

Diego Cevallos Salgado
15/08/2017

Quito, 15 AGO. 2017

Oficio No. **A** 0233

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
Presente

Ref. Trámite No. 2017-101778

De mi consideración:

Mediante Oficio No. 3730 de 13 de julio de 2017, el arquitecto Jacobo Herdoíza Bolaños, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite el "Proyecto de Ordenanza Metropolitana Interpretativa y Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 431 con la que se reformó el Capítulo VI, Título II, del Libro Tercero del Código Municipal", sobre las tasas por servicios administrativos que presta la Municipalidad para procesos de construcción.

Al tratarse de un proyecto en materia tributaria, en ejercicio de la atribución privativa prevista en los artículos 60, e) y 90 e) del COOTAD, remito a usted el proyecto de ordenanza a efectos de que se ponga en conocimiento de la Comisión Permanente que corresponda, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Mauricio Rodas Espinel
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 15h56
	16 AGO 2017
QUITO	FIRMA RECEPCION: HH ↑
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: - Ch -

OF.3582-PROYECTO DE ORDENANZA

impreso por Gestión Documental Alcaldía (maria.guerrerob@quito.gov.ec), 16/08/2017 - 14:59:49

Estado	abierto	Antigüedad	39 d 23 h
Prioridad	3 normal	Creado	07/07/2017 - 15:27:10
Cola	PROCURADURIA METROPOLITANA	Creado por	Tamayo Maldonado Carlos Roberto
Bloquear	bloqueado	Tiempo contabilizado	0
Identificador del cliente	sthye@quito.gov.ec		
Propietario	gfrixone (Gianni Frixone Enriquez)		

Objetos enlazados

Normal: Ticket#2017-101778: OF.3730-PROY.ORDENANZA REFORMATORIA 431

Información del cliente

Nombre: Secretaria de Territorio,
Apellido: Habitat y Vivienda
Identificador de usuario: Secretaría de Territorio Habitat y Vivienda
Correo: sthye@quito.gov.ec

Artículo #3

De: "Gestión Documental Alcaldía" <maria.guerrerob@quito.gov.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 01/08/2017 - 09:17:57 por agente
Tipo: nota-interna
Adjunto: 2017-098531-101778-OBS-SECRETARIA DE TERRITORIO, HABITAT Y VIVIENDA-OFICIO_No._STHV-2017-3730.pdf (3.5 MBytes)
2017-098531-SECRETARIA DE TERRITORIO-OFICIO_No._STHV-2017-3582.pdf (2.6 MBytes)
2017-098531-SUMILLA-PROCURADURIA.pdf (334.4 KBytes)

ADJUNTO OFICIO No. SPA-MEP-2017- 556-0B

Artículo #2

De: "Gestión Documental Alcaldía" <maria.guerrerob@quito.gov.ec>
Asunto: Actualización del propietario!
Creado: 01/08/2017 - 09:15:19 por agente
Tipo: nota-interna

CAMBIO PROPIETARIO

Artículo #1

De: "Secretaria de Territorio, Habitat y Vivienda" <sthye@quito.gov.ec>,
Para: ALCALDIA METROPOLITANA
Asunto: OF.3582-PROYECTO DE ORDENANZA
Creado: 07/07/2017 - 15:27:11 por cliente
Tipo: teléfono
Adjunto: Documento_3582.pdf (15.9 KBytes)

REFORMATORIA ORD. 431 CAPITULO VI TITULO I LIBRO TERCERO

Quito,

7 JUL 2017

Oficio No STHV-

-2017

3582

Doctor
Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Ref.: "Proyecto de Ordenanza Metropolitana Interpretativa y Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 431 con la que se reformó el Capítulo VI, Título II, del Libro Tercero del Código Municipal, sobre las tasas por servicios administrativos que presta la Municipalidad para procesos de construcción"

De mi consideración:

Adjunto al presente encontrará el proyecto de Ordenanza Metropolitana Interpretativa y Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 431 con la que se reformó el Capítulo VI, Título II, del Libro Tercero del Código Municipal, sobre las tasas por servicios administrativos que presta la Municipalidad para procesos de construcción, a fin de que, de considerarlo pertinente se remita al Concejo Metropolitano para su tratamiento.

Adicionalmente, remito el Informe Técnico que sustenta la referida propuesta de Ordenanza Metropolitana.

