



GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0400-M

Fechas de publicación: 22, 23 y 24 de noviembre 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 DIFERENCIAS 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-2023-0259-M	LDP-DMT-JRM-2023-0259-M	1792105285001	GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.	LEÓN SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO

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

**LIQUIDACIÓN DE PAGO POR DIFERENCIAS No. LDP-DMT-JRM-2023-0259-M
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS**

SUJETO PASIVO:	GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	1792105285001
REPRESENTANTE LEGAL:	LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO
C.C. REPRESENTANTE LEGAL:	1705654364
PREDIO:	3705995, 3706106
TRÁMITE:	TRANSFERENCIA DE DOMINIO No. 2022-TDC-INT-003366.
DIRECCIONES ELECTRÓNICAS:	secretaria@glconstructores.com
TELÉFONOS DE CONTACTO:	023823911 / 0981552727 / 0984023532

De conformidad al artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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, así también establecida en el artículo 2 de la Resolución de Alcaldía No. 0076 de 18 de octubre de 2002, reformada a través de la Resolución de Alcaldía No. 0088 de 19 de diciembre de 2006; y artículo 1 de la Resolución de Alcaldía No. A 0010 de 31 de marzo de 2011, que definen los niveles de la Estructura Orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las atribuciones del Director Metropolitano Tributario del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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 Ivan Solorzano Guaman, 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

La Administración Metropolitana Tributaria en el procedimiento de verificación del cumplimiento de las obligaciones tributarias, detectó diferencias en la declaración de Impuestos por Transferencia de Dominio No. **2022-TDC-INT-003366 (CORE TRIBUTARIO-ORIGINAL)** presentada por los sujetos pasivos, correspondiente a la compraventa de los predios Nos. **3705995, 3706106**, celebrada mediante escritura pública el 17 de febrero de 2022 ante la Notaria Trigésima Octava del cantón Quito, Dra. María Cristina Vallejo Ramírez, en el cual otorga **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO en calidad de vendedor; a favor de **BARBOZA PIÑA ROMINA ANDREA** en calidad de compradora; inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 07 de marzo de 2022; generándose los impuestos a las Utilidades y/o Plusvalía; de acuerdo al siguiente detalle:



DECLARACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO PREDIOS URBANOS Nos. 3705995, 3706106			
Concepto			Valor declarado (USD)
			(94,95%)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			85.455,00
(-) Costo de Adquisición			3.542,58
(-) Mejoras			68.065,47
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00
(=) Subtotal 1			13.846,95
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2017-05-10	2.769,39
(=) Subtotal 2			11.077,56
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00
(=) Base Imponible			11.077,56
(*) Tarifa aplicable			4%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR			443,10

DECLARACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO PREDIOS URBANOS Nos. 3705995, 3706106			
Concepto			Valor declarado (USD)
			(5,05%)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			4.545,00
(-) Costo de Adquisición			188,42
(-) Mejoras			3.620,13
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00
(=) Subtotal 1			736,45
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2018-11-12	110,47
(=) Subtotal 2			625,98
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00
(=) Base Imponible			625,98
(*) Tarifa aplicable			4%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR			25,04

(*) Impuesto causado			468,14
(-) EXENCION	Aplica exención	NO	0,00
VALOR A PAGAR:			468,14

El impuesto a las Utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, se registra emitido a nombre del sujeto pasivo **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.** (vendedor), conforme el siguiente detalle:

CONCEPTO	NOMBRE	FECHA EMISIÓN	No. TITULO DE CRÉDITO	VALOR (USD)	ESTADO
Utilidad	GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.	01-02-2022	33048817	\$ 468,14	Pagado (02-02-2022)

Es así que, en uso de su facultad determinadora establecida en los artículos 65, 68, y 90 del Código Tributario y los artículos 1861, 1863 y 1864 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con fecha 12 de octubre de 2023 la Administración Metropolitana Tributaria notificó al sujeto pasivo, la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-JRM-2023-0113-M**, solicitándoles que en el plazo de **diez (10) días hábiles** presenten la declaración sustitutiva de los impuestos a las utilidades; o, justifiquen las siguientes diferencias:



Descripción	Formas de adquisición	Valor declarado (USD)	Valor establecido en cédula catastral (Art. 2684 CMDMQ y Art. 91.1 COT) (USD)	Diferencia (USD)
		(a)	(b)	c) = (a - b)
Valor de Deducción por Mejoras	1ra forma - Compraventa (94,95%)	68.065,47	56.224,34	11.841,13
	2da forma - Compraventa (5,05%)	3.620,13	2.990,34	629,79

De la información con la que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria, se ha verificado que los sujetos pasivos, no ingresaron información o trámite alguno respecto de las diferencias comunicadas, así como tampoco han presentado una declaración sustitutiva en atención a la Comunicación de Diferencias **No. OCD-DMT-JRM-2023-0113-M**.

