



**ACTA DE LA SESIÓN No. 187 EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO, DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021**

Siendo las dieciséis horas con ocho minutos del martes veintitrés de noviembre del año dos mil veintiuno, se instala la sesión extraordinaria del Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, bajo la presidencia del Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, con la asistencia de las siguientes señoras y señores concejales:

| REGISTRO ASISTENCIA – INICIO SESIÓN | | |
|--|----------|---------|
| NOMBRES | PRESENTE | AUSENTE |
| 1. Sr. Bernardo Abad | ✓ | |
| 2. Dr. René Bedón | ✓ | |
| 3. Mgs. Soledad Benítez | | ✓ |
| 4. Sr. Juan Manuel Carrión | ✓ | |
| 5. Sr. Omar Cevallos | ✓ | |
| 6. Sr. Marco Collaguazo | ✓ | |
| 7. Sr. Carlos Corella | ✓ | |
| 8. Mgs. Luz Elena Coloma | ✓ | |
| 9. Abg. Eduardo Del Pozo | | ✓ |
| 10. Mgs. Juan Carlos Fiallo | | ✓ |
| 11. Ing. Andrea Hidalgo | | ✓ |
| 12. Sra. Paulina Izurieta | ✓ | |
| 13. Mgs. Analía Ledesma | | ✓ |
| 14. Abg. Fernando Morales | | ✓ |
| 15. Sra. Amparito Narváez | | ✓ |
| 16. Sr. Orlando Núñez | ✓ | |
| 17. Lda. Blanca Paucar | ✓ | |
| 18. Luis Reina | ✓ | |
| 19. Sr. Luis Robles | ✓ | |
| 20. Mónica Sandoval | ✓ | |
| 21. Dra. Brith Vaca | | ✓ |
| 22. Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano | ✓ | |

Además, asisten los siguientes funcionarios:

Mgs. Freddy Erazo Costa

Administrador General

Mgs. Sandro Vallejo Aristizabal

Procurador Metropolitano

Abg. Pablo Santillán Paredes

Secretario General del Concejo
Metropolitano de Quito.



Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Buenas tardes con todos, señores concejales, señoras concejales, ciudadanía, señores funcionarios de las distintas entidades distritales, público que nos sigue a través de las redes sociales.

Señor secretario, sírvase constatar el quórum legal y reglamentario para declarar instalada la sesión No. 187 extraordinaria del Concejo Metropolitano.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Buenas tardes señor Alcalde con su venia, señores concejales, señoras concejales.

Se encuentran en la sala catorce miembros del Concejo Metropolitano con usted señor Alcalde, existe el quórum legal y reglamentario.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Muy bien, al existir el quórum legal y reglamentario, declaro instalada la sesión No. 187 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

Señor secretario, sírvase dar lectura del orden del día.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Sí señor Alcalde, con su venia:

“Convocatoria a la sesión No. 187 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito. Por disposición del Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano, de conformidad con los artículos 90 letra c) y 319 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, convoca a usted a la sesión No. 187 extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, a realizarse el día martes 23 de noviembre del 2021 a las 16h00 en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, con el objeto de tratar el siguiente orden día.

I. Primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 “De la Vivienda y Hábitat” del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.” (IC-CVH-2021-001); y,

II. Informe por parte de la Administración General sobre las resoluciones de traspaso autorizadas en cada una de las dependencias del MDMQ correspondientes al mes de octubre de 2021. Oficio Nro. GADDMQ-AG-2021-1397-O, de 12 de noviembre de 2021.”

Hasta ahí el orden del día de la sesión extraordinaria, señor Alcalde.



Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Señor secretario, al tratarse de una sesión extraordinaria no se requiere de la aprobación del orden del día, por consiguiente, dé lectura del primer punto.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Primer punto del orden del día:

- I. **Primer debate del proyecto de “Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 “De la Vivienda y Hábitat” del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.” (IC-CVH-2021-001).**

Preside la comisión, la señora concejala Blanca Paucar.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Por favor, tiene el uso de la palabra la concejala Blanca Paucar.

Ingresan a la sala de sesiones los concejales Abg. Eduardo Del Pozo, Mgs. Analía Ledesma; y, Dra. Brith Vaca, a las 16h13. (16 concejales).

Concejala Lda. Blanca Paucar: Muchas gracias señor Presidente del Concejo Metropolitano de Quito, muy buenas tardes a todos, señoras concejales, señores concejales, ciudadanía que está pendiente a través de los medios de comunicación y las redes sociales pendientes del tema de la vivienda, un tema social muy preocupante.

La falta de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, la falta de formas de crédito, formas de acceso a la vivienda, de tratamiento de la vivienda de interés social para quienes no tienen los recursos económicos y quienes han sido afectados durante toda su vida por la pobreza, inclusive por la mendicidad, por los temas de discriminación, por su estado de vulnerabilidad muchas veces. El tema de las discapacidades también contempla y lamentablemente antes no se ha dado un énfasis como se debe, a pesar de estar establecida en la Constitución de la República del Ecuador el derecho a un hábitat, el derecho a una vivienda digna como seres humanos y como ecuatorianos en el caso particular.

