



Circular Nro. GADDMQ-DMT-2025-0002-C

Quito, D.M., 30 de mayo de 2025

Asunto: A LOS SUJETOS PASIVOS CUYA ÚNICA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL (RUC) SE ENCUENTRE REGISTRADA COMO: "ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO"

Señorita Ingeniera
Diana Fernanda Cartagena Cartuche.

Secretaría General

**DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA - UNIDAD DE PETICIONES Y RECLAMOS TRIBUTARIOS
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

De conformidad con el artículo 7 del Código Tributario, en concordancia con el artículo 1836 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en ejercicio de la facultad reglamentaria establecida en el COOTAD, es facultad de la Directora Metropolitana Tributaria emitir circulares de carácter general siempre que atiendan los principios de transparencia y simplicidad administrativa para la aplicación de leyes y ordenanzas tributarias y para la armonía y eficiencia de la Administración Metropolitana Tributaria.

En tal virtud, se emite la presente Circular, en los siguientes términos:

1. BASE NORMATIVA:

El artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador establece que son deberes y responsabilidad de los habitantes del Ecuador acatar y cumplir con la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente, cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por la ley.

El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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 227 de la Constitución establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

El artículo 238 de la Constitución determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se registrarán



Circular Nro. GADDMQ-DMT-2025-0002-C

Quito, D.M., 30 de mayo de 2025

por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

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

El artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

El artículo 7 del Código Tributario establece que el Director General del Servicio de Rentas Internas y el Gerente General de la Corporación Aduanera Ecuatoriana, en sus respectivos ámbitos, dictarán circulares o disposiciones generales necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración. El artículo 8 del mismo cuerpo legal acota que lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará igualmente a las municipalidades y consejos provinciales, cuando la ley conceda a estas instituciones la facultad reglamentaria.

El artículo 73 del Código Tributario dispone que la actuación de la administración tributaria se desarrollará con arreglo a los principios de simplificación, celeridad y eficacia.

El artículo 1836 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en ejercicio de la facultad reglamentaria establecida en el COOTAD, determina que se faculta al Director Metropolitano Tributario para emitir resoluciones y circulares de carácter general conforme lo dispuesto en el artículo 7 del Código Tributario, siempre que atiendan los principios de transparencia y simplicidad administrativa para la aplicación de leyes y ordenanzas tributarias y para la armonía y eficiencia de la Administración Metropolitana Tributaria.

El artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago anual del impuesto de que trata el artículo anterior, las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales.



Circular Nro. GADDMQ-DMT-2025-0002-C

Quito, D.M., 30 de mayo de 2025

El artículo 1536 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito determina que el hecho generador del impuesto de patente es el ejercicio permanente de actividades económicas dentro del Distrito Metropolitano de Quito.

El artículo 553 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son sujetos pasivos del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal, que ejerzan permanentemente actividades económicas y que estén obligados a llevar contabilidad, de acuerdo con lo que dispone la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

El artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General, garantizando los derechos establecidos en la Constitución.

El artículo innumerado a continuación del artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que se presumirá para todos los efectos legales, incluido los tributarios, que la administración del condominio no persigue fines de lucro si los valores percibidos se hubieren invertido o utilizado en los gastos y necesidades comunes del inmueble, salvo que se ejerciere alguna otra actividad económica.

El artículo 2 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal establece que todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad.



Circular Nro. GADDMQ-DMT-2025-0002-C

Quito, D.M., 30 de mayo de 2025

2. PRONUNCIAMIENTO:

De conformidad con la normativa vigente antes citada, se entiende que los valores recaudados por concepto de alícuotas en los condominios inmobiliarios que se dedican exclusivamente a la administración y mantenimiento del inmueble, y que se destinan únicamente a cubrir los gastos y necesidades comunes del mismo, no constituyen ingresos con fines de lucro y en consecuencia, dicha actividad no se encuentra comprendida dentro de las actividades económicas gravadas, por lo que no se configura el hecho generador del Impuesto de Patentes Municipales ni del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales.

En ese sentido, los sujetos pasivos cuya única actividad económica se encuentre registrada como; “ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO” en el Registro Único de Contribuyentes (RUC), no se encuentran obligados a obtener el Registro de Actividades Económicas Tributarias (RAET), ni de presentar declaraciones o de realizar pagos relacionados con los impuestos antes mencionados, ya que dicha actividad no constituye una actividad gravada conforme a la normativa tributaria municipal vigente.

En caso de haber recibido una comunicación persuasiva por parte de la Municipalidad y su actividad económica se limita exclusivamente a la administración y mantenimiento del condominio, no es necesario que realice ningún tipo de trámite adicional ante esta Administración Tributaria.

No obstante, en aquellos casos en los que los condominios inmobiliarios desarrollen actividades distintas o adicionales a la administración y mantenimiento del inmueble, y siempre que se configure el hecho generador de los impuestos de Patentes Municipales ni del impuesto del 1.5 por mil sobre los activos totales, estarán sujetos al cumplimiento de los deberes formales y de las obligaciones tributarias respectivas, de conformidad con lo dispuesto en el marco normativo vigente.

Sin perjuicio de lo señalado, la Dirección Metropolitana Tributaria en ejercicio de sus facultades legales establecidas, podrá revisar la correcta aplicación de lo dispuesto en esta Circular.

Sin otro particular.

Comuníquese y publíquese. -

Atentamente,



Circular Nro. GADDMQ-DMT-2025-0002-C

Quito, D.M., 30 de mayo de 2025

Econ. Diana Julieta Arias Urvina

Directora Metropolitana

DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

Copia:

Señora Ingeniera

Diana Fernanda Cartagena Cartuche

Responsable SG - Servidor Municipal 12

**DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA - UNIDAD DE PETICIONES Y
RECLAMOS TRIBUTARIOS**

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NUT: GADDMQ-2025-273424

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Angie Milena Ureta Canchingre	DMT-UCT	2025-05-30
Revisado por: Pablo Fernando Villegas Landázuri	DMT-UCT	2025-05-30

