

José María...
Suárez
Alfonso...



Quito, **17 ABR 2019**
Oficio No STHV- **1754** 2019

Abogado
Sergio Garnica
PRÉSIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
Presente.-

Gdoc: 2019-036749

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG-0963 de 21 de marzo de 2019, mediante el cual el Abg. Diego Cevallos, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito remite una síntesis de las observaciones formuladas en el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Interpretativa y Reformatoria a la Ordenanza Metropolitana No. 0431, remito para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el proyecto normativo en el que se han incorporado las referidas observaciones.

Adicionalmente, el proyecto de Ordenanza Metropolitana ha sido acoplado a la numeración y estructura respectiva, considerando el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito sancionado el 29 de marzo de 2019.

Atentamente,

Jacobo Herdoíza
Arq. **Jacobo Herdoíza Bolaños**
SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

- Ejemplar 1: Destinatario
- Ejemplar 2: Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
- Ejemplar 3: Archivo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda

YMJ

SECRETARÍA DE TERRITORIO

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

FECHA: **18 ABR 2019** HORA: **10 hrs**

Nº HOJA: **- 06 -**

Recibido por: **D. E. X. P.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Capítulo IV “De las Tasas por Servicios Administrativos” del Título IV “De las Tasas” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sancionado el 29 de marzo de 2019, se establece la tasa por la aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito.

En el artículo III.5.213 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, 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.5.218 *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 Reformatoria 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 el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en relación con los porcentajes de la fórmula aplicable para el cálculo del valor total (100%) de la tasa por la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo.

Por otro lado, el artículo III.6.140 del Código Municipal, en relación con el 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 Colaboradoras, en el que se hace constar el cumplimiento del proyecto técnico aprobado como condición material de la LMU (20) otorgada.

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....”.

El artículo III.6.279 del Código Municipal, establece que para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá contar con el auxilio de Entidades Colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas correspondientes.

El numeral 1 del artículo III.6.284 del Código Municipal, establece que la acreditación de Entidades Colaboradoras le corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Agencia Metropolitana de Control.

En base de esta competencia, la Agencia Metropolitana de Control mediante Resolución No. AMC-SUP-2016-0013 de 28 de septiembre de 2016, habilitó administrativamente como Entidad Colaboradora del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a la empresa AENOR ECUADOR S.A., para verificar el cumplimiento de normas administrativas y reglas técnicas de las edificaciones conforme las licencias metropolitanas otorgadas por los organismos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Para el cálculo del valor de la tasa por emisión del certificado de finalización del proceso constructivo se considera 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, así como, el valor por la emisión del certificado.

Sin embargo, está previsto que la 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 competencia, para lo cual es necesario reformar la referida Ordenanza a fin de que se permita el cobro de la tasa por emisión del certificado de finalización del proceso constructivo en dos escenarios: i) Cuando la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones, sea realizado directamente por el municipio; y, ii) Cuando la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones, sea realizado a través de una Entidad Colaboradora.

En el primer escenario, el valor de la tasa deberá considerar gastos administrativos y operativos incurridos para la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones y el valor por la emisión del certificado. En el segundo escenario, el valor de la tasa deberá considerar únicamente el valor por la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo, que seguirá siendo competencia de la Agencia Metropolitana de Control. Es preciso aclarar que, en este escenario, la o las

Entidades Colaboradoras acreditadas, cobrarán por concepto de la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones, los valores resultantes de la aplicación de un pliego tarifario emitido por autoridad competente.

Adicionalmente, es necesario establecer una consecuencia jurídica para aquellas Intervenciones Constructivas que habiendo obtenido la LMU (20) no finalizan el proceso con la obtención del certificado de finalización del proceso constructivo, documento que debe ser incorporado a la LMU (20) según lo dispuesto en la normativa metropolitana.

Por lo expuesto, es necesario interpretar y reformar el Código Municipal, lo que permitirá contar con normativa clara que permita una adecuada aplicación de los modelos de gestión previstos en la normativa metropolitana vigente en materia de tasa por la aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito y de licenciamiento metropolitano urbanístico.