Quiero agradecer mucho a los vecinos que han querido acompañar y quienes están acompañando a través de las redes sociales, decirles que los concejales estamos preocupados por la falta de vivienda para los sectores y para las personas más vulnerables.



Señor Presidente del Concejo Metropolitano, agradezco que haya puesto este tema fundamental para un tratamiento especial en una sesión extraordinaria, lamentado que la vez pasada no se pudo dar por falta de quórum, pero ahora también agradezco a los señores concejales que están presentes y todos los aportes que puedan contribuir para que esta propuesta de ordenanza llegue a un fin, que sería proveer de derechos de vivienda para la ciudadanía.

Señores del Concejo, la Comisión de Vivienda y Hábitat luego de analizar el expediente en la continuación de la sesión No. 049 ordinaria realizada el 07 de julio del 2021, amparada en los artículos 87 literales a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, literal e) del artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza Metropolitana sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Libro IV del eje territorial del Código Municipal, para el Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez más me permito recalcar, que el derecho a la vivienda adecuada y digna es derecho garantizado en la Constitución de la República del Ecuador, conforme lo manda en el artículo 30, que establece:

“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable; y, una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica”.

Y, en el artículo 31:

“Garantizar el derecho de las personas al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos”.

Uno de los problemas que se encuentran es la falta de capacidad económica de las familias a las que están destinadas los programas de vivienda de interés social, por lo que, esta propuesta de ordenanza contempla alternativas de financiamiento e incentivos económicos, lo que permitiría garantizar el derecho a la vivienda desde una visión de derechos considerados a las personas también con vulnerabilidad.

Con una visión clara del problema de la vivienda de interés social, se ha desarrollado esta propuesta de ordenanza, cuya iniciativa fue asumida en su primer momento por los miembros de la Comisión de Hábitat y Vivienda, quienes, de manera ardua y permanente, han venido trabajando conjuntamente con las dependencias municipales acorde a sus competencias para el desarrollo de la misma.

Hemos contado con una amplia participación de la ciudadanía, por lo que agradezco infinitamente a todos quienes trabajaron, quienes en realidad han tomado la batuta y como ente de misión de política pública la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda,



son quienes van a presentar y quienes han construido conjuntamente en mesas de trabajo que luego ya les expondrán.

La Secretaría General de Seguridad también, por el tema de la vivienda de relocalización que contenían, fueron invitados de manera permanente a las mesas de trabajo la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, que es donde se les ubica a las personas en las Administraciones Zonales, la Secretaría de Inclusión Social, la Dirección de Catastros, la Dirección Metropolitana Financiera, la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda de manera permanente fue invitada y fue una de las que estuvo en la construcción de esta ordenanza, con su participación en los diferentes momentos, la Administración General de la misma manera y demás dependencias invitadas a esta construcción que se ha mencionado. Es en este sentido, que agradezco infinitamente también a los señores concejales miembros de la comisión, la señora concejala Soledad Benítez, él señor concejal René Bedón que estuvieron conjuntamente con sus equipos en este trabajo arduo, que fue más de un año desde que inició esta propuesta.

Con esto estimado señor Presiente, quiero también pedir que sea el ente rector en política del Municipio, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda quien exponga; sin antes también dar a conocer que, una vez que se propuso esta ordenanza y llegaron a sus despachos, hemos recibido algunas observaciones por parte del concejal Bernardo Abad y también de la concejala Andrea Hidalgo.

Pido señor Presidente que, el señor secretario o quien sea el responsable en este tema de hábitat y vivienda, exponga la propuesta de vivienda de interés social.

Muchas gracias.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Señor Secretario de Territorio, por favor.

Punto de orden la concejala Luz Elena Coloma.

Concejala Mgs. Luz Elena Coloma: La exposición la hizo en la sesión anterior, no sé si estamos todos los que ya la vimos, si es que va a ser el reprise de lo mismo y es necesario volverlo hacer.

Solo pregunto porque la vi con atención.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Exactamente, entonces ya no se procede hacerlo una vez más, así que mejor abrimos el debate.



Sí, concejala Blanca Paucar.

Concejala Blanca Paucar: Señor Presidente del Concejo Metropolitano, Alcalde de Quito, es procedente que se exponga ya que la mayoría de los señores concejales salieron y no estuvieron en la presentación, fue una mínima parte que se presentó, y, en este sentido, le solicito tal cual como se ha hecho en las anteriores presentaciones de los proyectos de ordenanza de los diferentes señores concejales, se le permita exponer al señor secretario.

Muchas gracias.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Señor secretario, le ruego exponer lo más breve posible por favor.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Buenas tardes, gracias Alcalde, señoras, señores concejales, autoridades y público presente.

Seré lo más breve posible en la presentación.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

ALINEACIÓN MARCO INTERNACIONAL
HÁBITAT III (NUA) - VIS



UN IDEAL COMÚN...

"Promovemos una ordenación territorial y urbana integrada, incluidas las ampliaciones urbanas planificadas sobre la base de los principios de equidad, el uso eficaz y sostenible de la tierra y los recursos naturales, la compacidad, el policentrismo, la conectividad y las densidades adecuadas y los múltiples usos del espacio, así como los usos sociales y económicos mixtos en las zonas construidas, a fin de impedir el crecimiento urbano incontrolado, reducir los problemas y las necesidades de movilidad y los costos per cápita de la prestación de servicios y aprovechar la densidad y las economías de escala y de aglomeración, según proceda."