Atentamente,


Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

YMJ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 20 de septiembre de 2013, se sancionó la Ordenanza Metropolitana No. 431 reformativa del Capítulo VI, Título II, del Libro Tercero del Código Municipal, sobre las tasas por servicios administrativos que presta la Municipal para procesos de construcción, mediante la cual se creó la tasa retributiva por la aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito.

En el artículo III.111.a de la referida Ordenanza Metropolitana se señala en relación al hecho generador de la tasa lo siguiente:

“La obligación de pago de la tasa se configura por la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística para el inicio y finalización de un proceso constructivo en el Distrito Metropolitano de Quito”.

El artículo III.111.f ibídem al referirse a las tarifas y pago de la tasa manifiesta:

“La tasa de aprobación de procesos constructivos comprende la emisión u obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 y el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo y será cancelado de la siguiente manera:

El pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, se efectuará una vez obtenida la documentación generada por las Entidades Colaboradoras, y tendrá un valor de USD. 4,13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos).

Al pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, se añadirá el 30% del valor de la tasa por la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo (LMU-20). El mismo será calculado de conformidad a los valores incurridos por las inspecciones realizadas a las edificaciones, multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a edificarse, por el costo del metro cuadrado de construcción, que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determine hasta el 30 de noviembre de cada año; y, multiplicado por el factor fijo de finalización del proceso constructivo equivalente al uno por mil (1x1000) a partir de un área bruta de construcción de 41m²”.

Mediante Informe General DAI-AU-1019-2016 correspondiente al “Examen especial al proceso de emisión de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del suelo y edificación; control, infracciones y sanciones, en las Administraciones Zonales; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Agencia Metropolitana de Control” en lo relacionado con la “Normativa de régimen administrativo de uso de suelo”, en la parte pertinente señala:

“-El artículo III.111.f.- de la Ordenanza Reformativa del Capítulo VI, Título II, del libro Tercero del Código Municipal sobre las tasas por Servicios Administrativos que presta la Municipalidad para Procesos de Construcción, publicada en Registro Oficial 100, de 14 de octubre de 2013, establece que la tasa por la emisión u obtención del

certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo se determinará considerando el 30% adicional de la tasa de emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20.

Al respecto, la Agencia Metropolitana de Control, recaudó los valores de la tasa conforme establece la referida norma; pero adicionalmente, se realizó el cobro del 70%, lo cual no está previsto en la normativa”.

La conclusión y recomendación constante en el referido Informe General en relación a lo señalado es:

“Conclusión

Los Funcionarios Directivos 3 – Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda y los Funcionarios 5 Directores Metropolitanos Directores de Gestión Territorial, no elaboraron un proyecto tendiente a actualizar la normativa para codificar las Ordenanzas; además, los integrantes de la Comisión del Suelo y Ordenamiento Territorial; tampoco, propusieron reformas a la Ordenanza 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito que fue emitida 30 de diciembre de 2011 sin considerar el COOTAD, lo que originó que no se disponga de instrumentos regulatorios actualizados que faciliten el control administrativo del uso del suelo.

Recomendación

Al Alcalde Metropolitano

4. Dispondrá al Procurador Metropolitano que conjuntamente con el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda realicen la revisión de las Ordenanzas Metropolitanas que tienen relación con el régimen administrativo de uso de suelo y de emisión de licencias urbanísticas a fin de que se elabore un proyecto para incluir, modificar y actualizar la normativa existente, lo que permitirá disponer de instrumentos regulatorios que faciliten su aplicación”.

En el Informe emitido por la Contraloría General del Estado se evidencia una errónea interpretación en relación con la tasa de emisión del certificado de conformidad del proceso constructivo, pues la fórmula propuesta por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la creación de la Tasa constante en la referida Ordenanza Metropolitana está orientada al cálculo del 100% de dicha tasa, dividiendo en dos momentos el pago de la misma: 30% al momento de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20; y, 70% al momento de la emisión del Certificado de Finalización del Proceso Constructivo.

Con la finalidad de contar con normativa clara que no dé lugar a una errónea interpretación, es necesario interpretar la Ordenanza Metropolitana 431 y así contar con instrumentos regulatorios de fácil aplicación.

