



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

GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0268-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
LIQUIDACIÓN DE PAGO	LDP-DMT-URM-2025-0170-M	LDP-DMT-URM-2025-0170-M	1704963444	GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR	No aplica



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

**LIQUIDACIÓN DE PAGO POR DIFERENCIAS No. LDP-DMT-URM-2025-0170-M
IMPUESTOS A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS
MISMOS**

SUJETOS PASIVOS:	GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR
NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN:	1704963444
REPRESENTANTE LEGAL	DAVALOS SUAZO SILVIA ROMINA
NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN:	1715055610
OBLIGADO A LLEVAR CONTABILIDAD:	NO
PREDIOS URBANOS:	597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345
TRÁMITE:	TRANSFERENCIA DOMINIO No. 2022-TDC-INT-014112
DIRECCIONES ELECTRÓNICAS:	sdavalos@pbplaw.com
TELÉFONOS DE CONTACTO:	024007800 / 0994045007

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 apartado 1.4.2.1.4. de la Resolución No. ADMQ 007-2024 de 05 de febrero de 2024, que define 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.

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-2024-0008-R de fecha 19 de febrero 2024, la Directora Metropolitana Tributaria delegó al Econ. Marcelo Ernesto Hidalgo Maldonado, 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-014112 (CORE TRIBUTARIO-ORIGINAL)** presentada por los sujetos pasivos con fecha 03 de mayo de 2022 y canceladas las obligaciones tributarias el 04 de mayo de 2022, correspondiente a la compraventa de los predios Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345** celebrada mediante escritura pública el 10 de mayo de 2022 ante la Notaria Décima Segunda del cantón Quito, Doctora Maria del Pilar Flores Flores, en el cual otorga **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, representada por **DAVALOS SUAZO SILVIA ROMINA** en calidad de vendedora; a favor de **GARCIA ROMOLEROUX MARTHA SUSANA DEL CONSUELO** en calidad de comprador; inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 2022; de acuerdo al siguiente detalle:



DECLARACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO PREDIOS URBANOS No. 597637, 597638, 597639			
Concepto	Valor declarado (USD)		
	100%	100%	100%
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral	14.652,36	5.357,65	14.652,36
(-) Costo de Adquisición	197,00	197,00	196,00
(-) Mejoras	0,00	0,00	0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras	0,00	0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos	0,00	0,00	0,00
(=) Subtotal 1	14.455,36	5.160,65	14.456,36
(-) Dedución por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2021-06-21 2021-06-21 2021-06-21	14.455,36
(=) Subtotal 2			0,00
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00
(=) Base Imponible			0,00
(*) Tarifa			10%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:			0,00

DECLARACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO PREDIO URBANO No. 597556			
Concepto			Valor declarado (USD) 100%
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			77.020,42
(-) Costo de Adquisición			1.500,00
(-) Mejoras			0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00
(=) Subtotal 1			75.520,42
(-) Dedución por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2002-02-19	75.520,42
(=) Subtotal 2			0,00
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00
(=) Base Imponible			0,00
(*) Tarifa aplicable			10 %
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR			0,00



DECLARACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO PREDIO URBANO No. 597643			
Concepto			Valor declarado (USD) 100%
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			10.092,32
(-) Costo de Adquisición			200,00
(-) Mejoras			0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00
(=) Subtotal 1			9.892,32
(-) Dedución por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2005-01-21	8.408,47
(=) Subtotal 2			1.483,85
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00
(=) Base Imponible			1.483,85
(*) Tarifa aplicable			10 %
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR			148,38

DECLARACION DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES SUJETO PASIVO PREDIO URBANO No. 562345			
Concepto			Valor declarado (USD) 50%
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			181.437,72
(-) Costo de Adquisición			135.592,00
(-) Mejoras			0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00
(=) Subtotal 1			45.845,72
(-) Dedución por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2006-08-18	34.384,29
(=) Subtotal 2			11.461,43
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00
(=) Base Imponible			11.461,43
(*) Tarifa aplicable			10 %
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR			1.146,14



El impuesto a las Utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, se registra emitido a nombre del sujeto pasivo **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR** (vendedora), conforme el siguiente detalle:

CONCEPTO	NOMBRE	FECHA EMISIÓN	No. TITULO DE CRÉDITO	VALOR (USD)	ESTADO
Utilidad	GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR	2022-05-04	33354551	1.294,53	Pagado (2022-05-04)

La Administración Metropolitana Tributaria, en el procedimiento de verificación del correcto cumplimiento de las obligaciones tributarias, encontró diferencias en la declaración del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos del predio urbano **No. 562345** perteneciente al departamento 18; mismo que no se encuentra declarado el porcentaje por el concepto de extinción del derecho de usufructo por la sucesión a causa de muerte de la usufructuaria y la deducción por costo de adquisición; y, el predio urbano No. 597643 correspondiente al parqueadero No. 3, la fecha de inscripción del antecedente de dominio se encuentra incorrecta,

Es así que, en uso de su facultad determinadora establecida en los artículos 65, 68, y 90 del Código Tributario y los artículos 1847, 1849 y 1850 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con fecha 25, 28 y 29 de abril de 2025 mediante Gaceta Tributaria Digital No. 0100-M notificó al sujeto pasivo la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-URM-2025-0267-M**, solicitándoles que en el plazo de **diez (10) días hábiles** presenten la declaración sustitutiva del impuesto a las utilidades; o, justifiquen las siguientes diferencias:

- ANTECEDENTE DE DOMINIO Y/O FECHA DE FALLECIMIENTO

SEGUNDA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS PREDIO No. 562345				
Descripción	Según declaración		Según Administración Tributaria	
	Porcentaje de adquisición	Fecha inscripción antecedente de dominio	Porcentaje de adquisición	Fecha inscripción antecedente de dominio y/o fecha de fallecimiento
Formas de adquisición	Única – 50% (Donación nuda propiedad)	18/08/2006	1ª Forma – 40% del 50% (Compraventa nuda propiedad)	18/08/2006
			2ª Forma – 60% del 50% (Extinción usufructo – Por sucesión a causa de muerte de Romoleroux Malo Martha)	23/04/2020

- COSTO DE ADQUISICIÓN

Descripción	Según declaración (USD) (a)		Según Administración Tributaria (USD) (b)		
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor	Diferencia (USD) c) = (a – b)
Valor de Deducción por Costo de adquisición	50%	\$ 135.592,00	20% Compraventa nuda propiedad	54.237,00	\$ 81.355,00
			30% Derecho Usufructo	0	\$ 0.00

Así también, la fecha de inscripción del antecedente de dominio del predio **No. 597643** se encuentra incorrecto de acuerdo al siguiente detalle:

- INSCRIPCIÓN ANTECEDENTE DE DOMINIO

SEGUNDA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS PREDIO No. 597643		
Descripción	Según declaración (a)	Según Administración Tributaria (b)
Fecha inscripción antecedente de dominio	21-01-2005	06-02-2006

De la información con la que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria, se verificó que el sujeto pasivo no presentó la declaración sustitutiva de acuerdo a los conceptos y valores comunicados por ésta Administración Metropolitana Tributaria conforme lo solicitado en la Comunicación de Diferencias No. OCD-DMT-URM-2025-0267-M de fecha 29 de abril de 2025.

En razón de lo anterior, y una vez concluido el plazo otorgado para que el sujeto pasivo ejerza su legítimo derecho a la defensa, ésta Administración Metropolitana Tributaria, en uso de sus facultades legales, 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 89 del Código Tributario indica: “Determinación por el sujeto pasivo. - La determinación por el sujeto pasivo se efectuará mediante la correspondiente declaración que se presentará en el tiempo, en la forma y con los requisitos que la ley o los reglamentos exijan, una vez que se configure el hecho generador del tributo respectivo” (énfasis añadido).

La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para el sujeto pasivo, pero se podrá rectificar los errores de hecho o de cálculo en que se hubiere incurrido, dentro del año siguiente a la presentación de la declaración, siempre que con anterioridad no se hubiere establecido y notificado el error por la administración” (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 1847 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 1849, 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 1568 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 artículo 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 adquirentes hasta el valor principal del impuesto que no se hubiere pagado al momento en que se efectuó la venta.” (énfasis añadido).