Secretaría de TERRITORIO



Para un Quito Digno

Este proyecto de ordenanza, se enmarca justamente en la elaboración de la construcción de ciudad hacia una ciudad equitativa, hacia una ciudad justa, hacia una ciudad sostenible, siguiendo el marco internacional que lo hemos presentado con anterioridad, el Acuerdo de Sendai, el Hábitat III, los ODS, etc. En donde, en la construcción del PUGS ya habíamos visto mucho como nos concentramos en los principios de eficacia, sostenibilidad, compacidad, policentrismo, que concuerdan y se



articulan a la planificación general de la ciudad de Quito con el PMDOT, el PUGS y ahora con la ordenanza de vivienda.

Hemos siempre dicho que, una de las problemáticas y para solucionar el gran problema del distrito territorial que es la expansión suburbana, hay que solucionar el tema de la vivienda asequible, si no lo hacemos seguiremos con los procesos de informalidad que aumenta hacia una ciudad expansiva, que ha sido nuestra realidad.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Nos enmarcamos en el objetivo de desarrollo No. 11, ciudades y comunidades sostenibles dentro del distrito metropolitano.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



fe

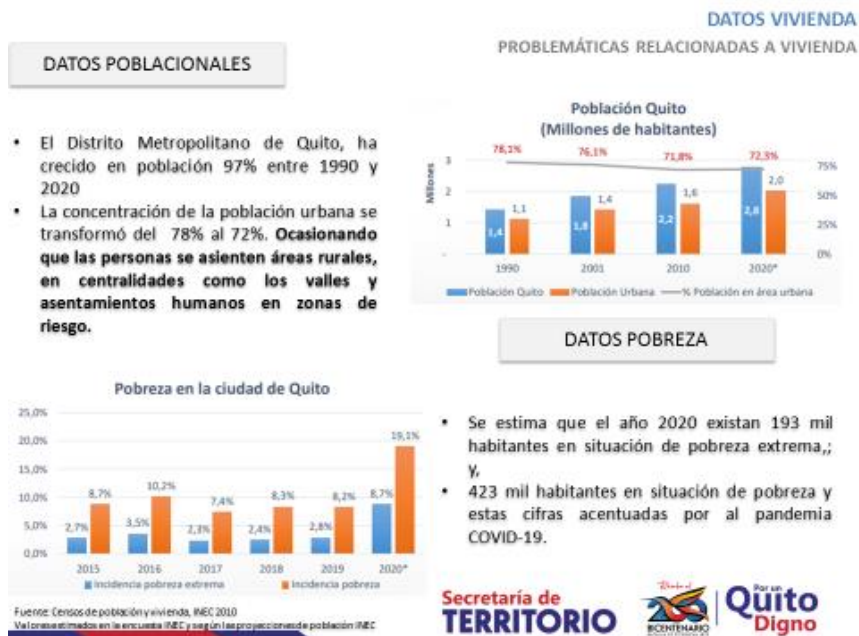


Y como dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo a través del modelo territorial deseado y las estrategias territoriales de equidad y justicia espacial además de las ambientales, nos enmarcamos dentro justamente del objetivo No. 11 de los ODS, para asegurar el acceso a todas las personas de vivienda y servicios básicos adecuados, seguros, exequibles y mejorar los barrios marginales.

¿A través de qué lo instrumentalizamos? En el Plan de Uso y Gestión del Suelo a través de las zonas especiales de interés social, las llamadas seis, que se presentó en el PUGS y ahora la Ordenanza de Vivienda de Interés Social, que operativiza o que da las herramientas para que estas se puedan consolidar y aumentar la urbanización inclusiva y sostenible a la capacidad para una planificación y gestión participativa, integrada y sostenible.

Esto también entra además de la política pública que se genera dentro del órgano legislativo, se necesita instrumentos de gestión que operativicen esta política pública y se alcance los objetivos. A través primero del operador urbano, que ya sabemos en el PUGS se aprobó para que sea la Empresa de Hábitat y Vivienda, el catálogo de proyectos para ser utilizados a través de los fondos de concesión onerosa de derechos; y, los estándares urbanísticos para las condiciones de la previsión de suelo destinados a vivienda de interés social.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



