



**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA**

GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0267-M

Fechas de publicación 15, 16 y 17 de septiembre de 2025

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 del documento que se detalla a continuación:

Tipo de documento	Número de trámite	Número de documento	Identificación No.	Nombre/Razón Social del contribuyente	Representante Legal
OFICIO	2025-DMT-009548	OFICIO-DMT-UPRT-2025-006299	1791180542001	INMOBILIARIA INROSU S.A.	No aplica



TRAMITE No.	2025-DMT-009548
ASUNTO:	OFICIO
CONTRIBUYENTE:	INMOBILIARIA INROSU S.A.
CEDULA / RUC:	1791180542001

OFICIO-DMT-UPRT-2025-006299

Señor(a)

DALMAU COBO JUAN CRISTOBAL

En calidad de representante legal de
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Presente. -

Asunto: Atención al trámite No. 2025-DMT-009548

De mi consideración:

El artículo 18 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en concordancia con el artículo 10, ibídem, señala que el respectivo Director en cada rama de la administración distrital le corresponde el conocimiento y la resolución de las solicitudes y peticiones de los ciudadanos;

Mediante Resoluciones de Alcaldía No. ADMQ022-2023 de 14 de noviembre de 2023 y ADMQ 007-2024 de 05 de febrero de 2024, que definen los niveles de la Estructura Orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y las atribuciones de la Dirección Metropolitana Tributaria del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

Mediante 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;

Mediante Resolución No. GADDMQ-DMT-2022-0010-R de 05 de abril de 2022, el Director Metropolitano Tributario resolvió delegar al Ing. José Javier Andrade Granizo funcionario de la Jefatura de Asesoría Tributaria la atribución de suscribir con su sola firma, dentro del ámbito de competencia de la Dirección Metropolitana Tributaria, los siguientes documentos: "(...) c) Resoluciones u oficios que atiendan solicitudes o peticiones realizadas por contribuyentes, responsables o terceros (...)"; respecto de las obligaciones tributarias que gravan a la propiedad de los predios No. 3535026 y 3534721, por los años 2018 al 2024

En este sentido, atendiendo a su petición ingresada con fecha 26 de mayo de 2025, signado con el 2025-DMT-009548, en la cual menciona "Revisión de valor predial por no corresponder a la realidad", al respecto informo:

2.1. El numeral 1 del artículo 37 del Código Orgánico Tributario señala "La obligación tributaria se extingue, en todo o en parte, por cualesquiera de los siguientes modos:

1. Solución o pago (...)"

Revisado el archivo que mantiene la Dirección Metropolitana Tributaria se evidencia que constan canceladas las obligaciones tributarias por concepto de Impuesto predial y Contribución Especial de Mejoras de los predios No. 3535026 y 3534721, por los años 2018 al 2024; e Impuesto a los Inmueble son Edificados del predio No. 3535026, por los años 2018 al 2022, a nombre de INMOBILIARIA INROSU S.A., conforme el siguiente detalle:

Contribuyente: INMOBILIARIA INROSU S.A.					
Predio	Año	No. Orden de pago	Concepto	Valor	Fecha de Pago
3535026	2018	15241895	CEM	446,76	30/06/2025
		14249716	Solar	2.383,53	30/06/2025
		14249715	Predial Urbano	1.326,64	29/11/2024
		14249715	Predial Urbano	7.412,40	19/10/2024
		14249715	Predial Urbano	948,62	30/06/2025
	2019	18455907	Solar	2.383,53	25/06/2025
		18455906	CEM	139,70	25/06/2025
		18455905	Predial Urbano	6.061,10	25/06/2025
	2020	23581886	Solar	1.984,76	25/06/2025
		23581885	CEM	311,23	25/06/2025
		23581884	Predial Urbano	3.974,52	25/06/2025
		27108871	Solar	1.984,76	25/06/2025
	2021	27108870	CEM	472,16	25/06/2025
		27108869	Predial Urbano	3.975,25	25/06/2025
	2022	32366325	Solar	1.984,76	26/06/2025