El artículo 1569 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 10 de mayo de 2022 ante la Notaria Décima Segunda del cantón Quito, Doctora María del Pilar Flores Flores e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 2022; dentro de sus cláusulas estipula lo siguiente:

“[...] comparecen A) La señora **LOURDES DEL PILAR GARCIA ROMOLEROUX**, a través de su apoderada especial la señorita **SILVIA ROMINA DAVALOS SUAZO**, de conformidad con los documentos que se adjuntan como habilitantes, quien declara ser de estado civil soltera, de profesión Abogada, nacionalidad ecuatoriana, se sesenta y dos años de edad, domiciliada en la ciudad de Quito, en Avenida República del Salvador mil ochenta y dos (1082), con teléfono cero dos cuatro cero cero siete ocho cero cero (024007800), y correo electrónico sdavalos@pbplaw, parte a la cual en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará **LA VENDEDORA**; y, por otra parte la señora **MARTHA SUSANA DEL CONSUELO GARCÍA ROMOLEROUX**, quien declara ser de estado civil casada, de ocupación quehaceres domésticos, nacionalidad ecuatoriana, se sesenta y nueve años de edad, domiciliada en el Distrito Metropolitano de Quito, en la Avenida República del Salvador N treinta y seis guion ciento diez (N36-110), Edificio Metroplaza, con teléfono cero nueve nueve nueve cero cuatro cero cuatro uno (0999904041) y correo electrónico consuelosteley@gmail.com, parte a la cual en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará **LA COMPRADORA** [...]”.

En aplicación de la normativa expuesta y 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 vendieron; y, de conformidad a las estipulaciones contenidas en la escritura de compraventa otorgada el 10 de mayo de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 2022, se ha verificado que **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, representada por **DAVALOS SUAZO SILVIA ROMINA** dio en venta los predios Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345**, a favor de **GARCÍA ROMOLEROUX MARTHA SUSANA DEL CONSUELO**; por lo tanto, **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR** es el sujeto pasivo 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, Deducciones 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 1567 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, los predios Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345** se configura con la transferencia de dominio realizada por **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, representada por DAVALOS SUAZO SILVIA ROMINA en calidad de vendedora, a favor de **GARCÍA ROMOLEROUX MARTHA SUSANA DEL CONSUELO** en calidad de compradora, transferencia celebrada mediante escritura pública de compraventa del 10 de mayo de 2022 ante la Notaría Décima Segunda del cantón Quito, Doctora Maria del Pilar Flores Flores e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 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. 1570, 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).

2.6.3. 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).

2.6.3.2. Sobre el Costo de Adquisición

Código Civil

El artículo 603 dispone que: “[...] Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, a sucesión, por sentencia ejecutoriada de extinción de dominio por causa de muerte y la prescripción [...]”.

El artículo 794 Indica: “Siendo dos o más los usufructuarios, habrá entre ellos derecho de acrecer, y durará la totalidad del usufructo hasta la expiración del derecho del último de los usufructuarios.

Lo cual se entiende si el constituyente no hubiere dispuesto que, terminado un usufructo parcial, se consolide con la Propiedad” (énfasis añadido).



El artículo 820 del Código Civil establece: “[...]” *“El usufructo se extingue también:*

Por la muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijados para su terminación; “[...]”

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD

El artículo 559 respecto a las deducciones adicionales expresa: *“Además de las deducciones que hayan de efectuarse por mejoras y costo de adquisición [...]”*. (El subrayado le pertenece a la Administración Metropolitana Tributaria).

- Mediante escritura pública de Compraventa otorgada el 28 de marzo de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de agosto de 2006, la señora **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, adquirió el 50% de la nuda propiedad del predio **No. 562345**, correspondiente al departamento Número DIEZ Y OCHO, alícuota total 10,6837%, del Edificio Suecia situado en parroquia CHAUPICRUZ de este Cantón, en dicha escritura de compraventa de derechos y acciones se estableció la cuantía USD de \$ 108.474,00.
- Posteriormente, a la muerte de los usufructuarios Señores Garcia Jara Luis Alejandro y Romoleroux Malo Martha (+), hechos acontecidos el 23 de agosto de 2013 y 23 de abril de 2020, respectivamente; de conformidad al artículo 820 del Código Civil, se extingue el derecho de usufructo, consolidando la propiedad del 50% del predio urbano No. 562345, a favor de la Sra. **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**.