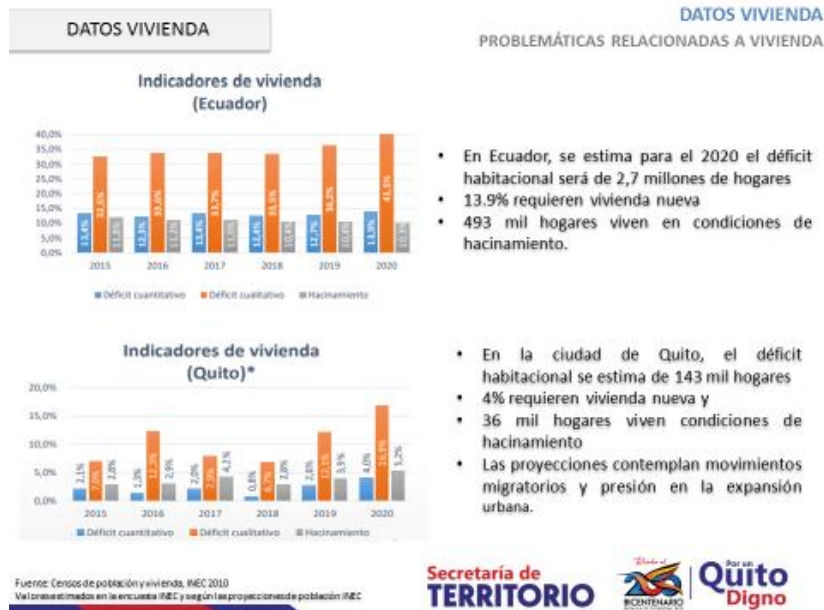
Estos son algunos datos que ya los dimos, no me voy a detener mucho en esto, pero los datos poblacionales del crecimiento de la pobreza tanto nacional como en la ciudad de Quito son lamentables, el salto del 2019 al 2020 con incidencia de pobreza del 8.2% al

fe



19.1% en la ciudad de Quito; y, de pobreza extrema del 2.8% al 8.7% en la ciudad de Quito, hace que el déficit de vivienda sea mucho más alto y la necesidad de estrategias inclusivas.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Lo mismo con, justamente estos son los datos del déficit de la vivienda en el que estamos justamente con déficit tanto cuantitativo como cualitativo, en el cuantitativo con 4% y en déficit cualitativo con 16.9%; estos son datos extremadamente altos para la ciudad de Quito como capital y obviamente producto también de la crisis sanitaria y financiera.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

- ALINEACIÓN MARCO INTERNACIONAL**
- OBJETIVO**
- OBJETIVO DE VIS**
1. Construcción de vivienda de interés social en centralidades de la Ciudad de Quito
 2. Evitar la construcción de proyectos a la fuera de la Ciudad (Evitar expansión de la mancha urbana).
 3. Considerar lotes consolidados y servidos para los proyectos
 4. Crear varias modalidades de construcción para vivienda social
 5. Crear varias modalidades de pago para los diferentes grupos poblacionales
 6. Establecer condiciones de Gestión Social del Hábitat para la sostenibilidad de los proyectos
 7. Realizar seguimiento a los proyectos de vivienda de interés social
-

fe



Entonces dentro de esto, estoy resumiendo de manera muy rápida lo que habíamos visto en la anterior sesión, los objetivos principales de este proyecto de ordenanza para poder viabilizar los proyectos de vivienda de interés social:

1. La construcción de vivienda interés social en centralidades del modelo territorial del Distrito Metropolitano de Quito;
2. Evitar la construcción de proyectos a las afueras de la ciudad.

Justamente revirtiendo ese modelo expansivo hacia un modelo concentrado. Las centralidades no son sinónimo de exclusividad, la centralidad lo que necesita tener es diferentes tipologías de vivienda, que aseguren no solo vivienda comercial que también se necesita, pero vivienda asequible, vivienda de interés social, vivienda de interés público, que es justamente lo que da la mixticidad de la población viviendo en un mismo sector, con las condiciones de habitabilidad óptimas;

3. Considerar lotes consolidados y servidos para los proyectos.

Obviamente, lo que no queremos es, normalmente lo que se hace es buscar el lote más lejano en la periferia que no tiene servicios, que no tiene acceso, que no tiene transporte público, ahora no se va a poder con esta ordenanza y con las condiciones del PUGS que están articulados, no se va a poder planificar y ejecutar proyectos que no tengan condiciones de habitabilidad;

4. Crear varias modalidades de construcción para la vivienda social;
5. Crear varias modalidades de pago para los diferentes grupos poblacionales.

Esto también es importante decirlo, se han integrado dentro de este proyecto de ordenanza diferentes opciones para el acceso a la vivienda en el ámbito financiero y de pago de la vivienda, acogiendo varias otras modalidades que ya existían, como dentro del cooperativismo o la misma incidencia de desarrollos de vivienda e interés social a través del sector privado, que también es importante impulsarlo;

6. Establecer condiciones de gestión social del hábitat para la sostenibilidad de los proyectos.

Esto también es importante, el seguimiento social de los proyectos también es muy importante, no basta solo con construir la obra física, se tiene que dar un seguimiento y acompañamiento social a las familias, justamente para que estos proyectos funcionen; y,

7. Realizar el seguimiento de los proyectos de vivienda de interés social a través de las entidades municipales.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sra. Amparito Narváez; y, Abg. Fernando Morales, a las 16h25. (18 concejales)



Entonces, estos son los grandes objetivos de esta ordenanza que propone cosas muy innovadoras.

Para la construcción de esto, se hicieron varias etapas de construcción a través de mesas de trabajo con diferentes actores, al igual que lo hicimos en el PUGS, la construcción de esta ordenanza también llevó a cabo la cooperación de instituciones municipales, instituciones gubernamentales, sector público, privado, colectivos de vivienda. Esto es muy importante decirlo, trabajamos con uno de los colectivos, Contrato Social para la Vivienda, que nos apoyó muchísimo en la construcción de esto, con gente experta en desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, despachos de los concejales y la Comisión de Hábitat y Vivienda, que hicimos una inicial para hacer una línea base con siete mesas de trabajo, con participación de todos los actores de la sociedad.

