la base de datos con las que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria; se observó que la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, realiza la transferencia de dominio del predio Nro. **3709184**, a favor del señor **DAVID SEBASTIAN OCHOA LARREATEGUI**; declarando los impuestos mediante trámites N° **2022-TDC-INT-076307** y N° **2022-TDC-INT-000573**, con fechas 9 de noviembre de 2021 y 9 de enero de 2022 respectivamente; habiendo determinado y liquidado como valor a pagar por concepto de impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos **USD. 121,93**; no obstante, de las declaraciones revisadas, la Administración Metropolitana Tributaria identificó diferencias a favor del sujeto activo correspondiente al valor de mejoras; razón por la cual, esta Administración Metropolitana Tributaria, en uso de sus facultades legales notificó al sujeto pasivo del impuesto de Utilidad y/o Plusvalía, a la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-JTD-MAN-2023-00106**, con fecha el 03 de julio de 2023, al correo electrónico mangelesmoncayo@hotmail.com registrados en la declaración de impuestos por transferencia de dominio, otorgándole el plazo de **diez (10)** días hábiles para que justifique en legal y debida forma la diferencia detectada o presente la declaración sustitutiva.

3. DIFERENCIAS POR MEJORAS DETECTADAS POR LA ADMINISTRACIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

En función de lo expuesto y al amparo de la normativa previamente citada, se ha verificado que existe diferencias del valor de mejoras declarado por los sujetos pasivos en la declaración de impuestos a la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos en los trámites N° **2022-TDC-INT-076307** y N° **2022-TDC-INT-000573**, correspondiente a la compraventa del predio No. **3709184**, en relación al valor de mejoras registrado en los sistemas catastrales del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (cédula catastral); y, esta Administración Metropolitana Tributaria en usos de sus facultades legales y conforme lo dispuesto en el artículo 91.1 del Código Orgánico Tributario, ha detectado las siguientes diferencias:



Descripción	Valor declarado (USD)	Valor establecido en cédula catastral (USD)	Diferencia (USD)
	a)	b)	c) = (a - b)
Mejoras	73.200,00	49.240,23	23.959,77

4. LIQUIDACIÓN DE PAGO POR DIFERENCIAS DEL IMPUESTO A LA UTILIDAD

En consideración a los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos, y toda vez que la señora **MONCAYO ENRÍQUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES**, no ha justificado en legal y debida forma la diferencia del valor de mejoras notificada en la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-JTD-MAN-2023-00106**, se procede a realizar la liquidación del impuesto a las utilidades de los predios Nos. **3709184** en los siguientes términos:

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS PREDIOS URBANOS Nos. 3709184						
Concepto				Valores Declarados trámite original	Valores Declarados trámite sustitutiva	Valores Según Administración Tributaria (Determinación)
				(USD)	(USD)	(USD)
(+)	Valor Contractual / Catastral			89.000,00	89.000,00	89.000,00
(-)	Costo de Adquisición			12.213,72	12.213,72	12.213,72
(-)	Mejoras			73.200,00	73.200,00	49.240,05
(-)	Contribución especial de Mejoras			0,00	0,00	0,00
(-)	Concesión Onerosa de Derechos			0,00	0,00	0,00
(=)	Subtotal (1)			3.586,28	3.586,28	27.546,05
(-)	Deducible por tiempo transcurrido (5" por cada año)	Fecha de inscripción	2018-02-07	537,94	537,94	4.131,91
(=)	Subtotal (2)			3.048,34	3.048,34	23.414,14
(-)	Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00	0,00	0,00
(=)	Base Imponible			3.048,34	3.048,34	23.414,14
(*)	Tarifa aplicable			4%	4%	4%
(=)	Impuesto a la utilidad a pagar			121,93	121,93	936,57
(=)	Diferencia a pagar					814,64



5. IMPUTACIÓN DE PAGO

Art. 47 Código Tributario dispone: "Imputación al pago. - Cuando el crédito a favor del sujeto activo del tributo comprenda también intereses y multas, los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses; luego al tributo; y, por último, a multas".

De conformidad con el artículo 47 del Código Tributario antes citado y tomando en consideración los pagos realizados por los sujetos pasivos, a continuación, consta la respectiva imputación del pago:

CONCEPTO	VALOR (USD)	
Impuesto a la Utilidad a pagar	936,57	(A)
(-) Valor cancelado por los sujetos pasivos trámite original	121,93	(B)
(-) Valor cancelado por los sujetos pasivos trámite sustitutivo	0,00	(C)
(=) Saldo de Impuesto a pagar después de imputación	814,64	(A= B-C)

6. EXIGIBILIDAD

El artículo 19 del Código Orgánico Tributario, respecto a la exigibilidad establece que: "La obligación tributaria es exigible a partir de la fecha que la ley señale para el efecto. A falta de disposición expresa respecto a esa fecha, regirán las siguientes normas: 1ra. - Cuando la liquidación deba efectuarla el contribuyente o el responsable, desde el vencimiento del plazo fijado para la presentación de la declaración respectiva; y, 2da. - Cuando por mandato legal corresponda a la administración tributaria efectuar la liquidación y determinar la obligación, desde el día siguiente al de su notificación." (énfasis añadido).

El inciso segundo del numeral 9 del artículo 107 Código Orgánico Tributario expresa que: "Existe notificación tácita cuando no habiéndose verificado notificación alguna, la persona a quien ha debido notificarse una actuación efectúe cualquier acto o gestión por escrito que demuestre inequívocamente su conocimiento. Se considerará como fecha de la notificación aquella en que se practique el respectivo acto o gestión, por parte de la persona que debía ser notificada [...]". (énfasis añadido).