Sobre la base de los fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos y de la documentación recabada en el presente proceso de determinación, es procedente efectuar la deducción del costo de adquisición que le corresponde al sujeto pasivo del impuesto a la utilidad; esto es, por el 40% de la Nuda Propiedad, y el 60% del derecho de Usufructo; mismos que, para el 40% del 50% de la Nuda Propiedad se considera el valor proporcional del valor constante en la escritura de compraventa celebrada el 28 de marzo de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de agosto de 2006, esto es USD \$ 54.237,00; y, para el 60% del 50% del derecho de Usufructo el valor de USD 0,00 (cero); tal como se detalla a continuación:

Concepto	Formas de Adquirir el Dominio	Valor según escritura antecedente inscrita el <u>18 de agosto de 2006</u> USD a)	Valor de Deducción por Costo de Adquisición Según Administración Tributaria USD b)= (a*50%)
Fecha de Inscripción y/o fallecimiento	1ª Forma – 40% del 50% Compraventa nuda propiedad (2006-08-18)	108.474,00	54.237,00
	2ª Forma – 60% del 50% (Extinción de usufructo – Fallecimiento Sra. Romoleroux Malo Martha) (2020-04-23)	0,00	0,00

Con base en los antecedentes y fundamentos de hecho y de derecho antes expuestos y toda vez que la contribuyente no presentó la documentación que respalde en legal y debida forma las diferencias comunicadas, ésta Administración Metropolitana Tributaria establece el valor de USD 54.237,00 como costo de adquisición del predio urbano **No. 562345**.

2.6.3.3. Sobre la Deducción por tiempo transcurrido

Considerando la rectificación realizada en el rubro de la fecha de inscripción del antecedente de dominio del parqueadero No. 3 predio No. **597643** y los rubros del costo de adquisición y formas de adquisición en el departamento No. 18, correspondiente al predio No. **562345**, es procedente efectuar el ajuste en la deducción por tiempo transcurrido conforme lo establecido en el artículo 559 del COOTAD:

Se verifica que la señora **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, adquirió el predio urbano No. **597643**, parqueadero No. 3, mediante escritura pública de compraventa celebrada 16 de noviembre de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 06 de febrero de 2006.

Adquirió el 50% de la nuda propiedad del predio urbano No. **562345**, correspondiente al departamento diez y ocho, mediante escritura de compraventa otorgada el 28 de marzo de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de agosto de 2006; y, el 50% del derecho de usufructo al fallecimiento del último usufructuario señora Romoleroux Malo Martha (+) hecho contenido el 23 de abril de 2020



Posteriormente con fecha 03 de mayo del 2022a señora **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, propietaria del 100% del parqueadero No. 3 predio No. **597643** y del 50% de los derechos y acciones del departamento No. 18 predio No. **562345**, realizó la declaración de impuestos por transferencia de dominio; por lo que desde la fecha de adquisición del parqueadero No. 3 hasta la fecha de la declaración de impuestos a transcurrido 16 años; y, por la declaración de impuestos de la nuda propiedad concerniente al 40% del 50% del departamento diez y ocho; desde la fecha de compraventa del 50% de la nuda propiedad a transcurrido 15 años; y, por el 50% del derecho de usufructo adquirido al fallecimiento del último usufructuario, esto es el 23 de abril de 2020, han transcurrido 2 años; correspondiendo aplicar el 80% como deducción por el tiempo transcurrido para el predio urbano No. **597643**; y, para la nuda propiedad del departamento diez y ocho el 75%, para el derecho de usufructo 10%, tal como se muestra a continuación

Concepto	Predios	Inscripción antecedente dominio y/o fecha fallecimiento	Fecha de declaración Trámite Original	Deducción por tiempo transcurrido (5% x año transcurrido)	Valor por deducción Art. 559 COOTAD
Tiempo transcurrido	597643	2006-02-06	2022-05-03	16 años (80%)	\$ 11.953,00
	562345	2006-08-18 40% del 50% compraventa nuda propiedad	2022-05-03 40% del 50% compraventa nuda propiedad	15 años (75%)	\$ 13.753,57
		2020-04-23 60% del 50% extinción derecho usufructo	2022-05-03 60% del 50% extinción derecho usufructo	2 años (10%)	\$ 10.886,26

En ese sentido, de la revisión efectuada a la información declarada por la contribuyente versus la información con la que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria identificó diferencias a favor del sujeto activo, motivo por el cual se notificó con fechas 25, 28 y 29 de abril de 2025 mediante Gaceta Tributaria Digital No. 0100-M a la contribuyente **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, representada por DAVALOS SUAZO SILVIA ROMINA en calidad de vendedora la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-URM-2025-0267-M**, otorgándose el plazo de **diez (10) días hábiles** para que presente los justificativos pertinentes.