Después, pasamos a otras mesas interinstitucionales de todas las entidades que ya lo mencionó la Presidenta de la Comisión, hicimos informes de cada una de estas entidades que dieron sus aportes de reformas a los textos de la ordenanza, para poder justamente operativizar y que no quede una política pública que no es operada; y,

Finalmente, reuniones de mesas de trabajo de ajustes hacia las propuestas normativas para consolidar el texto final.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

fe



COMPARATIVO PROPUESTA - ACTUAL
PROPUESTA ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

| PROPUESTA DE ORDENANZA (SUSTITUIR EL LIBRO IV DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT) | | CATEGORÍA | ORDENANZA VIGENTE (CÓDIGO MUNICIPAL) | | | |
|---|-----------------------|----------------------|---|----------|----------------------|-------------------------------------|
| CAPÍTULO | TEMA | | UBICACIÓN | TEMA | | |
| I | CONDICIONES GENERALES | I | OBJETO | SI | CAPITULO I SECCIÓN I | PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES |
| | | ÁMBITO | SI | | | |
| | | PRINCIPIOS | SI | | | |
| | | II | DEFINICIONES | SI | - | - |
| | | III | CONDICIONES DE VIS | ALUMENTA | - | - |
| | | REQUISITOS DE LA VIS | ALUMENTA | - | - | |



De esta manera, lo que vamos a hacer es entrar a una revisión bastante general de los macro temas y capítulos del contenido de la ordenanza, para ir explicando cada uno de estos cómo funcionan y cuál es el aporte que dan.

Aquí vamos a tener el capítulo, los temas, las categorías. Lo que vamos a tener aquí es una categorización de que sí existía la normativa municipal, que no existía o es algo nuevo que se está proponiendo dentro de este proyecto de ordenanza; y, que no existía antes en el Código Municipal.

El primer capítulo, son las condiciones generales que marcan temas como: objeto, ámbito, principios, definiciones, condiciones de VIS y requisitos para la vivienda VIS. Estas son las condiciones para ejecutar un proyecto de vivienda de interés social, estas condiciones o requisitos que se utilizan en coordinación con el ente nacional, procesa justamente el análisis de la población prioritaria, cuáles son las zonas servidas en donde pueden acoger viviendas de interés social, zonas fuera de riesgos o susceptibilidad a amenazas, accesibilidad, infraestructura, desarrollo comunitario. Todas estas son las condiciones y requisitos que se necesitan para desarrollar uno de estos proyectos de nuevo, para que no se transformen en tejidos mono funcionales que simplemente no generan una calidad de hábitat para sus habitantes. Requisitos que debe cumplir el posible beneficiario, por ejemplo, no tener otras propiedades como bienes inmuebles, ser su primera vivienda y todos los requisitos que establece el órgano rector, en este caso el MIDUVI.

Entonces, lo que sí hemos hecho es complementar todas estas condiciones y requisitos que antes no existían, por eso aquí dice: "se aumenta" y está en color verde, en el Código Municipal no existían, ahora nos estamos alineando a un condicionamiento y

fe



unos requisitos muchos más claros para la determinación de los beneficiarios de estos proyectos.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| PROPUESTA DE ORDENANZA (SUSTITUIR EL LIBRO IV DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT) | | CATEGORÍA | ORDENANZA VIGENTE (CÓDIGO MUNICIPAL) | |
|---|---|-----------|---|------|
| CAPÍTULO | TEMA | | UBICACIÓN | TEMA |
| II ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | DEFINICIÓN DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT | AUMENTA | - | - |
| | POBLACIÓN BENEFICIARIA | | | |
| | REGISTRO DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA | | | |
| | CARACTERIZACIÓN POTENCIAL POBLACIÓN BENEFICIARIA | | | |
| | CARACTERIZACIÓN SOCIODEMOGRÁFICA DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA | | | |
| | CARACTERIZACIÓN FINANCIERA DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA | | | |
| | PRIORIZACIÓN DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA | | | |
| | MODALIDADES DE ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL | AUMENTA | - | - |
| | COMPRA DE VIVIENDA | | | |
| | TRANSFERENCIA DE TERRENOS CON SERVICIOS BÁSICOS | | | |
| | CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO | | | |
| | VIVIENDA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO | | | |
| | VIVIENDA DE ARRENDAMIENTO CON DERECHO A COMPRA | | | |
| | DONACIÓN DE VIVIENDA | | | |
| BANCO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | | | | |



El segundo capítulo, es el acceso a la vivienda de interés social, como pueden ver, todo este capítulo y todos estos temas no existían en el Código, son completamente nuevos de los que se ha generado en la construcción.

