



ORDENANZA No. 0061

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco de los principios de desarrollo sostenible y del buen vivir establecidos en la Constitución de la República, donde se garantizan el derecho al hábitat y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica, ha sido necesario establecer lineamientos respecto al ordenamiento territorial y el uso del suelo, basados en los principios y derechos mencionados.

Los gobiernos autónomos descentralizados tienen asignadas las competencias del ordenamiento territorial, en donde se enmarcan las de la normalización y regularización de los asentamientos humanos y de hecho, de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Los asentamientos humanos de hecho y consolidados están conformados por un conjunto de lotes subdivididos que no han sido formalizados legalmente, consolidados por la presencia de viviendas y posesionarios que no cuentan con título de propiedad individual, encontrándose en una situación irreversible y que necesitan legalizar la tenencia de la tierra y el desarrollo de obras de infraestructura.

En la realidad existen asentamientos de hecho y consolidados que a pesar de contar con una ordenanza de regularización, por causas atribuibles o no a los titulares, incluso en décadas, no han logrado la partición y adjudicación de los predios a sus beneficiarios.

Esta problemática, aunque realista, resulta incompatible con las disposiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, respecto a la identificación del sujeto pasivo de la obligación tributaria y de la base imponible que corresponde a estos asentamientos, los cuales se hallan catastrados a nombre de un solo titular, pues sin que exista la subdivisión legal, el impuesto resultante será el que le corresponda al lote global en razón del avalúo así catastrado, el cual es sometido a la tarifa impositiva que le corresponda según las tablas y demás disposiciones contenidas en las Ordenanzas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, para la regularización de la determinación y cobro del Impuesto Predial y su reforma dada mediante Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014.

El régimen tributario debe abarcar íntegramente las distintas exteriorizaciones de la capacidad contributiva, donde los tributos deben alcanzar a las distintas categorías de



ORDENANZA No. 0061

personas o bienes y no a una parte de ellas, principio vinculado con el principio de igualdad, en donde todos los contribuyentes son iguales ante la ley, sin distinción o discriminación, debiendo ser gravados con la misma contribución y con la misma cuota tributaria, lo cual guarda estrecha concordancia con el principio de equidad y proporcionalidad, principios a considerar para determinar la capacidad económica de quien se hace cargo de la deuda tributaria, importe que no debe afectar o disminuir su patrimonio.

Estos principios han sido recogidos en la reforma dispuesta mediante Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014, principalmente en la tabla para la equidad tributaria, que busca distribuir la carga tributaria en razón de la capacidad contributiva de los ciudadanos de Quito.

La realidad económica y social de los miembros que se encuentran en estos asentamientos de hecho y consolidados, es también una realidad que enfrentan aquellos miembros de comunidades con personería jurídica cuyos fines son exclusivamente para vivienda, cuya organización se debe a la búsqueda del buen vivir y del bien común, la cual se ve desconocida por la falta de subdivisión legal o la misma legalización de la tierra y por lo cual deben asumir el Impuesto Predial como integrantes del predio registrado a nombre de un solo titular.

La Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria, define el ámbito de la referida ley, señalando que *"Se rigen por la presente ley, todas las personas naturales y jurídicas, y demás formas de organización que, de acuerdo con la Constitución, conforman la economía popular y solidaria"*, resaltando además que dichas disposiciones *no se aplicarán a las formas asociativas gremiales, profesionales, laborales, culturales, deportivas, religiosas, entre otras, cuyo objeto social principal no sea la realización de actividades económicas de producción de bienes o prestación de servicios"*; señalado que quienes integran la Economía Popular y Solidaria *son las organizaciones conformadas en los sectores comunitarios, asociativos y cooperativistas."*

Por ello, y en concordancia con las normas citadas, es necesario establecer un procedimiento de aplicación para la determinación de las obligaciones tributarias por concepto de Impuesto Predial, en atención a una realidad que enfrentan hoy por hoy los miembros de estos asentamientos y organizaciones, en la adjudicación y traspaso de dominio de los bienes en los que han permanecido como poseionarios.



ORDENANZA No. 0061

Es necesario entonces, en atención a las condiciones de quienes soportan la carga tributaria, esto es, de quienes habitan en estos asentamientos de hecho y consolidados como de aquellas comunidades, y en concordancia con el principio de generalidad y de justicia social, establecer criterios y mecanismos normativos idóneos, que permitan adaptar el presupuesto generador de la sujeción al impuesto, a la situación particular y concreta de estas comunidades en el Distrito Metropolitano de Quito.