En razón de lo anterior, y una vez concluido el plazo otorgado para que los sujetos pasivos del impuesto ejerzan su legítimo derecho a la defensa; ésta Administración Metropolitana Tributaria, en uso y cumplimiento de sus facultades legales y deberes sustanciales, procede a emitir la presente Liquidación de Pago por Diferencias de conformidad con la normativa legal vigente.

2. FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

2.1. Facultad Determinadora

Código Tributario

El artículo 65 establece: “[...] 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 expresa: “Facultad determinadora. - 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.”

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

El artículo 90 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”. (énfasis añadido).

El artículo 91 menciona: “[...] La determinación directa se hará sobre la base de la declaración del propio sujeto pasivo, de su contabilidad o registros y más documentos que posea, así como de la información y otros datos que posea la administración tributaria en sus bases de datos, o los que arrojen sus sistemas informáticos por efecto del cruce de información con los diferentes contribuyentes o responsables de tributos, con entidades del sector público u otras; así como de otros documentos que existan en poder de terceros, que tengan relación con la actividad gravada o con el hecho generador”.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente

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 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).

2.1.1. De la Liquidación de Pago por Diferencias

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente

El artículo 1863, señala que: “[...] 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).

2.2. Obligación Tributaria

Código Tributario

El artículo 15 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.*”.

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

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).

2.4. Del Sujeto activo

El artículo 23 del Código 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.

2.5. Del Sujeto Pasivo

El primer inciso del artículo 24 del Código 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 las utilidades**, 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 adquirientes hasta le valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.*” (énfasis añadido).

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*”.

La escritura pública de compraventa otorgada el 17 de febrero de 2022 la Notaria Trigésima Octava del cantón Quito, Dra. María Cristina Vallejo Ramírez e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 07 de marzo del 2022; dentro de sus cláusulas estipula lo siguiente:

“[...] **COMPARECIENTES.** – Comparecen a la celebración del presente contrato, **A) La COMPAÑÍA GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A. debidamente representada por su Apoderado Especial el señor Hector Javier Malatay Lema**, tal como se desprende del poder que se adjunta como habilitante, domiciliada en la ciudad de Quito, en la Avenida De los Shyris trescientos cuarenta y cuatro (344) y Eloy Alfaro, Edificio Century, Piso dieciséis (16), con número de teléfono: tres ocho dos guión tres nueve tres cuatro (382-3934), dirección electrónica: contabilidad@glsconstructores.com, a quien en adelante se les denominará como la “**PARTE VENDEDORA**”; y, **B) La señorita ROMINA ANDREA BARBOZA PIÑA**, soltera, por sus propios y personales derechos, domiciliada en Quito en la siguiente dirección: Avenida Abdón Calderón y Marquesa de Solanda, casa veinte (20) Jardín Andaluz, con número de teléfono: cero dos dos ocho seis cuatro dos seis cuatro, celular número cero nueve ocho siete cero cero uno seis nueve seis, y dirección electrónica: rabp388@gmail.com, a quien en adelante se le denominará como la “**PARTE COMPRADORA**”.

En aplicación de la normativa expuesta a los hechos verificados, se desprende que son sujetos pasivos de la obligación tributaria del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos, los que como dueños de los predios los vendieren; y, de conformidad a las estipulaciones contenidas en la escritura de compraventa otorgada el 17 de febrero de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 07 de marzo del 2022, se ha verificado que **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO dio en venta los predios urbanos Nos. **3705995, 3706106**, a favor de **BARBOZA PIÑA ROMINA ANDREA**; por lo tanto, son los sujetos pasivos del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos; sobre los cuales la Administración Metropolitana Tributaria se encuentra ejerciendo su facultad determinadora.

2.6. Hecho Generador, Base Imponible y Tarifa Aplicada.

2.6.1. Del Hecho Generador

El artículo 16 del 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).