El primer tema es, la definición de la población beneficiaria de proyectos de vivienda de interés social y mejoramiento del hábitat. En esto justamente se establece la definición de población beneficiaria, esto también está acorde a lo que determina el órgano nacional en relación a cuál es esta población beneficiaria, cuál es esta población prioritaria, obviamente la gente con adquisición financiera, las familias con adquisición baja, madres solteras, madres embarazadas, gente con discapacidad, etc. Todo esta es un poco la definición de cuáles son los beneficiarios principales para la dotación de este tipo de proyectos:

- Población beneficiaria,
- Registro de la población beneficiaria, ya cómo se va a operativizar esto,
- Caracterización potencial de la población beneficiaria,
- Caracterización socio demográfica de la población beneficiaria.

Muy importante aquí en el distrito, las características de los tejidos de los diferentes barrios ya van manteniendo una tendencia hacia el desarrollo de este tipo de proyectos.

fe



- Caracterización financiera de la población beneficiaria; y,
- Priorización de la población beneficiaria.

De ahí, tenemos el tema de modalidades de acceso a la vivienda de interés social municipal, también un nuevo tema que no existía:

- Compra de vivienda,
- Transferencia de terrenos con servicios básicos,
- Construcción en terreno propio,
- En el caso del Municipio de Quito, obviamente vivienda pública de arrendamiento.

Este también es un concepto que se está incorporando dentro del MIDUVI, esto es un concepto que ya se viene aplicando en ciudades europeas desde hace varios años, que es justamente la vivienda pública de arriendo para familias, personas o parejas que no pueda o no sean sujetas de crédito para adquisición propia de una vivienda. La solución puede ser la vivienda de arriendo, obviamente vivienda de arriendo con beneficio social.

Ahora, la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo – LOTUS, ya nos da las herramientas para lograr esto, como por ejemplo, el derecho de superficie, el derecho de superficie es una herramienta de gestión que nos da la LOTUS, que para los terrenos de propiedad pública, municipal o gubernamental, se puede hacer una alianza público - privada sin perder la propiedad, pero que un tercero o un privado pueda invertir, construir vivienda, arrendar por varios años; y, casi como dato simplemente después, recuperar el terreno, nunca se pierde la propiedad del terreno público. Entonces, la LOTUS ya nos da estas facilidades para que este tipo de modalidades se pueda empezar a hacer.

- Viviendas de arrendamiento con derecho a compra,
- Donación de vivienda; y,
- Banco de vivienda de interés social.

Esto también se lo trabaja mucho con el operador urbano y el banco de suelo, como también el banco de bienes inmuebles que serán destinados a vivienda de interés social, esto también es muy importante, uno de los artículos que está incorporando innovadores, es que para las edificaciones abandonadas que tenemos algunas, ya vimos en la construcción del PUGS en la 10 de Agosto, que puedan cambiar su vocación y destinarse a vivienda de interés social en vez que estén abandonadas,



entonces, ahora ya se está poniendo este tipo de oportunidades para que estas edificaciones puedan transformarse.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| PROPUESTA DE ORDENANZA (SUSTITUIR EL LIBRO IV DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT) | | CATEGORÍA | ORDENANZA VIGENTE (CÓDIGO MUNICIPAL) | |
|---|--|-----------|---|------|
| CAPÍTULO | TEMA | | UBICACIÓN | TEMA |
| II ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | TIPOS DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y ENTORNO | AUMENTA | - | - |
| | MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y ENTORNO | | | |
| | REFUERZO ESTRUCTURAL | | | |
| | EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CONSUMO SOSTENIBLE EN VIVIENDA | | | |
| | MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL ENTORNO | | | |
| | MECANISMOS DE PAGO | AUMENTA | - | - |
| | CREDITO | | | |
| | PROMESA DE COMPRAVENTA | | | |
| | CONVENIOS DE PAGO A TRAVÉS DEL PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS | | | |
| | HIPÓTECA ABIERTA | | | |
| | CONSTRUCCIÓN PARTICIPATIVA | | | |
| | PLAZOS DE PAGO | | | |

Vivienda de Interés Social hasta los USD 70.000

Secretaría de
TERRITORIO

Escenario

Quito
Digno

Dentro de este mismo capítulo, tenemos tipos de mejoramiento habitacional y entorno:

- Mejoramiento habitacional,
- Refuerzo estructural.

Esto también se ha hecho un trabajo interesante, ya con el Colegio de Arquitectos hubo unas experiencias previas de los procesos de reforzamiento estructural que necesitarían los barrios ya consolidados, justamente para impulsar o para generar hábitat.

- Eficiencia energética y consumo sostenible en la vivienda.

También estamos metiendo estándares de sostenibilidad que ya lo habíamos revisado en el PUGS.

- Mejoramiento integral del entorno.

Finalmente, en este capítulo, mecanismos de pago a través de:

- Crédito,
- Promesas de compra venta,
- Convenios de pago a través de pago de servicios básicos.

Esto también es muy importante aclararlo, estos convenios de pago a través del pago de servicios básicos, es cómo le damos la facilidad a las personas para que paguen su



vivienda. Cuando no son sujetos de crédito, cuando no son bancarizables, se puede hacer más o menos como funcionaba el cooperativismo, nosotros actualmente tenemos varios proyectos de interés social que están, en muchos de los casos en obra gris, abandonados y no se han podido comercializar. La Empresa de Hábitat y Vivienda ha hecho un buen trabajo tratando en esta administración de comercializar, pero tenemos mucho más y se puede dar facilidades para que se adquiera esa vivienda, no como crédito sino como facilidades para adquisición.

