



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

GACETA TRIBUTARIA DIGITAL No: 0337-M

Fechas de publicación 26, 27 y 28 de noviembre 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
RESOLUCIÓN	2025-DMT-012786	RESOL-DMT-UPRT-2025-007547	1706878145	NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO	No aplica



TRAMITE No. 2025-DMT-012786
ASUNTO: RESOLUCIÓN
CONTRIBUYENTE: NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO
CEDULA / RUC: 1706878145

RESOL-DMT-UPRT-2025-007547

LA DIRECCIÓN METROPOLITANA TRIBUTARIA

CONSIDERANDO:

La Constitución de la República del Ecuador en el Art. 76, numeral 7), literal l), sobre las garantías del derecho al debido proceso, dispone que: *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados."*

En este sentido, la norma antes referida en su Art. 226, respecto de la competencia y funciones de las instituciones del Estado, señala: *"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."*

Los artículos 67 y 69 del Código Orgánico Tributario, conceden a las administraciones tributarias, entre otras facultades, la de expedir resoluciones motivadas en atención a los reclamos y peticiones presentados por los sujetos pasivos;

El artículo 75 de la norma precedente dispone que: *"La competencia administrativa tributaria es la potestad que otorga la ley a determinada autoridad o institución, para conocer y resolver asuntos de carácter tributario."*

El artículo 82, ibídem, establece que: *"Los actos administrativos tributarios gozarán de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad y están llamados a cumplirse; pero serán ejecutivos, desde que se encuentren firmes o se hallen ejecutoriados. Sin embargo, ningún acto administrativo emanado de las dependencias de las direcciones y órganos que administren tributos, tendrán validez si no han sido autorizados o aprobados por el respectivo director general o funcionario debidamente delegado."*

El artículo 103 del Código Tributario señala: *'Son deberes sustanciales de la administración tributaria: 3. Recibir toda petición o reclamo, inclusive el de pago indebido, que presenten los contribuyentes, responsables o terceros que tengan interés en la aplicación de la ley tributaria y tramitarlo de acuerdo a la ley y a los reglamentos; 5. Expedir resolución motivada en el tiempo que corresponda, en las peticiones, reclamos, recursos o consultas que presenten los sujetos pasivos de tributos o quienes se consideren afectados por un acto de la administración';*

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, así como las cuestiones que hayan sido objeto de delegación del Alcalde;

Mediante Resolución 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;

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;

Mediante Resolución Nro. GADDMQ-DMT-2022-0010-R de 05 de abril de 2022, el Director Metropolitano Tributario resolvió delegar al ingeniero 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: *a) Resoluciones u oficios que atiendan reclamos administrativos, incluyendo pagos indebidos, solicitudes de pago en exceso e impugnaciones a actos administrativos presentado por sujetos pasivos PERSONAS NATURALES, cuya obligación tributaria no supere los USD 1.500,00 (mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América), en cada período fiscal, sin incluir intereses y multas*";

Con fecha 05 de agosto de 2025, mediante trámite No. 2025-DMT-012786 el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente); ingresó una petición en la que solicita la devolución del impuesto de alcabala que se generó en la transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-018355 (CORE TRIBUTARIO/ORIGINAL) del 22 de abril de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977**, argumentando que está exenta de este impuesto de acuerdo con el art. 534 del COOTAD, por cuanto el inmueble es de interés social.

Una vez revisadas las normas legales pertinentes y demás información con las que cuenta la Dirección Metropolitana Tributaria, se establece lo siguiente:

1. RESPECTO A LA CARGA DE LA PRUEBA

1.1. La Dirección Metropolitana Tributaria considera pertinente señalar que la carga de la prueba recae sobre el reclamante o interesado, conforme al Art. 128 del Código Orgánico Tributario. En este sentido, el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), como parte integrante del reclamo presentan la siguiente documentación:

- Formulario de petición o reclamo administrativo respecto impuestos por transferencia de dominio, en el que comparece la sujeto pasivo NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), de la declaración de impuestos generados por transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-018355 (CORE TRIBUTARIO/ORIGINAL) del 22 de abril de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977** y devolución del impuesto de alcabala; y autoriza que el valor a ser devuelto por: concepto de impuesto de alcabala, sea depositado en la cuenta de ahorros No. 4501139352 de la Cooperativa 29 de Octubre, perteneciente al señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO, con cédula de ciudadanía No. 1706878145.
- Copia de la papeleta de votación y cédula de ciudadanía del peticionario.