De la información con la que cuenta la Administración Metropolitana Tributaria, se ha verificado que la contribuyente no justificó correctamente las diferencias comunicadas, así como tampoco han presentado una declaración sustitutiva en atención a la Comunicación de Diferencias No. **OCD-DMT-URM-2025-0267-M**.

2.6.3.1. 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:

Base Imponible correspondiente a los predios Nos. 597637, 597638, 597639, 597556, 597643.562345

Concepto	Según Administración Tributaria Predios Nos. 597637, 7597638, 597639 (100%)	Según Administración Tributaria Predio No. 597556 (100%)	Según Administración Tributaria Predio No. 597643 (100%)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral	35.352,50	82.500,00	12.153,00
(-) Costo de Adquisición	590,00	1.500,00	200,00
(-) Mejoras	0,00	0,00	0,00
(-) Valor pagado por Contribución Especial de Mejoras	0,00	0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos	0,00	0,00	0,00
(=) Subtotal (1)	34.762,50	81.000,00	11.953,00
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	34.762,50	81.000,00	9.562,40
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador	0,00	0,00	0,00
(=) Base imponible	0,00	0,00	2.390,60

Base Imponible correspondiente al predio No. 562345.

Concepto	Según Administración Tributaria	
	1° Forma (40%)	2° Forma (60%)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral	72.575,09	108.862,63
(-) Costo de Adquisición	54.237,00	0,00
(-) Mejoras	0,00	0,00
(-) Valor pagado por Contribución Especial de Mejoras	0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos	0,00	0,00
(=) Subtotal (1)	18.338,09	108.862,63
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	13.753,57	10.886,26
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador	0,00	0,00
(=) Base imponible	4.584,52	97.976,37

2.6.4. 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 1572 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)

Tarifa correspondiente a los predios Nos. 597637, 597638, 597639, 597556, 597643.

En aplicación de la normativa antes citada y al verificar que **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR** en calidad de sujeto pasivo del Impuesto a la Utilidad, adquiere los predios Nos. 597637, 597638, 597639, mediante escritura pública de compraventa de fecha 13 de marzo de 2001 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de junio de 2001, y el predio No. 597556 mediante escritura pública de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2001 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 19 de febrero de 2002, posteriormente, mediante escritura pública celebrada el 10 de mayo de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 2022, **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, vende los prenombrados predios a favor de **GARCIA ROMOLEROUX MARTHA SUSANA DEL CONSUELO**; por lo que, considerando la declaración realizada por los sujetos pasivos del impuesto; esta administración metropolitana Tributaria, considera la tarifa aplicable para el impuesto a la utilidad el 10%.

Así también, adquiere el predio No. 597643, mediante escritura pública de compraventa de fecha 16 de noviembre de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 06 de febrero de 2006, correspondiendo esta la primera transferencia del precitado predio, posteriormente, mediante escritura pública celebrada el 10 de mayo de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 2022, **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, vende el prenombrado predio a favor de **GARCIA ROMOLEROUX MARTHA SUSANA DEL CONSUELO**, configurándose de esta manera la segunda transferencia de dominio a partir del año 2006, por lo que la tarifa aplicable es el 10% conforme dispone el artículo 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el artículo 1572 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, tal como se muestra a continuación:

Concepto	Segunda Transferencia a partir del año 2006	Tarifa aplicable
Tarifa	<u>Predios Nos. 597637, 597638, 597639</u> (21-06-2001)	10%
	<u>Predio No. 597556</u> (19-02-2002)	
	Predio No. 597643 (06-06-2006)	

Tarifa correspondiente al predio No. 562345.