3534721	2023	32366324	CEM	546,35	26/06/2025
		32366323	Predial Urbano	4.273,53	26/06/2025
	2018	37592896	CEM	488,35	25/06/2025
		37592895	Predial Urbano	4.184,59	26/06/2025
	2019	15213649	CEM	667,61	19/07/2024
		14274318	Predial Urbano	8321,65	19/07/2024
	2020	18121113	CEM	247,70	20/07/2024
		18121112	Predial Urbano	8321,65	20/07/2024
	2021	22832022	CEM	428,95	20/07/2024
		22832021	Predial Urbano	3794,88	20/07/2024
	2022	27520088	CEM	563,60	22/07/2024
		27520087	Predial Urbano	3795,58	22/07/2024
	2023	32372258	CEM	855,85	22/07/2024
		32372257	Predial Urbano	6111,46	22/07/2024
	2024	36417861	CEM	749,30	24/06/2025
		36417860	Predial Urbano	5956,67	24/06/2025

Fuente: Tomado del sistema de Consulta de Obligaciones al 02/09/2025

En relación con las obligaciones tributarias por concepto de Impuesto predial y Contribución Especial de Mejoras de los predios No. 3535026 y 3534721, por los años 2018 al 2024; e Impuesto a los Inmueble son Edificados del predio No. 3535026, por los años 2018 al 2022, a nombre de INMOBILIARIA INROSU S.A., de la revisión a la base de datos con la que cuenta esta Dirección, se verifica que estas se encuentran canceladas, razón por la cual de conformidad a lo señalado en el numeral 1 del artículo 37 de Código Orgánico Tributario, al haber efectuado el pago, estas se extinguieron

De igual forma, se evidencia que constan pendientes de pago, obligaciones tributarias por concepto de Impuesto predial, adicionales, Contribución Especial de Mejoras e Impuesto por Inmuebles no Edificados, por el año 2024, del predio No. 3535026, así como obligaciones tributarias por concepto de Impuesto predial, adicionales y Contribución Especial de Mejoras, por el año 2024, del predio No. 3534721, a nombre de INMOBILIARIA INROSU S.A., conforme el siguiente detalle:

Contribuyente: INMOBILIARIA INROSU S.A.					
Predio No.	Años	No. Orden de Pago	Concepto	Valor	Observación
3535026	2024	41053069	Tasa de Seguridad Ciudadana	27,07	Pendiente
			A los predios Urbanos	4.035,50	
		41053070	Cuerpo de Bomberos Quito	145,88	
			Impuesto a Inmuebles no Edificados	1.945,01	
41053069	Obras en el Distrito	485,65			

Fuente: Tomado del sistema de Consulta de Obligaciones al 02/09/2025

*Los valores presentados no contemplan intereses ni recargos

Contribuyente: INMOBILIARIA INROSU S.A.					
Predio No.	Años	No. Orden de Pago	Concepto	Valor	Observación
3534721	2024	42748227	Tasa de Seguridad Ciudadana	16,87	Pendiente
			A los predios Urbanos	5.845,68	
		42748228	Cuerpo de Bomberos Quito	211,31	
			Obras en el Distrito	751,03	

Fuente: Tomado del sistema de Consulta de Obligaciones al 02/09/2025

*Los valores presentados no contemplan intereses ni recargos

De la revisión al Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito, se verifica que para el año 2024, los predios No. 771792, 3534721 y 3535026 están catastrados a nombre de INMOBILIARIA INROSU S.A. y que estos forman parte de su valor catastral imponible, tal y como se muestra a continuación:

Contribuyente : INMOBILIARIA INROSU S.A.			
Año	Predio No.	Avalúo	% Representación Individual Avalúo en V.C.I
2024	771792	1.614.221,84	40,40%
	3534721	1.408.732,21	35,26%
	3535026	972.503,04	24,34%
Valor Catastral Imponible		3.995.457,09	100,00%

El inciso primero del artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: "Son sujetos pasivos de este Impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un Impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley".

RESPECTO AL IMPUESTO PREDIAL

El artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: "Cuando un

propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”.

Según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 066-2023 sancionada el 21 de diciembre de 2023, que establece las tarifas para la determinación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024-2025, se procede a identificar las tarifas y realizar el cálculo del Impuesto predial, para el año 2024, de los predios No. 771792, 3534721 y 3535026, de acuerdo al siguiente detalle:

FÓRMULA DEL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO AÑO 2024			
Valor Catastral Imponible General	(a)	(b)	(e)
	Fracción Básica	Fracción Excedente	Impuesto predial Urbano Total
\$3.995.457,09	4,1	4,5	(a)*(c.) + (b)*(d)
	(c)	(d)	
	3500000,01	\$495.457,08	1000 + 1000
	Tarifa Básica por mil	Tarifa Exceso por mil	
	14350,00	2229,56	\$16.579,56