- Certificado de relaciones comerciales, emitido el 08 de mayo de 2025, por la Cooperativa de Ahorro y Crédito 29 de Octubre Ltda., en el cual se verifica que el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO, con cédula de ciudadanía No. 1706878145, es titular de la cuenta ahorro No. 4501139352.
- Copia de la Ordenanza Metropolitana No. 116-2021-AHC del 02 de marzo de 2021 en la que se aprueba EL PROCESO INTEGRAL DE REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO-MEJORAS DEL BARRIO "BALCON QUITENO", y en su articulo 3 señala: "*Declaratoria de Interés Social.- Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba **considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.***" (énfasis corresponde a la Administración Tributaria)
- Copia de la declaración de impuestos por transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-018355 (CORE TRIBUTARIO/ORIGINAL) del 22 de abril de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977**; constando declarado como sujeto pasivo del impuesto de Alcabala, el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente).
- Copia de la declaración de impuestos por transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-038217 (CORE TRIBUTARIO/SUSTITUTIVA) del 30 de julio de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977**; constando declarado como sujeto pasivo del impuesto de Alcabala, el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente).
- Copia del comprobante de pago del impuesto de alcabala.

1.2.Acta de inscripción No. 33314 del Registro de la Propiedad del 03 de octubre de 2025, otorgada ante la NOTARIA QUINCUAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 4 de Septiembre del 2025, del contrato de adjudicación, en el cual indica: "*Con estos antecedentes COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITENO legalmente representada por el señor Máximo Songor soltero en calidad de presidente según documento que se agrega como habilitante ; ADJUDICA a favor de SEGUNDO LORENZO NICOLALDE LEMA, DIVORCIADO el Lote de terreno número NUEVE , del COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITENO Producto del fraccionamiento del Lote de terreno situado en la Parroquia SAN JUAN, de este cantón.PREDIO 3780977.*

1.3.Copia de la escritura de adjudicación otorgada el 4 de septiembre del 2025, por la NOTARIA QUINCUAGESIMA OCTAVA de QUITO e inscrita el 03 de octubre de 2025 en el Registro de la Propiedad, respecto de la adjudicación del predio No. 3780977, la cual en su cláusula novena indica: "*GASTOS: Todos los gastos que demanden el perfeccionamiento de la presente escritura pública, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, serán de cuenta exclusiva del Adjudicatario. El presente contrato goza de las exoneraciones que por Ley corresponden a los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, conforme el articulo Nro. 3 de la Ordenanza 116-2021-AHC.*" Y además se verifica que se encuentra anexo el Certificado de Bienes Raíces No. 3746434 del 22 de julio de 2025 del Registro de la Propiedad en el cual indican que el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO, cedula de ciudadanía No. 1706878145 no figura como propietario a título personal de bienes inmuebles en el cantón Quito.

1.4. Impreso del Índice General del sistema SIRELQ del Registro de la Propiedad, donde se verifica que no se encuentra registrados bienes inmuebles a nombre de NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente).

2. RESPECTO A LA DECLARACIÓN DE IMPUESTOS POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y EMISIÓN DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

2.1 De la revisión efectuada al sistema informático de la Dirección Metropolitana Tributaria, se verifica el registro de declaración de impuestos por transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-018355 (CORE TRIBUTARIO/ORIGINAL) del 22 de abril de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977**; en el que otorga el COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITEÑO (tradente); a favor de NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente); y, la emisión de las siguientes obligaciones tributarias:

CONCEPTO	NOMBRE	FECHA EMISIÓN	No. ORDEN DE PAGO	VALOR (USD.)	ESTADO	OBSERVACIÓN
Alcabala	NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO	2025-04-28	50388952	\$1.234,30	Pagado (2025-05-09)	Anulado

Registro de declaración que se encuentra anulado por el trámite No. 2025-TDC-INT-038217 (CORE TRIBUTARIO/SUSTITUTIVA) del 30 de julio de 2025

2.2 De la misma forma de la revisión al sistema informático de la Dirección Metropolitana Tributaria, se verifica el registro de declaración de impuestos por transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-038217 (CORE TRIBUTARIO/SUSTITUTIVA) del 30 de julio de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977**; en el que otorga el COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITEÑO (tradente); a favor de NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente); la misma que no generó diferencias, encontrándose la misma información de la orden de pago generada en el trámite No. 2025-TDC-INT-018355.