De los actos de verificación ejecutados por la Administración Metropolitana Tributaria, se observó que **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, adquirió el 50% del predio urbano No. **562345**, mediante compraventa en la escritura pública celebrada el 28 de marzo de 2006 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 18 de agosto de 2006; correspondiendo esta fecha la primera transferencia a partir del año 2006; y, el 50% del derecho de usufructo del citado predio por la extinción de usufructo al fallecimiento del último usufructuario señora Romoleroux Malo Martha (+), hecho acontecido el 23 de abril de 2020; concierne esta fecha la primera transferencia del precitado predio; posteriormente, mediante escritura pública celebrada el 10 de mayo de 2022 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el 19 de julio de 2022, **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, vende el prenombrado predios a favor de **GARCIA ROMOLEROUX MARTHA SUSANA DEL CONSUELO**, configurándose de esta manera la segunda transferencia de dominio a partir del año 2006 para las dos formas de adquisición; correspondiendo aplicar la tarifa del 10%, tal como se muestra a continuación:

Concepto	Formas de adquisición 50%	Tarifa aplicada	Porcentaje de adquisición 50%
Tarifa	1ª Forma 2006-08-18 (Compraventa nuda propiedad)	10 %	40% Nuda propiedad
	2ª Forma - 2020-04-23 (extinción derecho de usufructo)		60% Derecho de usufructo



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 en el predio **No. 597643**:

- TIEMPO TRANSCURRIDO

Concepto	Según declaración	Según administración Metropolitana Tributaria	Diferencia
Tiempo transcurrido	2005-01-21	2006-02-06	1

Así también en el predio **No. 562345** se ha verificado las siguientes diferencias

- COSTO DE ADQUISICIÓN

SEGUNDA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS PREDIO No. 562345							
Descripción	Según declaración			Según Administración Tributaria			
	Porcentaje de adquisición	Fecha inscripción antecedente de dominio	Costo de adquisición a)	Porcentaje de adquisición	Fecha inscripción antecedente de dominio y/o fecha de fallecimiento	Costo de adquisición b)	Diferencias (a-b)
Formas de adquisición	Única – 50% (Donación nuda propiedad)	18/08/2006	135.592,00	1ª Forma – 40% del 50% (Compraventa nuda propiedad)	18/08/2006	54.237,00	81.355,00
				2ª Forma – 60% del 50% (Extinción usufructo – Por fallecimiento Romoleroux Malo Martha)	23/04/2020	0,00	0,00

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 **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**; no realizó la declaración sustitutiva de acuerdo a lo solicitado en la comunicación de diferencias No. **OCD-DMT-URM-2025-0267-M**; se procede a realizar la liquidación del impuesto a las Utilidades de los predios urbanos Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345**, en los siguientes términos:



DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS						
PREDIOS URBANOS Nos. 597637, 597638, 597639						
Concepto			Valor declarado Trámite Original (USD)	Valor declarado Trámite Original (USD)	Valor declarado Trámite Original (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			14.652,36	5.357,65	14.652,36	35.352,50
(-) Costo de Adquisición			197,00	197,00	196,00	590,00
(-) Mejoras			0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Subtotal 1			14.455,36	5.160,65	14.456,36	34.762,50
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2001-06-21	14.455,36	5.160,65	14.456,36	34.762,50
(=) Subtotal 2			0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Base Imponible			0,00	0,00	0,00	0,00
(*) Tarifa			10%	10%	10%	10%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:			0,00	0,00	0,00	0,00

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS				
PREDIO URBANO No. 597556				
(100%)				
Concepto			Valor declarado Trámite Original (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			77.020,42	82.500,00
(-) Costo de Adquisición			1.500,00	1.500,00
(-) Mejoras			0,00	0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00	0,00
(=) Subtotal 1			75.520,42	81.000,00
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año	Fecha de inscripción	2002-02-19	75.520,42	81.000,00
(=) 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			0,00	0,00
(*) Tarifa			10%	10%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:			0,00	0,00



DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS PREDIO URBANO No. 597643 (100%)				
Concepto			Valor declarado Trámite Original (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			10.092,32	12.153,00
(-) Costo de Adquisición			200,00	200,00
(-) Mejoras			0,00	0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00	0,00
(=) Subtotal 1			9.892,32	11.953,00
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada	Fecha de inscripción	2006-02-06	8.408,47	9.562,40
(=) Subtotal 2			1.483,85	2.390,60
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00	0,00
(=) Base Imponible			1.483,85	2.390,60
(*) Tarifa			10%	10%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:			148,38	239,06