Por los antecedentes expuestos, con el presente instrumento normativo se pretende identificar el hecho económico, como elemento idóneo y causa suficiente para el surgimiento de la obligación tributaria que deben satisfacerlos asentamientos de hecho y consolidados ubicados en el perímetro urbano del Distrito Metropolitano de Quito, en aplicación de los principios de generalidad e igualdad; y dotar a la municipalidad, de un procedimiento que, en ejercicio de su facultad determinadora, efectúe el cálculo del Impuesto Predial Urbano del ejercicio 2015, atribuible a los miembros o partícipes de los predios que se encuentren en asentamientos de hecho y consolidados, como de aquellos que se encuentran en comunidades con personería jurídica cuyos fines son exclusivamente para vivienda cuya organización integra el sector de economía popular y solidaria, conforme lo expuesto.

Lo pertinente a la determinación y cobro del Impuesto Predial de los siguientes ejercicios fiscales, será considerado en la ordenanza que para el efecto se apruebe, para el nuevo bienio 2016 - 2017.



0061

ORDENANZA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2015-077 e IC-O-2015-080, de 4 y 8 de mayo de 2015, respectivamente, expedidos por la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación.

CONSIDERANDO:

Que, es una competencia indiscutible la clasificación, uso y ocupación del suelo, en definitiva el ordenamiento territorial, por parte los gobiernos autónomos descentralizados sobre el uso de suelo y específicamente sobre la normalización y regularización de los asentamientos humanos y de hecho como parte de las competencias dadas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución") establece que la Administración Pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad y coordinación;

Que, el Concejo Metropolitano es el órgano de legislación y fiscalización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el artículo 240 de la Constitución y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD").

Que, el artículo 300 de la Constitución señala: *"El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables."*

Que, el artículo 7 del COOTAD reconoce la facultad normativa a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, los artículos 7 y 8 del Código Orgánico Tributario (en adelante "COT") en concordancia con el literal b) del artículo 87 del COOTAD, establecen la facultad de



ORDENANZA No. 0061

los municipios, para dictar disposiciones normativas para la aplicación de los tributos previstos en ley a su favor;

Que, el artículo 492 del COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 505 del COOTAD establece la forma de obtener el valor catastral de propietarios de varios predios para aplicar la tarifa del Impuesto Predial Urbano;

Que, el artículo 506 ibídem establecen los procedimientos respecto a la forma de determinar el impuesto predial para predios que se encuentran en condominio y copropiedad;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Economía Popular y solidaria en concordancia con la derogatoria de La Ley de Cooperativas, publicada en el Registro Oficial No. 123 de 20 de septiembre de 1966 y su codificación del 2001, dispuesta en la misma norma, establece que las cooperativas de vivienda tendrán por objeto la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas en beneficio de sus socios. En estas cooperativas la adjudicación de los bienes inmuebles se efectuará previo sorteo, en Asamblea General, una vez concluidas las obras de urbanización o construcción; y, se constituirán en patrimonio familiar. Los cónyuges o personas que mantienen unión de hecho, no podrán pertenecer a la misma cooperativa;

Que, el artículo 11 del Reglamento de la norma precedente, establece que a la personalidad jurídica otorgada a las organizaciones amparadas por la ley, les confiere la capacidad legal para adquirir derechos, contraer obligaciones y acceder a los beneficios que la ley les concede, en el ejercicio de las actividades de su objeto social;

Que, los artículos 68 y 93 del Código Orgánico Tributario establecen la facultad para determinar la obligación tributaria, sin pronunciamiento previo, por parte del sujeto activo en base a los datos requeridos por este a los contribuyentes y responsables, quienes quedan vinculados por tales datos, para todos los efectos; a fin de establecer en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo;