- Hipoteca abierta, lo mismo,
- Construcción participativa; y,
- Plazos de pago.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| PROPUESTA DE ORDENANZA (SUSTITUIR EL LIBRO IV DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT) | | CATEGORÍA | ORDENANZA VIGENTE (CÓDIGO MUNICIPAL) | | |
|---|-------------------------------------|---|---|-------------|--|
| CAPÍTULO | TEMA | | UBICACIÓN | TEMA | |
| II | ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | INCENTIVOS ECONÓMICOS ADICIONALES | SI | CAPITULO II | DE LA VIVIENDA SOCIAL PARA FAMILIAS INTEGRADAS POR PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL DMQ |
| | | INCENTIVO ECONÓMICO DE VULNERABILIDAD ESPECIAL POR DISCAPACIDAD | SI | | |
| | | FINANCIAMIENTO DEL BONO ESPECIAL DE VULNERABILIDAD | SI | | |
| | | INCENTIVOS ECONÓMICOS Y BENEFICIOS DEL GOBIERNO CENTRAL | AUMENTA | - | - |
| | | INCENTIVOS PARA TITULACIÓN DE VIVIENDA | AUMENTA | - | - |
| | VI | PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL | AUMENTA | - | - |

Secretaría de TERRITORIO



Quito Digno

Tenemos los incentivos económicos adicionales:

- Incentivos económicos de vulnerabilidad especial por discapacidad,
- Financiamiento del bono especial de vulnerabilidad, esto ya existía,
- Incentivos económicos y beneficios del Gobierno Central,
- Incentivos para la titulación de la vivienda. Esto se está aumentando obviamente con la política del Gobierno Central; y,
- Procesos de legalización y entrega de viviendas de interés social municipal.



Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Por favor Vicealcaldesa Brith Vaca, tiene la palabra.

Concejala Dra. Brith Vaca: Gracias Alcalde.

Un punto de información y también para que ustedes le pongan atención a la Empresa de Hábitat y Vivienda, solo le corrijo mi estimado Vladimir, la empresa no ha hecho nada por la venta de las viviendas de interés social, y no solo en esta administración, en administraciones anteriores.

La Empresa de Hábitat tiene un potencial inmenso que no han podido visualizarle los gerentes que han pasado, ha sido un desfile de gente que no ha sabido la función de esa empresa, espero que a quien hayan designado como gerente, ahora sí, tome las riendas y haga lo que tenga que hacer. Se le dejó hasta una hoja de ruta de hacer un *show room*, hay muchas personas que quieren las viviendas de Victoria del Sur la manzana siete, pero no han hecho nada señor Alcalde, así que, póngales atención a eso y hay que decir las cosas como son, la empresa no ha hecho nada por solventar esa situación.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Adelante por favor, señor secretario.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Gracias Alcalde.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| PROPUESTA DE ORDENANZA (SUSTITUIR EL LIBRO IV DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT) | | CATEGORÍA | ORDENANZA VIGENTE (CÓDIGO MUNICIPAL) | |
|---|---|-----------|---|------|
| CAPÍTULO | TEMA | | UBICACIÓN | TEMA |
| II ATENCIÓN HABITACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | ALTERNATIVAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | AUMENTA | - | - |
| | REASENTAMIENTO | | | |
| | TRANSFERENCIA PARA ATENCIÓN DEL GOBIERNO CENTRAL | | | |
| | PAGO POR EXPROPIACIÓN DEL BIEN | | | |
| | REUBICACIÓN TEMPORAL | | | |
| | PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN AL PLAN DE RELOCALIZACIÓN | | | |
| | III ATENCIÓN EMERGENTE AL HÁBITAT POR RIESGOS SOCIALES | | | |
| IV ACOMPANAMIENTO SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL | PLAN DEL ACOMPANAMIENTO SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL | AUMENTA | - | - |
| | OBJETIVO DEL PLAN DEL ACOMPANAMIENTO SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL | | | |
| | INTEGRALIDAD DEL HÁBITAT | | | |
| | GESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT | | | |



fe



El capítulo No. 3 del proyecto de ordenanza, en relación a la atención habitacional de la vivienda de interés social, tenemos dentro de esto el tema de alternativas de viviendas de interés social; entonces, aquí tenemos ya algunas que se han venido trabajando como los temas de:

- Procesos de reasentamiento,
- Transferencia para atención del Gobierno Central,
- Pago por expropiación de los bienes,
- Reubicación temporal,
- Procedimientos de aplicación al plan de relocalización; y, también
- Atención emergente al hábitat por riesgos sociales.

Este también es un capítulo, un tema que no existía, no estaba dentro del Código Municipal y que se lo está incorporando para que marque una política de vivienda de cómo proceder a través de los procesos de reasentamientos.

El cuarto capítulo, acompañamiento social y desarrollo comunitario integral, dentro del tema plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral:

- El objetivo integralidad del hábitat y gestión social del habitad.