Predio No.	Avalúo	% Representación Individual Avalúo en V.C.I	Impuesto Causado
771792	1.614.221,84	40,40%	\$6.698,38
3534721	1.408.732,21	35,26%	\$5.845,68
3535026	972.503,04	24,34%	\$4.035,50
Total	3.995.457,09	100,00%	\$16.579,56

Conforme a lo señalado en los cuadros que antecede, en base a la Ordenanza Metropolitana No. 066-2023 que regula la determinación y cobro del impuesto predial para el bienio 2024-2025, se ha emitido los valores respectivos a la obligación tributaria por concepto de Impuesto Predial, siendo este emitido de forma correcta de acuerdo a la norma aplicable para el año 2024.

RESPECTO A LA TASA DE SEGURIDAD CIUDADANA

La Ordenanza Metropolitana No. 028-2021, sancionada con fecha 14 de diciembre de 2021, respecto de la Tasa por los Servicios de Seguridad Ciudadana, Convivencia Ciudadana y Gestión de Riesgos, dispone:

“Artículo (...) 1.- Objeto. - Se crea la tasa de seguridad ciudadana, convivencia ciudadana y gestión de riesgos del Distrito Metropolitano de Quito que permitirá cubrir el costo de los servicios de seguridad ciudadana, convivencia ciudadana y gestión de riesgos, a fin de garantizar el principio de equivalencia (...)

Artículo (...) 4.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos de la tasa de seguridad ciudadana, convivencia ciudadana y gestión de riesgos, todas las personas naturales, sociedades y personas jurídicas públicas o privadas que, al 31 de diciembre del año inmediato anterior al de tributación, la ley los reputa propietarios de predios urbanos o rurales, en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito (...)

Artículo (...) 6.- Valores. - La tasa de seguridad ciudadana, convivencia ciudadana y gestión de riesgos se pagará de acuerdo a los rangos de sectorización y conforme porcentaje aplicable al salario básico unificado del trabajador en general (SBU) del año del hecho generador (...)

Según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 028-2021, sancionada con fecha 14 de diciembre de 2021, la cual regula la determinación y cobro de la Tasa de Seguridad Ciudadana, se procede a identificar el sector y realizar el cálculo del precitado tributo, para el año 2024, de los predios No. 3535026 y 3534721, de acuerdo al siguiente detalle:

Año 2024					
Predio No.	Sector Económico	Destino Constructivo	SBU	Tasa Anual	Tasa de seguridad Ciudadana
3535026	4	Comercial	\$450,00	6,015%	\$27,07
3534721	4	Vivienda	\$450,00	3,748%	\$16,87

De acuerdo al cálculo realizado en el numeral precedente, y comparando con lo emitido, se verifica que la obligación por concepto de Tasa de Seguridad Ciudadana se encuentra emitida correctamente.

RESPECTO A LA CONTRIBUCIÓN DEL CUERPO DE BOMBEROS

El Art 1494 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala: *“El cálculo de la Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos establecida en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, se realizará considerando el avalúo catastral vigente a la fecha de emisión del impuesto predial”.*

El artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios dispone: *“Unifícase la contribución predial a favor de todos los cuerpos de bomberos de la República en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se hace extensivo”.*

De acuerdo lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, la cual regula la determinación y cobro de la Contribución Predial al Cuerpo de Bomberos, se procede a realizar el cálculo del precitado tributo, para el año 2024, de los predios No. 3535026 y 3534721, de acuerdo al siguiente detalle:

Año 2024			
Predio No.	Avalúo	0,15/1000	Cuerpo de Bomberos
3534721	\$1.408.732,21	0,015%	\$211,31
3535026	\$972.503,04	0,015%	\$145,88

Sobre la base del cálculo realizado en el numeral precedente, y comparando con lo emitido, se verifica que la obligación por concepto de Determinación por Contribución Predial al Cuerpo de Bomberos se encuentra emitida de forma correcta de acuerdo a la norma aplicable.