Registro de declaración de impuestos por transferencia de dominio que se encuentra protocolizado en la escritura de adjudicación otorgada el 4 de septiembre del 2025, por la NOTARIA QUINCUAGESIMA OCTAVA de QUITO e inscrita el 03 de octubre de 2025 en el Registro de la Propiedad, entre el COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITEÑO (tradente); a y NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente).

3. RESPECTO AL RECLAMO POR PAGO INDEBIDO

El Código Orgánico Tributario dispone:

- Artículo 22: "Los créditos contra el sujeto activo, por el pago de tributos en exceso o indebidamente, generarán el interés equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, señalado en el artículo anterior desde la fecha en que se presentó la respectiva solicitud de devolución del pago en exceso o del reclamo por pago indebido"
- Artículo 37: "La obligación tributaria se extingue, en todo o en parte, por cualesquiera de los siguientes modos:
(...) 2. Compensación;"

- Artículo 51: "Las deudas tributarias se compensarán total o parcialmente, de oficio o a petición de parte, con créditos líquidos, por tributos pagados en exceso o indebidamente, reconocidos por la autoridad administrativa competente o, en su caso, por el Tribunal Distrital de lo Fiscal, siempre que dichos créditos no se hallen prescritos y los tributos respectivos sean administrados por el mismo organismo.".
- Artículo 122: "Se considerará pago indebido el que se realice por un tributo no establecido legalmente o del que haya exención por mandato legal, el efectuado sin que haya nacido la respectiva obligación tributaria, conforme a los supuestos que configuran el respectivo hecho generador. - En iguales condiciones, se considerará pago indebido aquel que se hubiere satisfecho o exigido ilegalmente o fuera de la medida legal" (énfasis pertenece a esta Administración Tributaria);
- Artículo 305: "Procedencia y prescripción. - Tendrá derecho a formular el reclamo o la acción de pago indebido la persona natural o jurídica que efectuó el pago o la persona a nombre de quien se lo hizo. Si el pago se refiere a deuda ajena, sin que haya obligación de hacerlo en virtud de ordenamiento legal, sólo podrá exigirse la devolución a la Administración Tributaria que recibió el pago, cuando se demuestre que se lo hizo por error. La acción de pago indebido o del pago en exceso prescribirá en el plazo de tres años, contados desde la fecha de pago. La prescripción se interrumpirá con la presentación del reclamo o de la demanda, en su caso. En todo caso, quien efectuó el pago de deuda ajena, no perderá su derecho a demandar su devolución al sujeto legalmente obligado, ante la justicia ordinaria, conforme a lo previsto en el artículo 26." (Subrayado pertenece a esta Administración).

En el presente caso **la acción de pago indebido del impuesto de alcabala por el pago efectuado con fecha 09 de mayo de 2025**; generado por el contrato de Adjudicación del predio No. 3780977, se encuentra dentro del plazo previsto en la ley.

4. RESPECTO AL RECLAMO POR PAGO INDEBIDO DEL IMPUESTO DE ALCABALA

- El literal a) del Art. 527 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, referente al impuesto de Alcabala, dispone que: "Los títulos traslaticios de dominio onerosos de bienes raíces (...)" (subrayado pertenece a la Administración Tributaria);
- Asimismo, el primer inciso del Art. 531 del COOTAD, sobre el impuesto de Alcabala, dispone: "Sujetos Pasivos, Son sujetos pasivos de la obligación tributaria, los contratantes que reciban beneficio en el respectivo contrato, así como los favorecidos en los actos que se realicen en su exclusivo beneficio. Salvo estipulación específica, se presumirá que el beneficio es mutuo y proporcional a la respectiva cuantía (...)" (énfasis pertenece a la Administración Tributaria);
- El Art. 89 del Código Orgánico Tributario señala: "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. La declaración así efectuada, es definitiva y vinculante para el sujeto pasivo (...)" (subrayado pertenece a la Administración Tributaria);

Por lo que, conforme la declaración de impuestos por transferencia de dominio No. **2025-**

TDC-INT-038217 (CORE TRIBUTARIO/SUSTITUTIVA) del 30 de julio de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977; en el que otorga el COMITE PROMEJORAS DEL BARRIO BALCON QUITEÑO (tradente); a favor de NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente); en la que consta declarado como sujeto pasivo del impuesto de Alcabala el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente); se deduce que el mencionado se constituye como el sujeto pasivo de la obligación tributaria, hecho que tiene concordancia con lo dispuesto en el primer inciso del artículo 531 del COOTAD, ya que NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), es beneficiario del contrato de Adjudicación del predio No. 3780977.