Por otra parte, la Ordenanza Metropolitana 431 considera para el cálculo del valor de la Tasa por emisión del certificado de finalización del proceso constructivo gastos administrativos y operativos incurridos para la constatación del cumplimiento del

proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones, que actualmente realiza la Agencia Metropolitana de Control.

Sin embargo, está previsto que esta constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado sea realizada a través de una Entidad Colaboradora, que ha sido debidamente acreditada y habilitada por el Municipio bajo la modalidad de intervención del sistema de acreditación y libre concurrencia, para lo cual es necesario incorporar una disposición en el que se considere únicamente el valor por la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo, que seguirá siendo competencia de la Agencia Metropolitana de Control.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución"), establece que: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."*;

Que, el artículo 240 de la Constitución, señala: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distrito metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...)."*;

Que, los numerales 1, 2 y 5 del artículo 264 de la Constitución establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales las siguientes: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, a fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...); 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 5) Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras"*;

Que, el artículo 301 de la Constitución señala: *"(...) Sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones especiales. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo a la Ley"*;

Que, los literales a), b) y e) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, entre otras las siguientes: *"a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (...); b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras"*;

Que, el literal c) de artículo 57 en concordancia con el literal c) del artículo 87 del COOTAD señala como una atribución del concejo municipal la de: *"Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute"*;

Que, el artículo 186 del COOTAD dispone que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, (. . .)"*;

Que, el artículo 566 del COOTAD establece: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos (. . .)";*

Que, el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (en adelante "LORDMQ) establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa para la regulación del uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo, así como para la regulación y control de las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 172, sancionada el 30 de diciembre de 2011, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 sancionada el 20 de septiembre de 2013, establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 156 sancionada el 16 de diciembre de 2011, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 433 sancionada el 20 de septiembre de 2013, establece el *"Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: De las Licencias Metropolitanas Urbanísticas"*;

Que, el literal c) del artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 establece que se sujetarán al otorgamiento y obtención de la LMU la siguiente actuación de los administrados: *"c) Las de edificación"*;

Que, el numeral 1 del artículo 49 ibídem, en relación con la Licencia Metropolitana Urbanística de Edificación o por sus siglas LMU (20), manifiesta: *"1. A través de la LMU (20) el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza al administrado el inicio de la intervención constructiva, de acuerdo a los certificados de conformidad del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas"*;

Que, el artículo 57 de la Ordenanza Metropolitana No. 156, reformada por la Ordenanza Metropolitana No. 433, en relación al certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo señala: *"Es el informe favorable extendido por el órgano competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, directamente o a través de las Entidades Colaboradores, en el que se hace constar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (20).- El otorgamiento de este certificado se realizará posterior a la notificación de finalización del proceso constructivo realizado por parte del administrado a la Agencia Metropolitana de Control como autoridad competente, luego de la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado o con la presentación de la Declaración del Fiel Cumplimiento del administrado, y del Permiso de Ocupación emitido por el Cuerpo de Bomberos"*;

Que, mediante Ordenanza Metropolitana No. 431 sancionada el 20 de septiembre de 2013 se reformó el Capítulo VI, Título II, del Libro Tercero del Código Municipal sobre las tasas por servicios administrativos que presta la Municipalidad para procesos de

construcción, mediante la cual se creó la tasa retributiva por la aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante oficio No. de de 2017, la Dirección Metropolitana Tributaria emite su informe respecto del proyecto de ordenanza metropolitana relacionada con la tasa por aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante oficio No. de de 2017, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite su informe respecto del proyecto de ordenanza metropolitana relacionada con la tasa por aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante oficio, referencia expediente No. , de de 2017, la Procuraduría Metropolitana emite su criterio legal favorable para la aprobación del proyecto de ordenanza metropolitana relacionada con la tasa por aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito; y,

Que, es necesario regular el cobro de tasas para los procesos de construcción regulados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 57 y 87, literales a) y c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 2 numeral 1 y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA INTERPRETATIVA Y REFORMATORIA A LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 0431 SANCIONADA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013, CON LA QUE SE REFORMÓ EL CAPÍTULO VI, TÍTULO II, DEL LIBRO TERCERO DEL CODIGO MUNICIPAL, SOBRE LAS TASAS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA LA MUNICIPALIDAD PARA PROCESOS DE CONSTRUCCION

Artículo 1.- Interpretése el artículo III.111.f en el sentido que la fórmula constante en el inciso tercero se aplica para el cálculo del valor total (100%) de la tasa por la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo, cuyo 70% se cobra previo a la emisión del mismo.