De la normativa expuesta a los hechos verificados se concluye que, el hecho generador del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos, de los predios urbanos No. **3705995, 3706106** se configura con la transferencia de dominio realizada por **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO en calidad de vendedor, a favor de **BARBOZA PIÑA ROMINA ANDREA** en calidad de compradora, transferencia celebrada mediante escritura pública de compraventa del 17 de febrero de 2022 ante la Notaria Trigésima Octava del cantón Quito, Dra. María Cristina Vallejo Ramírez, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 07 de marzo del 2022, presupuesto que configura el presente tributo conforme a la Ley.

2.6.2. De la Base Imponible

El 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".

Por su parte el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Art. 1584, 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).

2.6.2.1 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).

2.6.2.2 Sobre la Deducción por Mejoras

De conformidad al Art. 495.b del COOTAD, dentro de los elementos para establecer el valor de la propiedad se encuentra: "El valor de las edificaciones, que es el precio de las **construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble**, calculado sobre el método de reposición;" (énfasis añadido)

En concordancia con lo anterior, de conformidad al Art. 2684 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito la ficha predial contendrá las variables principales siguientes:

"Bienes inmuebles urbanos:

1. Ubicación;
2. Tenencia y aspectos legales;
3. Tipo de tenencia;
4. Características físicas, servicios y dimensiones del terreno; 5. Características de las construcciones;
6. Área de construcción;
7. **Mejoras adheridas al predio;**
8. Plano del predio y observaciones; y,
9. Fotografía de la fachada" (énfasis añadido)

Así mismo, el Art. 2716 íbidem establece:

*“Art. 2716.- **Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.** - La incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Los propietarios o poseedores de predios no incorporadas al catastro, sin excepción, tendrán **obligación de comunicar a las oficinas de catastros** de las administraciones zonales, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta normativa en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el **valor de las mejoras**, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble.*

Dicha incorporación se realizará mediante cualquiera de los siguientes procedimientos u otros: 1. Intervenciones masivas o particulares; 2. Declaraciones, comunicaciones y solicitudes; 3. Subsanción de discrepancias y de errores; 4. Inspección catastral; y, 5. Valoración masiva, valoración particular o individual. Los propietarios, poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como permitir el acceso a los inmuebles, y a dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

*Así mismo, **están obligados a declarar al responsable catastral**, cualquier modificación que se haga a los elementos que caractericen al bien inmueble, tales como construcciones, **ampliaciones, remodelaciones**, fusión, subdivisión, declaratorias en propiedad horizontal o cualquiera otra prevista por esta normativa, **dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la modificación.** (...)” (énfasis añadido).*

Así también, el Art. 1864 íbidem respecto de la justificación de diferencias de rubros relacionados con información catastral de bienes inmuebles señala:

*“(…) **Se exceptúa** la presentación de los sustentos señalados en los párrafos precedentes cuando las ordenanzas metropolitanas exijan la obtención de permisos y **de registro en el catastro que mantiene el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sobre cambios o modificaciones en los bienes inmuebles** y que a su vez sean objeto de **declaración para la determinación de impuestos**, y siempre que estos cambios o modificaciones se hayan registrado antes de la respectiva declaración.” (énfasis añadido)*

El artículo 91.1 del Código 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 conformidad a la normativa antes citada, la deducción por mejoras corresponde al rubro que por este concepto consta declarado en la respectiva ficha catastral del predio urbano, constituyendo en una de las variables a efectos del establecimiento de la valoración de la propiedad.

En ese sentido, de la revisión efectuada a la información declarada por el sujeto pasivo versus la información que reposa en los sistemas informáticos catastrales, la Administración Metropolitana Tributaria identificó diferencias a favor del sujeto activo, motivo por el cual notificó al contribuyente **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO, el Oficio de Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-JRM-2023-0113-M**, otorgándoles el plazo de **diez (10) días hábiles** para que presenten los justificativos pertinentes.

De la información con la que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria, se ha verificado que los sujetos pasivos, no justificaron las diferencias comunicadas, así como tampoco han presentado una declaración sustitutiva en atención a la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-JRM-2023-0113-M**.