- El Art. 534 del COOTAD señala: Exenciones. - Quedan exentos del pago de este impuesto: "b) En la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total;" (énfasis pertenece a la Administración Tributaria)

Verificándose en el presente caso y de acuerdo con lo que indica la Ordenanza Metropolitana No. 116-2021-AHC del 02 de marzo de 2021 del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la cual en su artículo 3 señala: "*Declaratoria de Interés Social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de Interés Social de conformidad con la normativa vigente.*"; y conforme lo establece el art. 534 del COOTAD el traspaso de dominio del predio No. 3780977, estaba exento del pago el impuesto de alcabala, al ser un predio de interés social, conforme lo indica la Ordenanza Metropolitana No. 116-2021-AHC, antes señalado y documentación que se anexa al trámite.

Por lo tanto, se **ACEPTA** el reclamo por pago indebido presentado por el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), respecto a la devolución del valor de **USD \$ 1.234,30** (mil doscientos treinta y cuatro dólares con treinta centavos) cancelado por concepto de impuesto de alcabala, y que será transferido a la cuenta de ahorros No. 4501139352 de la Cooperativa de Ahorro y Crédito 29 de Octubre Ltda., perteneciente al señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO, con cédula de ciudadanía No. 1706878145, conforme petición, y certificado bancario, descritos en la carga de la prueba.

En virtud de lo expuesto; y, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Dirección Metropolitana Tributaria;

RESUELVE:

- 1 **ACEPTAR** la petición presentada por el señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), respecto a la devolución del impuesto de alcabala que se generó en la transferencia de dominio No. **2025-TDC-INT-018355 (CORE TRIBUTARIO/ORIGINAL) del 22 de abril de 2025, correspondiente a la Adjudicación del predio No. 3780977**, conforme los considerandos establecidos en la presente resolución.
- 2 **RECONOCER** a favor de NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), el valor de **USD \$ 1.234,30** (mil doscientos treinta y cuatro dólares con treinta centavos), más los respectivos intereses calculados a partir del 05 de agosto de 2025, pagado indebidamente por la obligación tributaria por concepto de impuesto de alcabala, en el contrato de Adjudicación del predio No. 3780977, conforme los considerandos establecidos en el numeral 4 de la presente resolución.
- 3 **INFORMAR** a la Dirección Metropolitana Financiera, para que proceda con la compensación

del valor establecido en el numeral que antecede, con las obligaciones tributarias pendientes de pago a nombre de NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), y que existan a la fecha de ejecución de la presente resolución.

- 4 **INFORMAR** a la Dirección Metropolitana Financiera, para que proceda con la devolución, en caso de existir valores a favor de la contribuyente luego de realizada la compensación dispuesta en el numeral anterior; la cual, se transferirá a la cuenta de ahorros No. 4501139352 de la Cooperativa de Ahorro y Crédito 29 de Octubre Ltda., perteneciente al señor NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO, con cédula de ciudadanía No. 1706878145, conforme petición y certificado bancario constantes en el expediente administrativo.
- 5 **NOTIFICAR** con el contenido de la presente resolución a la Dirección Metropolitana Financiera para la contabilización de las transacciones implícitas y realice las gestiones que considere pertinente a las áreas de su dependencia.
- 6 **INFORMAR** al contribuyente que la Administración Tributaria se reserva el derecho de verificar oportunamente la veracidad de la información contenida en el expediente administrativo, y de existir un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsoedad o engaño que induzca el error en esta resolución, se considerará defraudación tributaria de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico Integral Penal.
- 7 **NOTIFICAR** con el contenido del presente acto administrativo al solicitante NICOLALDE LEMA SEGUNDO LORENZO (adquiriente), en el (los) correo (s) electrónico (s) señalado (s) para el efecto en su petición, esto es: **sgundonicolalde1961@hotmail.com**, con arreglo a lo establecido en la normativa contenida en Código Orgánico Tributario, la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y la Ley de Comercio Electrónico, Mensajes de Datos y Firma Electrónica. En caso de no perfeccionarse la notificación electrónica, se procederá a notificar en la siguiente dirección: JUAN SOTO Y SALVADOR ALLENDE/SAN JUAN/BALCON QUITEÑO/PARADA DE BUSES COTOCOLLAO: Teléfono: 0987269830, de esta ciudad.

Expediente físico contenido en 18 fojas útiles

Dado en Quito D.M. a fecha de la suscripción electrónica.

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

	Firma
Elaborado por:	
Revisado por:	

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.