RESPECTO A LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

El artículo 569 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Objeto. - El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana”.*

El artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: *“Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de la contribución especial los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública. (...)”.*

El artículo 576 del Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Carácter de la contribución de mejoras. - La contribución especial tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario. Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, realizado antes de la iniciación de las obras”.*

El artículo 578 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“Base del tributo. - La base de este tributo será el costo de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establezca en las respectivas ordenanzas”.*

El artículo 1755 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *“Concepto y naturaleza de la contribución especial de mejoras. - Es el tributo obligatorio, en razón de un beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito, por la construcción de cualquier obra pública. Su naturaleza jurídica es tributaria. A través de la contribución especial de mejoras, se recuperará el total de las inversiones, excepto los rubros determinados en el artículo 589 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.*

El artículo 1758 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala: *“Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de las contribuciones especiales de mejoras y están obligados a pagarlas, los propietarios de los inmuebles beneficiados de la obra pública dentro de la Zona de Influencia del Distrito Metropolitano de Quito, sean personas naturales o jurídicas sin excepción y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 575 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación catastral, responden con su valor por la obligación tributaria”.*

El artículo 1758 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone: *“Base imponible y cuantía. - La base imponible de este tributo será el costo total de la obra respectiva, prorrateado entre las propiedades beneficiadas real o presuntamente, en la forma y cuantía establecidas en esta normativa, a cuyo efecto y en cada caso se incluirán los costos determinados en el artículo 588 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y*



Descentralización”.

El artículo 1802 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: “Entidad responsable de la determinación de la contribución especial de mejoras. - La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, realizará la distribución del costo de la obra pública, con la determinación de los montos por predio, para la emisión de las obligaciones tributarias correspondientes, siendo responsable para todos los efectos de la determinación de este tributo y del envío de la información a la Dirección Metropolitana Tributaria.

(...) La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas, procederá a determinar la Contribución Especial de Mejoras de alcance distrital para todos los predios del Distrito Metropolitano de Quito, conforme el cálculo establecido en la presente normativa, cuyos valores se remitirán con la debida anticipación para que la Dirección Metropolitana Tributaria proceda a la emisión de las órdenes de cobro, conforme lo dispuesto en el presente Capítulo”.

De la revisión a la base de datos que mantiene esta Dirección, se verificó que para la emisión del tributo de Contribución Especial de Mejoras por Obras en el Distrito, se consideró una valoración de los predios No 3535026 por USD \$ 972.503,04 y del predio No. 3534721 por USD \$ 1.408.732,21, por lo que en atención a lo dispuesto en la normativa descrita en la presente sección, al haberse realizado el cálculo de la Contribución Especial de Mejoras, en función del avalúo de los predios dispuesto para el año 2024, se determina que la obligación se encuentra emitida correctamente.

Considerando los valores catastrales imponible del año 2024, de los predios No. 3535026 y 3534721, señalados en párrafos precedentes, y según lo dispuesto en la normativa mencionada, que establece las tarifas para determinar el Impuesto Predial, adicionales y Contribución Especial de Mejoras, para el año 2024, las obligaciones tributarias del mencionado año se encuentran emitidas acorde a la información catastral registrada a la fecha, y por tanto correctamente emitidas.

En caso de no estar conforme con los valores catastrales imponible registrados (avalúo), el peticionario tendrá que acercarse a la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal de su preferencia, quien es la autoridad competente, con la documentación que creyere necesaria para sustentar su petición, para que dicha autoridad, proceda con la actualización y/o rectificación de la información catastral, y emita el acto administrativo respectivo de ser necesario.

NOTIFICAR con el contenido del presente acto administrativo al señor DALMAU COBO JUAN CRISTOBAL, en calidad de representante legal de INMOBILIARIA INROSU S.A., en el correo electrónico señalado para el efecto en la petición, esto es: lo.bastidas@gmail.com, de conformidad con lo establecido en la normativa contenida en el Código Orgánico Tributario, la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites administrativos, la Ley de Comercio Electrónico, Mensajes de Datos y Firma Electrónica, y el Acuerdo de Responsabilidad y Uso de Medios Electrónicos. En caso de no perfeccionarse la notificación electrónica, se procederá a notificar en su defecto en la siguiente dirección: Cantón: Quito. Parroquia: Mangahuantag. Barrio/Sector: Puembo. Calles: Pasaje Victoria Moya No Oe3-68 y Teófilo Carrera. Referencia: Vía Arrayanes. Teléfono(s): 0999720308.

Expediente físico contenido en 15 fojas
Dado en la ciudad de Quito, D.M. a la fecha de su suscripción electrónica

Ing. José Javier Andrade Granizo
DELEGADO DEL DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	FIRMA
Elaborado Por:	



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.