Con base en los antecedentes y fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos y toda vez que el sujeto pasivo **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO; no presentó la documentación que respalde en legal y debida forma las diferencias comunicadas, ésta Administración Metropolitana Tributaria establece el valor de **\$ 59.214,68** como deducción por mejoras para efectos del presente proceso de determinación tributaria, tal y como se presenta a continuación:



Concepto	Formas de adquisición	Valor establecido - Cédula catastral Arts. 1864 CMDMQ y 91.1 COT
Valor de Deducción por Mejoras	1ra forma - Compraventa (94,95%)	\$ 56.224,34
	2da forma - Compraventa (5,05%)	\$ 2.990,34
TOTAL		\$ 59.214,68

2.6.2.3 Establecimiento de la base imponible

Derivado de los ajustes realizados con motivo de las diferencias detectadas, la base imponible del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los mismos, se compone de la siguiente manera:

Concepto	Según Administración Tributaria	
	1° Forma (94,95%)	2° Forma (5,05%)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral	85.455,00	4.545,00
(-) Costo de Adquisición	3.542,58	188,42
(-) Mejoras	56.224,34	2.990,34
(-) Valor pagado por Contribución Especial de Mejoras	0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos	0,00	0,00
(=) Subtotal (1)	25.688,08	1.366,24
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	5.137,62	204,94
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador	0,00	0,00
(=) Base imponible	20.550,47	1.161,30

2.6.3. De la Tarifa Aplicable

El artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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” (énfasis añadido).

Igualmente, el artículo 1586 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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. (énfasis añadido)

En aplicación de la normativa antes citada, corresponde aplicar el 4%, tal como se muestra a continuación:



Concepto	1ra Forma de adquisición a partir del año 2006	Tarifa aplicada
Tarifa	1° Forma 10-05-2017 (Compraventa)	4%
	2° Forma 12-11-2018 (Compraventa)	

3. DIFERENCIAS DETECTADAS POR LA ADMINISTRACIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

En función de lo expuesto y al amparo de la normativa previamente citada, se han verificado las siguientes diferencias:

Descripción	Formas de adquisición	Valor declarado (USD) (a)	Valor establecido en cédula catastral (Art. 2684 CMDMQ y Art. 91.1 COT) (USD) (b)	Diferencia (USD) c) = (a - b)
Valor de Deducción por Mejoras	1ra forma - Compraventa (94,95%)	68.065,47	56.224,34	11.841,13
	2da forma - Compraventa (5,05%)	3.620,13	2.990,34	629,79

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 **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO; no realizó la declaración sustitutiva de acuerdo a lo solicitado en la comunicación de diferencias No. **OCD-DMT-JRM-2023-0113-M**; se procede a realizar la liquidación del impuesto a las Utilidades de los predios urbanos No. **3705995, 3706106**, en los siguientes términos:

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS PREDIOS URBANOS No. 3705995, 3706106					
Concepto				Valor declarado Trámite Original 94,95% (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) 94,95% (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral				85.455,00	85.455,00
(-) Costo de Adquisición				3.542,58	3.542,58
(-) Mejoras				68.065,47	56.224,34
(-) Contribución Especial de Mejoras				0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos				0,00	0,00
(=) Subtotal 1				13.846,95	25.688,08
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2017-05-10	2017-05-10	2.769,39	5.137,62
(=) Subtotal 2				0,00	0,00
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador				0,00	0,00
(=) Base Imponible				11.077,56	20.550,47
(*) Tarifa				4%	4%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:				443,10	822,02



DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS					
PREDIOS URBANOS No. 3705995, 3706106					
Concepto				Valor declarado Trámite Original 5,05% (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) 5,05% (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral				4.545,00	4.545,00
(-) Costo de Adquisición				188,42	188,42
(-) Mejoras				3.620,13	2.990,34
(-) Contribución Especial de Mejoras				0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos				0,00	0,00
(=) Subtotal 1				736,45	1.366,24
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2018-11-12	2018-11-12	110,47	204,94
(=) Subtotal 2				625,98	1.161,30
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central				0,00	0,00
(=) Base Imponible				625,98	1.161,30
(*) Tarifa				4%	4%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:				25,04	46,45
(*) Impuesto causado				468,14	868,47
(-) EXENCION	Aplica exención	NO		0,00	0,00
VALOR A PAGAR:				468,14	868,47

5. IMPUTACIÓN DE PAGO

El Art. 47 del 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 cuenta los pagos realizados por los sujetos pasivos, a continuación, consta la respectiva imputación del pago:

Imputación al Pago correspondiente a la declaración original 2022-TDC-INT-003366

Valor por impuesto a la utilidad \$ 468,14 cancelado el 02 de febrero de 2022, mediante **Orden de Pago No. 33048817**:

CONCEPTO	VALOR (USD)	
Impuesto a la Utilidad Determinado	\$ 868,47	(A)
(-) Valor cancelado por los sujetos pasivos el 02 de febrero de 2022, trámite original No. 2022-TDC-INT-003366, orden de pago No. 33048817	\$ 468,14	(B)
(=) Saldo de Impuesto a la Utilidad	\$ 400,33	(A - B)

6. EXIGIBILIDAD

El artículo 19 del Código Tributario, respecto a la exigibilidad establece que: *“La obligación tributaria **es exigible a partir de la fecha que la ley señale para el efecto.** (...)”* (énfasis añadido).

En concordancia con lo anterior, el Art. 1865 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala:



(...) 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; sea el contribuyente o un tercero con interés legítimo. **Esta disposición será aplicable para establecer la exigibilidad de la obligación tributaria, en los casos en los que no exista disposición expresa respecto a esa fecha.** (énfasis añadido).

Por lo expuesto, la fecha de exigibilidad del impuesto a las utilidades corresponde la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad; en ese sentido, de conformidad con el inciso segundo del numeral 9 del artículo 107 del Código Tributario y el artículo 1865 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el presente impuesto es exigible a partir del **07 de marzo de 2022**.

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 precedente, el saldo a pagar determinado en la presente liquidación de pago que asciende a **\$ 400,33**; por concepto del impuesto a las utilidades por la venta de los predios urbanos No. **3705995, 3706106**; generará intereses desde la fecha de exigibilidad de la obligación tributaria, esto es; **desde la fecha de inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Quito; y, que corresponde desde el 07 de marzo de 2022**, hasta la fecha de pago de la presente obligación.

8. RECARGOS SOBRE EL PRINCIPAL

El Art. 90 del Código 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% del recargo sobre la diferencia a pagar determinada por concepto del Impuesto a las Utilidades en la transferencia de los predios urbanos No. **3705995, 3706106**; asciende a **\$ 80,07**; tal como se muestra en el siguiente detalle:

RECARGO DEL 20% SOBRE EL PRINCIPAL	
CONCEPTO	VALOR (USD)
Saldo de Impuesto a la utilidad a pagar determinado por el sujeto activo (A)	\$ 400,33
Recargo del 20% sobre el principal (A * 20%)	\$ 80,07

9. VALORES A PAGAR

Mediante la presente liquidación de pago por diferencias del impuesto a las Utilidades en la transferencia de los predios urbanos No. **3705995, 3706106**, 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. 3705995, 3706106	
CONCEPTO	VALOR (USD)
1) TOTAL IMPUESTO UTILIDAD A PAGAR	\$ 400,33
2) RECARGO DEL 20% SOBRE EL PRINCIPAL	\$ 80,07
3) INTERESES POR MORA	Los intereses sobre la diferencia del valor del impuesto a pagar que asciende a \$ 400,33 serán calculados desde el 07 de marzo de 2022 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 deberán tomarse en cuenta las siguientes disposiciones generales:

- Los valores establecidos en la presente liquidación de pago por diferencia de los intereses del impuesto a la utilidad en la transferencia de los predios urbanos No. 3705995, 3706106, podrán ser consultados en el siguiente portal web: [pam.quito.gob.ec/consulta de obligaciones](http://pam.quito.gob.ec/consulta-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.
- Envíese 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 las obligaciones tributarias determinadas.
- 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.
- NOTIFÍQUESE** con el contenido de la presente liquidación de diferencias en los correos electrónicos declarados por el contribuyente: **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, representado por LEON SERRANO GONZALO CAYETANO CAMILO, en calidad de vendedor; esto es: secretaria@glsconstructores.com, de conformidad con lo establecido en la normativa contenida en Código 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: 2022.11.16 12:28:28
+0500

Ing. Hilder Ivan Solorzano Guaman
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Ing. Nathaly Ordóñez	NATHALY JOHANNA ORDONEZ ARCOS Firmado digitalmente por NATHALY JOHANNA ORDONEZ ARCOS Fecha: 2022.11.13 09:55:48 -0500



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.