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, el literal c) del numeral 1 del artículo III.6.85 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, 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 III.6.132 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 III.6.140 del Código Municipal, 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) otorgada.- 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, en el Capítulo IV "De las Tasas por Servicios Administrativos" del Título IV "De las Tasas" del Código Municipal sancionado el 29 de marzo de 2019, se establece la tasa por la aprobación de procesos constructivos en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, mediante oficios Nos. DMT-2017-722 de 23 de noviembre de 2017 y DMT-2018-044; DMT-2018-466 de 16 de enero y 09 de agosto de 2018 respectivamente, 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. STHV-2018-1755 de 16 de abril de 2018, 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 oficios Nos. 2017-01620 de 20 de noviembre de 2017 y 29 de diciembre de 2017 y 2018-02955 de 08 de agosto de 2018, 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 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SOBRE LA TASA POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA LA MUNICIPALIDAD POR APROBACIÓN DE PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Interpretese el artículo III.5.218 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.- Sustitúyase el inciso final del artículo III.5.2018 por los siguientes incisos:

“Cuando la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones, sea realizada directamente por el municipio, 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 finalización del proceso constructivo (LMU-20). El pago del restante 70% deberá ser realizado previo a la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo. En este caso, el valor de la tasa por la emisión del certificado de conformidad de finalización del proceso constructivo (LMU-20), corresponderá a los valores incurridos por las inspecciones realizadas a las edificaciones, y su monto resultará de la multiplicación del número de metros cuadrados del 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, 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.

Cuando la constatación del cumplimiento del proyecto técnico aprobado, a través de inspecciones, sea realizado por una Entidad Colaboradora debidamente acreditada y habilitada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el valor de 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), valor que será pagado previo a su emisión. Este valor será actualizado en base a lo señalado en el artículo III.5.219 de este Código”.

Disposición General: Las dependencias municipales relacionadas con el proceso de licenciamiento metropolitano, dentro del ámbito de sus competencias, deberán adoptar las medidas administrativas necesarias para la aplicación de esta ordenanza incluyendo los ajustes a los respectivos sistemas informáticos.

Disposiciones Reformatorias.-

Primera.- Refórmese el literal b) del numeral 1 del artículo III.6.149 del Código Municipal por el siguiente texto:

“b) Cuando no se hubiese concluido la Intervención Constructiva dentro del plazo autorizado; o si habiéndose concluido la Intervención Constructiva dentro del plazo autorizado el administrado no hubiere notificado su finalización a la entidad competente a fin de obtener el certificado de finalización del proceso constructivo de acuerdo a lo previsto en la presente ordenanza”.

Segunda.- Sustitúyase el artículo III.6.150 del Código Municipal por el siguiente texto:

“Artículo... 67.- Efectos de la extinción de la LMU (20).-

- 1. La extinción de la LMU (20) impedirá iniciar o proseguir la actuación licenciada, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.*
- 2. La extinción de la LMU (20) en los casos en los que se haya concluido la Intervención Constructiva y no se hubiere notificado su finalización a la entidad competente, dentro de los plazos establecidos en la presente ordenanza, conllevará a que dicha intervención deberá someterse a los procedimientos establecidos en el régimen municipal para su reconocimiento, sin perjuicio de los procesos administrativos sancionadores que la Agencia Metropolitana de Control pudiere iniciar en su contra.*
- 3. La extinción de la LMU (20) por alguna de las causas previstas en el artículo anterior no dará derecho a indemnización alguna”.*

Tercera.- Incorpórese un inciso al artículo III.6.88 del Código Municipal, con el siguiente texto:

“Para los efectos señalados en el inciso anterior, en el caso de lotes o predios que tengan una Intervención Constructiva sin concluir, se validará que los mismos cuenten con el certificado de avance del proceso constructivo emitido por la Agencia Metropolitana de Control”.

Disposición Transitoria.- Los trámites de obtención de la LMU-20 y del certificado de finalización del proceso constructivo que se iniciaron previo a la sanción de la presente ordenanza, finalizarán observando las disposiciones legales vigentes a la fecha de inicio.

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 2019.

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 2019.- 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