ORDENANZA No. 0061

- Que,** el artículo 5 de la Ordenanza Metropolitana No. 0432 de 20 de septiembre de 2013, que agrega la disposición general séptima a la ordenanza 0172 de 30 de diciembre de 2011, que establece el Régimen Administrativo del Suelo, define a los asentamientos de hecho como la ocupación precaria o de hecho con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo no menor a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 222 de 31 de agosto de 2007, regula el catastro inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** mediante Ordenanza No. 152 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 224 de 29 de diciembre de 2011, se aprobó el plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m² de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan las avalúos prediales para el bienio 2012-2013;
- Que,** mediante Ordenanza No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, se expidió disposiciones normativas para la regularización de la determinación y cobro del Impuesto Predial para el bienio 2012-2013;
- Que,** con Ordenanza Metropolitana No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014, se reformó la Ordenanza Metropolitana No. 153, para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural;
- Que,** en materia tributaria existe la potestad de tributaria o de creación de tributo, y la potestad impositiva o de aplicación de tributos; y,
- Que,** no se puede desconocer la realidad social de los asentamientos de hecho y consolidados, siendo por ello necesario establecer los criterios y mecanismos adecuados que atiendan la realidad material de estos contribuyentes, a fin de obtener la base imponible atribuible a cada miembro en razón de su límite de



ORDENANZA No. 0061

participación dentro del asentamiento, sin que esto implique reconocimiento del propio asentamiento o de propiedad de sus partícipes, de ninguna clase.

En ejercicio de sus atribuciones constantes en los artículos 7, 57 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

**ORDENANZA QUE REGULA LOS CRITERIOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA
REDETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DEL IMPUESTO
PREDIAL URBANO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015 DE LOS ASENTAMIENTOS
HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DE ORGANIZACIONES DE
VIVIENDA POPULAR Y SOLIDARIA**

Artículo 1.- Objeto.-La presente ordenanza tiene por objeto establecer los criterios y el procedimiento para efectuar la redeterminación del Impuesto Predial Urbano de los predios donde se encuentran asentamientos humanos de hecho y consolidados que hayan sido beneficiados o no por una ordenanza de regularización, y de aquellos de propiedad de organizaciones de vivienda que integran el sector de economía popular y solidaria, distintos a los de propiedad horizontal o los de entes sin personalidad jurídica, dentro de las áreas urbanas del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con las disposiciones del COOTAD, la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario, y su Reglamento, y Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011.

No será aplicable a las formas asociativas gremiales, profesionales, laborales, culturales, deportivas, religiosas, entre otras, cuyo objeto social principal no sea la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas en beneficio de sus socios.

Artículo 2.- Redeterminación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados constituidos en derechos y acciones.- Para obtener la base imponible del Impuesto Predial Urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados cuya propiedad se encuentre en derechos y acciones, así inscritos en el Registro de la Propiedad y sobre la base de los datos que consten registrados en el Catastro Metropolitano, se aplicará la siguiente fórmula:



ORDENANZA No. 0061

$$\text{Base Imponible} = \text{Avalúo total del predio} \times \text{Porcentaje de derechos y acciones de cada copartícipe o copropietario}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la Ordenanza Metropolitanas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, así como las reformas previstas en la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014.

Artículo 3.- Redeterminación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados que cuentan con Ordenanza de regularización.- Para obtener la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cuenten con una Ordenanza Metropolitana que reconozca y apruebe al asentamiento, se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Base Imponible} = \frac{\text{Avalúo total del predio}}{\text{Número total de lotes reconocidos en la Ordenanza}}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la Ordenanza Metropolitanas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, así como las reformas previstas en la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014.

Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada lote por el número de lotes que conformen el predio global.

Para los casos en los cuales exista identificación y avalúo catastral individual conforme los registros catastrales, el impuesto predial se determinará aplicando las disposiciones de las ordenanzas antes referidas, sobre la base del avalúo catastral atribuible a cada predio.



ORDENANZA No. 0061

Artículo 4.- Redeterminación del Impuesto Predial Urbano en asentamientos de hecho y consolidados que no cuentan con ordenanza de regularización pero que estén en proceso de reconocimiento y aprobación.- Para determinar la base imponible del impuesto predial urbano del predio o predios donde se encuentren los asentamientos humanos de hecho y consolidados que no cuenten con una Ordenanza Metropolitana que reconozca y apruebe el asentamiento, pero que se encuentren en proceso cumpliendo con todos los requisitos para tales efectos, distintos de los constituidos en derechos y acciones, se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Base Imponible} = \frac{\text{Avakío total del predio}}{\text{Número total de socios o partícipes}}$$

Para la liquidación del impuesto, se aplicará a la base imponible así obtenida, las tarifas contenidas en las tablas de factores de aplicación establecidas en la Ordenanza Metropolitanas No. 153 de 14 de diciembre de 2011, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 599 de 19 de diciembre de 2011, así como las reformas previstas en la Ordenanza No. 0029 de 24 de diciembre de 2014 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 407 de 31 de diciembre de 2014.