El artículo 107 del Código Orgánico Tributario dispone las Formas de notificación; y, en el numeral 10 señala Las notificaciones se practicarán: "Por el medio electrónico previsto en el artículo 56 de la Ley de Comercio Electrónico." (énfasis añadido).

7. INTERESES

El artículo 21 del Código Tributario establece: "Intereses a cargo del sujeto pasivo. - La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causará favor del respectivo sujeto activo y sin necesidad de resolución administrativa alguna, el interés anual equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. Este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo."

En el caso de obligaciones tributarias establecidas luego del ejercicio de las respectivas facultades de la Administración Tributaria, el interés anual será equivalente a 1.3 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. (énfasis añadido).

En aplicación de la normativa expuesta en el párrafo anterior, el saldo a pagar determinado en la presente liquidación de pago por diferencias del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, asciende a **USD 814,64**, por concepto de impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos del predio **No. 3709184**, generará intereses desde la fecha de exigibilidad de la obligación tributaria, esto es, la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito; y, que corresponde desde el día 14 de marzo de 2022 hasta la fecha de pago de la presente obligación.

8. RECARGOS SOBRE EL PRINCIPAL

Art. 90 del Código Orgánico Tributario señala: "Determinación por el sujeto activo. - El sujeto activo establecerá la obligación tributaria, en todos los casos en que ejerza su potestad determinadora, conforme al artículo 68 de este Código, directa o presuntivamente".

La obligación tributaria así determinada causará un recargo del 20% sobre el principal", el mismo que se calculará después de realizada la imputación de los pagos previos efectuados por el contribuyente hasta antes de la emisión del acto de determinación [...]" (énfasis añadido).

En consecuencia, en aplicación a la norma anteriormente citada, el valor correspondiente al 20% de recargo sobre la diferencia a pagar determinada por concepto del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los predios Nos. **3709184**, asciende a **USD 162,93** tal como se muestra en el siguiente detalle:

RECARGO DEL 20% SOBRE EL PRINCIPAL	
CONCEPTO	VALOR (USD)
Saldo de impuesto a pagar determinado por el sujeto activo (A)	814,64
Recargo del 20% sobre el principal (A * 20%)	162,93

9. VALORES A PAGAR

Mediante la presente liquidación de pago por diferencias del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos de los predios urbanos Nos. **3709184**, se establecen los siguientes valores:

LIQUIDACIÓN POR DIFERENCIAS DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS PREDIOS URBANOS No. 3709184	
CONCEPTO	VALOR (USD)
1) TOTAL IMPUESTO A PAGAR	814,64
2) RECARGO DEL 20% SOBRE EL PRINCIPAL	162,93
3) INTERESES POR MORA	Los intereses sobre la diferencia del valor del impuesto a pagar que asciende a USD. 814.64 serán calculados desde el 14 de marzo de 2022 (fecha de exigibilidad de la obligación tributaria) hasta la fecha de pago



10. DISPOSICIONES GENERALES

Para efectos de la presente liquidación de pago por diferencias del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos deberán tomarse en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- Los valores establecidos en la presente liquidación de pago por diferencias del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos de los predios No. **3709184**, podrán ser consultados ingresando al portal web: pam.quito.gob.ec / **consultas de obligaciones** y ser pagados en cualquier entidad de recaudación autorizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, caso contrario y una vez que la presente liquidación de pago por diferencias se encuentre en firme, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del área correspondiente, iniciará el proceso de ejecución coactiva con las correspondientes costas judiciales, de conformidad con lo señalado en los artículos 157 y siguientes del Código Tributario.
- Envíe una copia de la presente liquidación de pago por diferencias al departamento de coactivas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para que se realice el control y seguimiento del pago de la obligación tributaria determinada.
- Se informa a los sujetos pasivos que de comprobarse un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño que induzca al error en la presente liquidación de pago por diferencias, se considerará defraudación tributaria sancionada de conformidad con el artículo 298 del Código Orgánico Integral Penal.
- La Administración Metropolitana Tributaria se reserva el derecho de ejercer las facultades que le son inherentes a fin de garantizar el estricto cumplimiento de la normativa tributaria aplicable.
- NOTIFIQUESE** con el contenido de la presente liquidación de pago por diferencias de Impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos de los predios No. **3709184** al contribuyente la señora **MONCAYO ENRIQUEZ MARIA DE LOS ANGELES**, a los correos electrónicos registrado en la declaración de impuestos; esto es: mangelesmoncayo@hotmail.com, de conformidad con lo establecido en la normativa contenida en Código Orgánico Tributario, la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley de Comercio Electrónico, Mensajes de Datos y Firma Electrónica, y el Acuerdo de Responsabilidad y Uso de Medios Electrónicos.

Dado en Quito D. M., a la fecha de la suscripción electrónica

HILDER IVAN SOLORZANO GUAMAN
Firmado digitalmente
por HILDER IVAN
SOLORZANO GUAMAN
Fecha: 2023.10.02
09:02:42 -05'00'

Ing. Hilder Iván Solórzano Guamán
**DELEGADO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

	Nombre	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Anibal Yépez P	ANIBAL CORNELIO YEPEZ POZO Firmado digitalmente por ANIBAL CORNELIO YEPEZ POZO Fecha: 2023.10.02 08:23:19 -05'00'



Quito
Alcaldía Metropolitana

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.