

Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

Informe del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Reformativa al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas gravámenes e hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito"

18 de octubre de 2023

1. ANTECEDENTES

Con Oficio Nro. GADDMQ-DC-MRAS-2023-0327-O de 04 de octubre de 2023, el concejal Michael Romeo Aulestia Salazar, en su calidad de presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial, con la finalidad de tratar las observaciones al *“Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas gravámenes e hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito”*, solicitó detallar y desglosar el porcentaje del 5% establecido como multa por retraso de ejecución de obras civiles y de infraestructura a cargo de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.

2. OBJETO

Emitir un informe del proyecto de "Ordenanza Metropolitana Reformativa al Libro IV.7 Del Ordenamiento Territorial del Código Municipal, que agrega procedimientos de post-regularización y levantamiento de hipotecas gravámenes e hipotecas en asentamientos humanos de hecho y consolidado y urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo en el Distrito Metropolitano de Quito", en el cual se detalle el porcentaje del 5% establecido como multa por retraso de ejecución de obras civiles y de infraestructura.

3. ANÁLISIS

Respecto del proyecto de ordenanza esta Secretaría General, con oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0298-O de 17 de febrero de 2023, remitió un informe sobre el texto del proyecto que se encontraba adjunto al oficio Nro. GADDMQ-DC-ANL-2023-0105-O de 09 de febrero de 2023, mismo que establece lo siguiente:

“Artículo Innumerado 17.- Del cálculo de la multa. – Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras en la administración zonal respectiva, será considerada como la fecha de finalización de obras, para proceder con la elaboración de los informes pertinentes.

En los casos en los que la Ordenanza Metropolitana no establezca multas por incumplimiento del plazo, el monto de la multa corresponderá al 1% por cada 2 años de fenecido el plazo (con la ampliación de plazo si se hubiere solicitado) del cronograma valorado de la ejecución de obras, hasta un máximo de 5% (10 años).

En ningún caso, la multa excederá el 5% del costo total del cronograma valorado de obras.

Con los parámetros referidos, la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, establecerán la fórmula de cálculo de multas correspondiente a las obras faltantes del cronograma valorado de obras.

En el caso de que existan ordenanzas de asentamientos humanos de hecho y consolidado, o urbanizaciones de interés social y desarrollo progresivo, en las que no se cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, para el establecimiento del valor de las multas, se consideraran el listado de precios referenciales, emitidos por la entidad municipal de obras en el año en que se expidió la ordenanza de aprobación del asentamiento en cuestión.”

Con relación al pedido puntual de la asignación de porcentajes para cálculo de multas, una vez fenecido el plazo de ejecución de obras, se desglosa en la siguiente tabla:

Porcentaje de aplicación para cálculo de multa	Tiempo transcurrido posterior al cumplimiento del plazo de ejecución de obras
1%	A partir de 1 día hasta 2 años
2%	A partir de 2 años y 1 día hasta 4 años
3%	A partir de 4 años y 1 día hasta 6 años
4%	A partir de 6 años y 1 día hasta 8 años
5%	A partir de 8 años y 1 día

Respecto del texto del artículo, propongo se realicen las siguientes modificaciones:

“Artículo Innumerado 17.- Del cálculo de la multa. – Para efectos del cálculo de la multa, la fecha de ingreso de la solicitud para la inspección de obras en la administración zonal respectiva será considerada como la fecha de finalización de obras, para proceder con la elaboración de los informes pertinentes.

El monto de la multa corresponderá al 1% por cada 2 años de fenecido el plazo (con la ampliación de plazo si se hubiere solicitado) del monto según el cronograma valorado de la ejecución de obras, hasta un máximo de 5%, en los siguientes escenarios:

- a) En los casos en los que las Ordenanzas Metropolitanas expedidas establezcan que la multa será el uno por mil por cada día de retraso calculado de las obras no ejecutadas y que la administración zonal no haya recibido notificación del avance de las obras de infraestructura por parte de los copropietarios, o no tenga un registro del avance de las obras de infraestructura que permita realizar el cálculo de la multa sobre las obras no ejecutadas.
- b) En los casos en los que las Ordenanzas Metropolitanas expedidas establezcan multas, pero no el método de cálculo de estas.

Cabe indicar que la multa en ningún caso excederá el 5% del costo total del cronograma valorado de obras.

En los casos en los que la Ordenanza Metropolitana no establezca multas por incumplimiento del plazo, o en el caso de que no cuenten con un cronograma valorado de avance de obras, la municipalidad no impondrá multa.

4. CONCLUSIÓN

En el presente informe se detallan los porcentajes establecidos para que las administraciones zonales puedan aplicar multas por incumplimiento de plazos, tomando como base el 1% del monto total del cronograma valorado de obras hasta un techo máximo del 5%.



ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Verónica Cueva	
Revisado por:	Arq. Pedro Jaramillo	
Revisado por:	Dra. Elisa Jaramillo	
Aprobado por:	Mgs. Carina Vance	