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS PREDIO URBANO No. 562345					
Concepto			Valor declarado Trámite Original del 50% (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) 40% del 50% (USD)	Valor según Administración Tributaria (Determinado) 60% del 50% (USD)
(*) Mayor Entre Valor Contractual y Catastral			181.437,72	72.575,09	108.862,63
(-) Costo de Adquisición			135.592,00	54.237,00	0,00
(-) Mejoras			0,00	0,00	0,00
(-) Contribución Especial de Mejoras			0,00	0,00	0,00
(-) Concesión Onerosa de Derechos			0,00	0,00	0,00
(=) Subtotal 1			45.845,72	18.338,09	108.862,63
(-) Deducción por tiempo transcurrido (5% x cada año transcurrido)	Fecha de inscripción Registro Propiedad / Fecha de fallecimiento	2006-08-18	34.384,29	13.753,57	10.886,26
(=) Subtotal 2			11.461,43	4.584,52	97.976,37
(-) Desvalorización de la moneda conforme lo establecido por el Banco Central del Ecuador			0,00	0,00	0,00
(=) Base Imponible			11.461,43	4.584,52	97.976,37
(*) Tarifa			10%	10%	10%
IMPUESTO A LA UTILIDAD A PAGAR:			1.146,14	458,45	9.797,64



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 No. 2022-TDC-INT-014112 (original)

Valor por impuesto a la utilidad \$ **1.294,53** cancelado el 04 de mayo de 2022, mediante **Orden de Pago No. 33354551:**

CONCEPTO	VALOR (USD)	
Impuesto a la Utilidad Determinado	10.495.15	(A)
(-) Valor cancelado por los sujetos pasivos en trámite original	1.294,53	(B)
(=) Saldo de Impuesto a la Utilidad	9.200,62	(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. 1851 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).

Así también, el artículo 16 del Código Tributario define al hecho generador como el: *“[...] **presupuesto** establecido por la ley **para configurar cada tributo**”.* (énfasis añadido).

Finalmente, el artículo 1567 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).

Por lo expuesto y en razón de su naturaleza, la fecha de exigibilidad del impuesto a las utilidades corresponde a la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, momento en el cual se configura propiamente el hecho generador del tributo; en ese sentido, de conformidad con el artículo 1851 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el presente impuesto es exigible a partir del **19 de julio 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 \$ **9.200,62**; por concepto del impuesto a las utilidades por la venta de los predios urbanos Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345**; 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 19 de julio de 2022, hasta la fecha de pago de la presente obligación.**



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 Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345**; asciende a **\$ 1.840,12**; 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)	9.200,62
Recargo del 20% sobre el principal (A * 20%)	1.840,12

8. VALORES A PAGAR

Mediante la presente liquidación de pago por diferencias del impuesto a las Utilidades en la transferencia de los predios urbanos Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345**, 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. 597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345	
CONCEPTO	VALOR (USD)
1) TOTAL IMPUESTO UTILIDAD A PAGAR	9.200,62
2) RECARGO DEL 20% SOBRE EL PRINCIPAL	1.840,12
3) INTERESES POR MORA	Los intereses sobre la diferencia del valor del impuesto a pagar que asciende a \$ 9.200,62 serán calculados desde el 19 de julio de 2022 hasta la fecha de pago.

9. 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 Nos. **597637, 597638, 597639, 597556, 597643, 562345**, podrán ser consultados en el siguiente portal web: **servicios.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.



- c. 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.
- d. 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.
- e. **NOTIFÍQUESE** con el contenido de la presente liquidación de diferencias de pago en el correo electrónico del contribuyente **GARCIA ROMOLEROUX LOURDES DEL PILAR**, representada por DAVALOS SUAZO SILVIA ROMINA en calidad de vendedora en calidad de vendedora; esto es: **sdavalos@pbplaw.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

Econ. Marcelo Ernesto Hidalgo Maldonado
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

	Nombre	Cargo	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Evelyn Chiguano	Analista Rentas Municipales	
Revisado por:	Ing. Iván Solórzano	Supervisor Rentas Municipales	



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.