Artículo 2.- Incorpórese al final del artículo III.111.f un inciso con el siguiente texto:

“La tasa por la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo será de USD 4.87 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con ochenta y siete centavos), cuando la verificación y control, a través de inspecciones, del proceso constructivo sea realizado por una Entidad Colaboradora debidamente acreditada y habilitada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, valor que será pagado previo a su emisión. Este valor será actualizado en base a lo señalado en el artículo III.111.g de esta Ordenanza Metropolitana”.

Disposición Final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el xx de xxxxxx de 2017.

Abg. Eduardo del Pozo
**Primer Vicepresidente del Concejo
Metropolitano de Quito**

Abg. Diego Cevallos
**Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxx y xx de xxxx de 2017.- Quito,

Abg. Diego Cevallos
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de
Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Abg. Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

INFORME TÉCNICO

ORDENANZA METROPOLITANA INTERPRETATIVA Y REFORMATORIA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 431 SANCIONADA EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013, CON LA QUE SE REFORMÓ EL CAPÍTULO VI, TÍTULO II, DEL LIBRO TERCERO DEL CÓDIGO MUNICIPAL, SOBRE LAS TASAS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA LA MUNICIPALIDAD PARA PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN

Quito, 7 de julio de 2017

ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio No. STHV-2155 de 23 de mayo de 2013, el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda remite a la Administración General la propuesta para la redefinición de tasas establecidas en la Ordenanza No. 086 de Servicios Administrativo-Tasas y en el Capítulo VI del Libro III del Código Municipal, entre otras, con la siguiente propuesta:

“3. Para edificaciones:

- *Modificar la tasa de aprobación de planos por: Tasa por emisión de LMU-20 de edificación en proyectos mayores a 40m²:
Tasa=1.3% de la RBU (remuneración básica unificada)
Ejemplo: 1.3 x 318,00 = \$4,13
Justificación: costo por gastos administrativos de la emisión de la LMU-20*
- *Crear Tasa por emisión del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo:
Tasa= área de construcción x (costo m² epmmop) x 0,001
Justificación: costo por gastos administrativos por verificación de cumplimiento (aleatorio) y emisión del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo*

(.....)

Para el cobro de la LMU-20 y del Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo, habría la posibilidad de unificar los montos y cobrar de la siguiente manera:

El 30% de la tasa por Certificado de Conformidad de Finalización del Proceso Constructivo se cobrará conjuntamente con la tasa de \$ 4,13 de LMU-20 y el 70% restante de esta tasa, se cobraría previo a la emisión del certificado de conformidad de Finalización del Proceso Constructivo”.

2. El 20 de septiembre de 2013, se sanciona la Ordenanza Metropolitana No. 431 reformatoria del Capítulo VI, Título II, del Libro Tercero del Código Municipal, sobre las tasas por servicios administrativos que presta la Municipal para procesos de construcción, mediante la cual se creó la tasa retributiva por la aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito.
En el artículo III.111.a de la referida Ordenanza Metropolitana se señala en relación al hecho generador de la tasa lo siguiente:

“La obligación de pago de la tasa se configura por la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística para el inicio y finalización de un proceso constructivo en el Distrito Metropolitano de Quito”.

El artículo III.111.f íbidem al referirse a las tarifas y pago de la tasa manifiesta:

“La tasa de aprobación de procesos constructivos comprende la emisión u obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20 y el certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo y será cancelado de la siguiente manera:

El pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, se efectuará una vez obtenida la documentación generada por las Entidades Colaboradoras, y tendrá un valor de USD. 4,13 (cuatro dólares de los Estados Unidos de América, con trece centavos).

Al pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, se añadirá el 30% del valor de la tasa por la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo (LMU-20). El mismo será calculado de conformidad a los valores incurridos por las inspecciones realizadas a las edificaciones, multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a edificarse, por el costo del metro cuadrado de construcción, que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determine hasta el 30 de noviembre de cada año; y, multiplicado por el factor fijo de finalización del proceso constructivo equivalente al uno por mil (1x1000) a partir de un área bruta de construcción de 41m²”.

Mediante Informe General DAI-AU-1019-2016 correspondiente al “Examen especial al proceso de emisión de licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del suelo y edificación; control, infracciones y sanciones, en las Administraciones Zonales; Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Agencia Metropolitana de Control” en lo relacionado con la “Normativa de régimen administrativo de uso de suelo”, en la parte pertinente señala:

“-El artículo III.111.f.- de la Ordenanza Reformativa del Capítulo VI, Título II, del libro Tercero del Código Municipal sobre las tasas por Servicios Administrativos que presta la Municipalidad para Procesos de Construcción, publicada en Registro Oficial 100, de 14 de octubre de 2013, establece que la tasa por la emisión u obtención del certificado de

conformidad de finalización del proceso constructivo se determinará considerando el 30% adicional de la tasa de emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20.

Al respecto, la Agencia Metropolitana de Control, recaudó los valores de la tasa conforme establece la referida norma; pero adicionalmente, se realizó el cobro del 70%, lo cual no está previsto en la normativa”.

La conclusión y recomendación constante en el referido Informe General en relación a lo señalado es:

“Conclusión

Los Funcionarios Directivos 3 – Secretarios de Territorio, Hábitat y Vivienda y los Funcionarios 5 Directores Metropolitanos Directores de Gestión Territorial, no elaboraron un proyecto tendiente a actualizar la normativa para codificar las Ordenanzas; además, los integrantes de la Comisión del Suelo y Ordenamiento Territorial; tampoco, propusieron reformas a la Ordenanza 0172 que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito que fue emitida 30 de diciembre de 2011 sin considerar el COOTAD, lo que originó que no se disponga de instrumentos regulatorios actualizados que faciliten el control administrativo del uso del suelo.

Recomendación

Al Alcalde Metropolitano

4. Dispondrá al Procurador Metropolitano que conjuntamente con el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda realicen la revisión de las Ordenanzas Metropolitanas que tienen relación con el régimen administrativo de uso de suelo y de emisión de licencias urbanísticas a fin de que se elabore un proyecto para incluir, modificar y actualizar la normativa existente, lo que permitirá disponer de instrumentos regulatorios que faciliten su aplicación”.

ANÁLISIS:

La fórmula propuesta por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para la creación de la Tasa por la emisión del Certificado de Finalización del Proceso Constructivo estaba orientada al cálculo del 100% de dicha tasa, dividiendo en dos momentos el pago de la misma: 30% al momento de la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20; y, 70% al momento de la emisión del Certificado de Finalización del Proceso Constructivo.

La propuesta de Ordenanza Metropolitana recogió la fórmula propuesta por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y fue finalmente aprobada por el Concejo Metropolitano al momento de la aprobación en segundo debate.


El valor de la tasa por la emisión del Certificado de Finalización del Proceso Constructivo se devenga según el artículo III.111.e al momento de su obtención; sin embargo, en el artículo III.111.f se establece expresamente que el 30% del valor de dicha tasa se añada al

pago de la tasa por la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU-20, lo que ha provocado un error de interpretación por parte de la Contraloría General del Estado, al considerar que no se señala el momento de pago del 70% restante de la tasa por la emisión del Certificado de Finalización del Proceso Constructivo.

RECOMENDACIÓN:

Por lo expuesto, a fin de evitar errores de interpretación, se recomienda se proponga por parte del Alcalde Metropolitano, una iniciativa ante el Concejo Metropolitano de Quito a fin de que emita una ordenanza metropolitana interpretativa de la Ordenanza Metropolitana No. 431 respecto de la aplicación de la fórmula para el cálculo de la tasa por la emisión del Certificado de Finalización del Proceso Constructivo para lo cual se adjunta el respectivo proyecto de ordenanza metropolitana.

Adicionalmente, en el proyecto de ordenanza se propone la incorporación de un inciso en el artículo III.111.f que establezca un valor por la tasa por la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo equivalente al 1.3% del SBU vigente (USD 4,87) aplicable en el caso de que el Municipio cuente con el auxilio de una Entidad Colaboradora para la verificación y el control a través de inspecciones al proceso constructivo previo a la emisión del respectivo certificado, que responde a gastos administrativos por su emisión.



Arq. Carlos Quezada

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL (S)