Para obtener el impuesto a pagar, se deberá multiplicar el impuesto obtenido calculado para cada socio por el número de lotes que conformen el predio global.

Artículo 5.- Documentación requerida.- Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que se encuentren en proceso de regularización, previo la aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, y a fin de justificar la posesión de cada asentamiento de hecho y consolidado, deberán presentar en la Administración Zonal que le corresponda, la siguiente documentación:

- 1) Declaración juramentada en la cual se establezca que los posecionarios hayan estado en posesión pacífica e ininterrumpida por más de cinco años, en los casos que corresponda, y además detallarán la siguiente información:
 - a) Nombre del asentamiento u organización social con personalidad jurídica;
 - b) Número de lotes
 - c) Número de posecionarios



ORDENANZA No. 0061

- d) Número de poseionarios especificando el lote
 - e) Copia del registro de inscripción actualizado en la entidad pública reguladora correspondiente.
- 2) Solicitud dirigida al Administrador/a Zonal que deberá contener, además de los correspondientes datos de identificación, lo siguiente:
- a) Número de predio o lotes globales
 - b) Directiva actualizada de la organización social
- 3) Adjuntar un certificado actualizado del Registro de la Propiedad.

Disposiciones Generales.-

Primera.- Por efectos de la redeterminación aquí establecida, las órdenes de pago que hayan sido generadas antes de la vigencia de la presente ordenanza, serán dadas de baja, sin necesidad de acto administrativo previo y en su lugar se emitirán las órdenes de pago a nombre del titular catastral, en razón del predio o predios que consten en el registro catastral.

La Dirección Metropolitana de Informática será la encargada de ejecutar lo dispuesto en la presente ordenanza, en base a la información remitida por la Dirección Metropolitana Tributaria.

Segunda.- Aquellos predios cuya propiedad sea de organizaciones de vivienda que integran el sector de economía popular y solidaria, y los de propiedad de otras organizaciones como asociaciones o comités reconocidos por el organismo regulador correspondiente, podrán acogerse a la redeterminación del Impuesto Predial 2015 conforme lo establecido en el artículo 4 de esta ordenanza, para lo cual deberán dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 5, y presentar su solicitud, por intermedio de su representante legal, ante la Administración Zonal a la que corresponda el predio.

Para aquellos que no han iniciado su proceso de regularización, y siempre que no se traten de nuevos asentamientos de hecho y consolidados, y que se presenten en las Administraciones Zonales para la aplicación de la presente ordenanza, deberán previamente iniciar el respectivo proceso de regularización, en atención al ordenamiento jurídico vigente, hallándose obligadas a cumplir con los requisitos legales y formales para



ORDENANZA No. 0061

su proceso de regularización así como cumplir con los requisitos exigidos en esta ordenanza.

Tercera.- Las disposiciones del presente cuerpo normativo tienen efectos estrictamente tributarios, por lo que en ningún caso otorgan derechos, títulos o particiones de hecho sobre los predios objeto del impuesto, ni garantiza su regularización.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- En un plazo no mayor a 30 días contados desde la fecha de sanción de la presente norma, las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que deban intervenir en el presente proceso, deberán definir un procedimiento simplificado para la efectiva aplicación de ésta Ordenanza, para tales efectos, encárguese a la Administración General la coordinación de las acciones necesarias para el cumplimiento de estos fines.

Segunda.- Por efectos de la redeterminación establecida en la presente ordenanza, el Director Metropolitano Tributario podrá mediante resolución, en virtud de lo establecido en el artículo 54 del Código Tributario, disponer la remisión de los recargos establecidos en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que se generen en el ejercicio fiscal 2015.

Disposición Final.- La presente constituye normativa para la redeterminación del Impuesto Predial Urbano del ejercicio fiscal 2015, aplicable a los casos expresamente aquí señalados, por lo que no se reconocerán nuevos asentamientos de hecho y consolidados para tales efectos.

La presente ordenanza entrará en vigencia partir del día siguiente de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 11 de mayo de 2015.

Abg. Daniela Chacón Arias
Primera Vicepresidenta del Concejo Metropolitano de Quito

Dr. Mauricio Bustamante Holguín
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito



ORDENANZA No. 0061

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 7 y 11 de mayo de 2015.- Quito, **14 MAY 2015**


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **14 MAY 2015**

EJECÚTESE:


Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **14 MAY 2015**
.- Distrito Metropolitano de Quito, **14 MAY 2015**


Dr. Mauricio Bustamante Holguín

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS