



GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0037 - M

Fechas de publicación: 15, 16 y 19 de febrero de 2024

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 Providencia que se detalla a continuación:

Tipo de documento	Número de trámite	Número de documento	Identificación No.	Nombre/Razón Social del contribuyente	Representante Legal
OFICIO	2022-TDC-INT-012996	OCD-DMT-URM-2024-0015-M	1703826253	CABRERA ZURITA GERMAN NECTARIO	NO APLICA
OFICIO	2022-TDC-INT-012996		1704107281	FLORES CELORIO KARINA ELIZABETH	NO APLICA

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

**COMUNICACIÓN DE DIFERENCIAS NO. OCD-DMT-URM-2024-0015-M
IMPUESTO A LA UTILIDAD**

SUJETO (S) PASIVO (S) :	CABRERA ZURITA GERMAN NECTARIO; RODAS BUCHELI MARTHA GARDENIA GARDENIA
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	1704107281; 1703826253
CONTADOR:	PUNINA TUBON FAUSTO DANILO
RUC DEL CONTADOR:	1713571501001
PREDIO :	3683344
TRÁMITE:	TRÁMITE TRANSFERENCIA DOMINIO No. 2022-TDC-INT-012996
DIRECCIÓN ELECTRÓNICA:	gcabreraz@andinanat.net
TELÉFONOS DE CONTACTO:	Fijo: 023343836 Celular: 0999395871

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, en uso de sus facultades previstas en los artículos 65, 68 y 90 del Código Tributario, así también establecidas 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, procede a emitir la siguiente Comunicación de Diferencias en los siguientes términos:

El artículo 76 del Código Tributario dispone: *“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 65 del Código Tributario 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”.*

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

El artículo 68 del Código Tributario dispone: “[...] 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 contribuyentes 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)

En el mismo cuerpo legal en su artículo 90 establece que: *“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. Dicho recargo es susceptible de transacción en mediación conforme las reglas previstas en este Código.” (énfasis añadido)

El artículo No. 1863 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito vigente establece que: *Mediante liquidaciones por diferencias. - 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.*

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.”

En concordancia con lo anterior, el artículo 1864 de la norma ibídem dispone que: “[...] Para sustentar las diferencias notificadas por la Administración Metropolitana Tributaria y dentro de los plazos establecidos en la presente normativa, el sujeto pasivo deberá presentar los documentos probatorios pertinentes, públicos o privados debidamente certificados

El Art. 556 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establecen el Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos, en los siguientes términos:

Art. 556.- Impuesto por utilidades y plusvalía. – 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. Sin embargo, si un contribuyente sujeto al pago. del impuesto a la renta tuviere mayor derecho a deducción por esos conceptos del que efectivamente haya podido obtener en la liquidación de ese tributo, podrá pedir que la diferencia que no haya alcanzado a deducirse en la liquidación correspondiente del impuesto a la renta, se tenga en cuenta para el pago del impuesto establecido en este Artículo

Art. 557.- Deducciones. - 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

Art. 558.- Sujetos pasivos. - 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 comprador que estuviere en el caso de pagar el impuesto que debe el vendedor, tendrá derecho a requerir a la municipalidad que inicie la coactiva para el pago del impuesto por él satisfecho y le sea reintegrado el valor correspondiente. No habrá lugar al ejercicio de este derecho si quien pagó el impuesto hubiere aceptado contractualmente esa obligación. 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. En caso de duda u oscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Art. 559.- Deducciones adicionales. - 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. “

Respecto del tratamiento tributario de la deducción de mejoras para la determinación del Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos, el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

Art. 2684, 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 ibídem 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 incorporados 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**”. (énfasis añadido)

De la información que reposa en las bases de datos con las que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria, se registra que mediante Declaración de Impuestos por Transferencia de Dominio de fecha 08 de abril de 2022 los sujetos pasivos **CABRERA ZURITA GERMAN NECTARIO, RODAS BUCHELI MARTHA GARDENIA** en calidad de vendedores y **ROBLES ARMIJOS LAURO, REYES ALVARADO MATILDE DE JESUS** en calidad de compradores; presentaron su declaración de Impuestos con trámite original No. **2022-TDC-INT-012996**, correspondiente a la compraventa del predio No. **3683344** habiendo determinado y liquidado como valor a pagar por concepto del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos **USD \$ 247,67**; y, cuya escritura pública de transferencia de dominio fue inscrita con fecha 06 de mayo de 2022 en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito.

Al amparo de la normativa previamente citada y una vez realizadas las verificaciones pertinentes en la información que reposa en las bases de datos correspondientes; ésta Administración Metropolitana Tributaria, notificó a los sujetos pasivos del impuesto, el oficio persuasivo No. **OFICIO-DMT-JTD-MAN-2023-000036** con fecha 08 de junio de 2023; en el que se comunicó las inconsistencias encontradas en la declaración de impuestos por transferencia de dominio, referente al deducible del valor de mejoras registrado en el trámite original No. **2022-TDC-INT-012996**, por la compraventa del predio urbano No. **3683344**; exhortando al contribuyente a revisar su declaración, y de ser procedente, en el término de **10 días hábiles** contados desde el día hábil siguiente al de la fecha de recepción del correo electrónico, realice la respectiva declaración sustitutiva de su declaración de impuestos por transferencia de dominio, o a su vez responda a la dirección electrónica enviada, los justificativos correspondientes.

Realizadas las verificaciones pertinentes en la información que reposa en las bases de datos correspondientes; se evidencio que los sujetos pasivos del impuesto, no procedieron con la declaración sustitutiva de impuestos por transferencia de dominio; no obstante, con fecha 20 de junio de 2023 mediante correo electrónico, los señores **CABRERA ZURITA GERMAN NECTARIO, RODAS BUCHELI MARTHA GARDENIA**, sujetos pasivos de la obligación tributaria, ingresan un escrito en respuesta al oficio persuasivo No. **OFICIO-DMT-JTD-MAN-2023-000036**; en el cual solicitan:

CUADRO RESUMEN DE INVERSIONES Y COSTO PROMEDIO		
AÑO	COSTOS Y GASTOS	
	INVENTARIO INICIAL	2.069.467,96
(+)	COSTOS Y GASTOS 2019	616.178,92
(+)	COSTOS Y GASTOS 2020	560.772,87
(+)	COSTOS Y GASTOS 2021	417.985,57
(-)	INVENTARIO FINAL 2021	1.185.000,00
TOTAL COSTOS Y GASTOS		2.479.405,32

“Por lo expuesto en los antecedentes solicito se considere la información presentada en el cuadro de resumen de gastos inserto a esta petición y se verifique que los costos empleados en la construcción del Conjunto Jardines Fiorella son altos y a partir del valor total se ha procedido a realizar la declaración de valores para el cálculo del impuesto a la utilidad en la venta del predio 3683344.”

Adicionalmente como prueba de lo indicado se adjunta:

- Contestación al oficio persuasivo No. **OFICIO-DMT-JTD-MAN-2023-000036**, suscrito por Germán Nectario Cabrera Zurita, Ab. Lili Vergara Villacis



- Cuadro resumen de costos y gastos.

Sin embargo, se verifica que el sujeto pasivo, no justifica correctamente las inconsistencias comunicadas en el oficio persuasivo **No. OFICIO-DMT-JTD-MAN-2023-000036**; razón por lo cual la Administración Metropolitana, procede a emitir el presente comunicado de diferencias respecto al valor de mejoras registrado en la declaración original:

Descripción	Valor declarado (USD) (a)	Valor establecido en cédula catastral (Art. 2684 CMDMQ) (USD) (b)	Diferencia (USD) c) = (a - b)
Valor de Deducción por Mejoras	USD \$ 129.000,00	USD \$ 102.157,90	USD \$ 26.842,10

Con estos antecedentes, la Administración Metropolitana Tributaria, en uso de sus facultades legales y de conformidad al artículo 1863 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, les concede a los contribuyentes **CABRERA ZURITA GERMAN NECTARIO, RODAS BUCHELI MARTHA GARDENIA** en calidad de vendedores, el plazo de **diez (10) días hábiles** contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación del presente documento para que:

1. Presenten declaración sustitutiva ingresando al portal de Servicios Ciudadanos: **pam.quito.gob.ec -> transferencia de dominio -> CONTROL TRIBUTARIO**, del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos; y, cancele las obligaciones tributarias correspondientes. Para estos efectos se tomará en cuenta lo dispuesto en el artículo 21 del Código Tributario referente a los intereses que se causarán a favor del sujeto activo, mismos que se calcularán desde la fecha de exigibilidad de las obligaciones tributarias en cuestión, esto es, la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito y corresponde el 06 de mayo de 2022 para el caso del impuesto a la utilidad; así también con lo establecido en el artículo 47 del mismo cuerpo legal respecto a la imputación del pago.

O en su defecto,

2. Presente el descargo que considere necesaria a fin de justificar en legal y debida forma las diferencias detectadas y comunicadas. La justificación deberá ser ingresada en el Balcón de Servicios del Edificio de la Administración Zonal Manuela Sáenz (Centro) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en las calles Chile Oe3-17 y Guayaquil, en el horario de 08h00 a 16h30, haciendo referencia al presente documento signado con el **No. OCD-DMT-URM-2024-0015-M**.

En caso de requerir mayor información puede llamar a la línea telefónica gratuita **1800-510-510, opción 8 o 101 opción 8** Transferencia de Dominio, o acudir al balcón de servicios antes señalado.

Para los fines legales pertinentes, se comunica que, de dar correcto cumplimiento a lo solicitado dentro del término concedido, la Administración Metropolitana Tributaria procederá a archivar de oficio el presente proceso, sin implicaciones para el sujeto pasivo.

Por el contrario, de no dar cumplimiento con lo solicitado, la Dirección Metropolitana Tributaria procederá a emitir la correspondiente Liquidación por Diferencias, determinando así la obligación tributaria de los sujetos pasivos, **la que causará un recargo del 20%** sobre el principal de conformidad a lo previsto en el artículo 90 del Código Tributario, más intereses y, dispondrá su notificación y cobro inmediato, incluso por la vía coactiva.

La Administración Metropolitana Tributaria se reserva el derecho de ejercer la facultad determinadora en el caso en que los contribuyentes no justifiquen la diferencia detectada de conformidad con lo previsto en el Código Tributario.

Finalmente, se advierte que en caso de comprobar la existencia de actos dolosos de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño y, por los que consecuentemente pudiere inducir a error a la Administración Metropolitana Tributaria, constituye delito de defraudación de conformidad a lo previsto en el artículo 298 del Código Orgánico Integral Penal.



NOTIFIQUESE con el contenido de la presente comunicación en los correos electrónicos de los contribuyentes **CABRERA ZURITA GERMAN NECTARIO, RODAS BUCHELI MARTHA GARDENIA** en calidad de vendedores, esto es: **gcabreraz@andinanat.net** 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 SOLÓRZANO GUAMAN
Firmado digitalmente por HILDER IVAN SOLÓRZANO GUAMAN
Fecha: 2024.01.31 12:24:07 -05'00'

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

	Nombre	Firma
Elaborado por:	Ing. Juan Guerrero	<p>JUAN DAVID GUERRERO BECERRA Firmado digitalmente por JUAN DAVID GUERRERO BECERRA Fecha: 2024.01.31 11:17:31 -05'00'</p>



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.