Esto es lo que nos referíamos con el acompañamiento social que necesitan los proyectos, no es cuestión solo de construir y hacer la obra física, necesitan las familias tener un acompañamiento, que se lo hará a través de las entidades municipales como la Secretaría de Inclusión Social y la misma Empresa de Hábitat y Vivienda.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:

| PROPUESTA DE ORDENANZA (SUSTITUIR EL LIBRO IV DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT) | | CATEGORÍA | ORDENANZA VIGENTE (CÓDIGO MUNICIPAL) | | |
|---|---|--|---|------------------------|--|
| CAPÍTULO | TEMA | | UBICACIÓN | TEMA | |
| V | FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y GESTIÓN INSTITUCIONAL | I GESTIÓN DEL SUELO PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | SI | CAPITULO I SECCIÓN IV | PROMOCIÓN DE TIERRA PARA USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO |
| | | II DESARROLLO DE PROYECTOS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | AUMENTA | - | - |
| | | III FINANCIAMIENTO Y COOPERACIÓN | SI | CAPITULO I SECCIÓN VI | CREACIÓN DEL FONDO DE LA VIVIENDA SOCIAL |
| | | IV REGISTRO DE PROYECTOS | AUMENTA | - | - |
| | | V ENTIDADES RESPONSABLES | SI | CAPITULO I SECCIÓN III | ENTIDADES RESPONSABLES DE PLANIFICAR PROMOVER Y EJECUTAR PLANES DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL |
| VI | FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL SIN PARTICIPACIÓN MUNICIPAL | I MEDIOS DE COOPERACIÓN Y APOYO A INICIATIVAS NO MUNICIPALES | AUMENTA | - | - |
| VII | SEGUIMIENTO AL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | I INFORMACIÓN PARA EL SEGUIMIENTO AL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA. | AUMENTA | - | - |
| | | II VIVIENDA MAL UTILIZADA EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL | AUMENTA | - | - |



fe



Un quinto capítulo, el fomento de vivienda de interés social y gestión institucional. Aquí tenemos temas que ya existían y otros que se están aumentando, los que ya existían han sido reforzados:

- Gestión del suelo para la promoción de vivienda de interés social.

Aquí está cómo implementar la promoción de la tierra para uso residencial y de equipamientos justamente para este tipo de proyecto,

- Desarrollos de proyectos municipales de vivienda de interés social.

Esta es una nueva categoría que se está incorporando.

- Financiamiento y cooperación para posibles creaciones de fondos para la vivienda de interés social,
- Registro de proyectos y entidades responsables.

Justamente, aquí marca las entidades responsables para planificar, promover, ejecutar planes de urbanización y de vivienda de interés social.

El capítulo seis, fomento de la vivienda de interés social sin participación municipal a través de medios de cooperación y apoyo a iniciativas no municipales. Aquí entran varios representantes de la comunidad, justamente colectivos, el cooperativismo, entre otras entidades que pueden desarrollar y que necesitan el apoyo, si bien no son municipales, pero están cumpliendo un beneficio, están dando un beneficio también hacia la comunidad y al hábitat.

El capítulo siete, seguimiento al uso y ocupación de la vivienda de interés social:

- Información para el seguimiento al uso y ocupación de la vivienda; y,
- Vivienda mal utilizada en los proyectos de vivienda de interés social.

Esto también es importante, se tiene que hacer un continuo seguimiento y control justamente cuando ya se ejecutan los proyectos, y, finalmente, si se da un mal uso a este tipo que pueden ser usos no residenciales u otros que no estaban destinados a los proyectos, que finalmente generan problemáticas en el tejido social.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



COMPARATIVO PROPUESTA - ACTUAL
PROPUESTA ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN TRIBUTARIA
Propuesta Ordenanza de Vivienda de Interés Social

NOTA ACLARATORIA: Por recomendación de la Dirección Metropolitana Tributaria, era necesario separar el cuerpo de la Vivienda de Interés Social y el cuerpo Tributario, ya que el Alcalde tiene facultad privativa de presentar las iniciativas económicas y de tributos, con el objetivo de que el Alcalde mediante un oficio tome la iniciativa del artículo 2 (apartado tributario) de la Ordenanza VIS.



Con esto, justamente es la estructura principal de la ordenanza en la cual pensamos que se ha abarcado grandes temas para que puedan viabilizar y operativizar los proyectos de vivienda de interés social municipales.

Hay una sección tributaria que se hizo una recomendación por parte de la dirección tributaria dentro de este proyecto de ordenanza; justamente por recomendación de la Dirección Metropolitana Tributaria, era necesario separar el cuerpo de la vivienda de interés social y el cuerpo tributario, tiene que estar en dos cuerpos legislativos separados, ya que el Alcalde tiene facultad privativa de presentar las iniciativas económicas y de tributos, con el objetivo de que el Alcalde mediante un oficio tome la iniciativa del artículo dos, apartado tributario de la ordenanza de vivienda de interés social; es por eso que lo hizo de esta manera, justamente para no tener esta problemática legal.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Por favor, concejala Blanca Paucar

Concejala Lda. Blanca Paucar: Señor Alcalde.

Estos temas son fundamentales, pediría a todos los señores que se encuentran presentes en esta sala el tomar atención, porque justamente ante esto había unas observaciones, entonces, hay una conversación que no deja escuchar muy bien por favor.

Gracias.

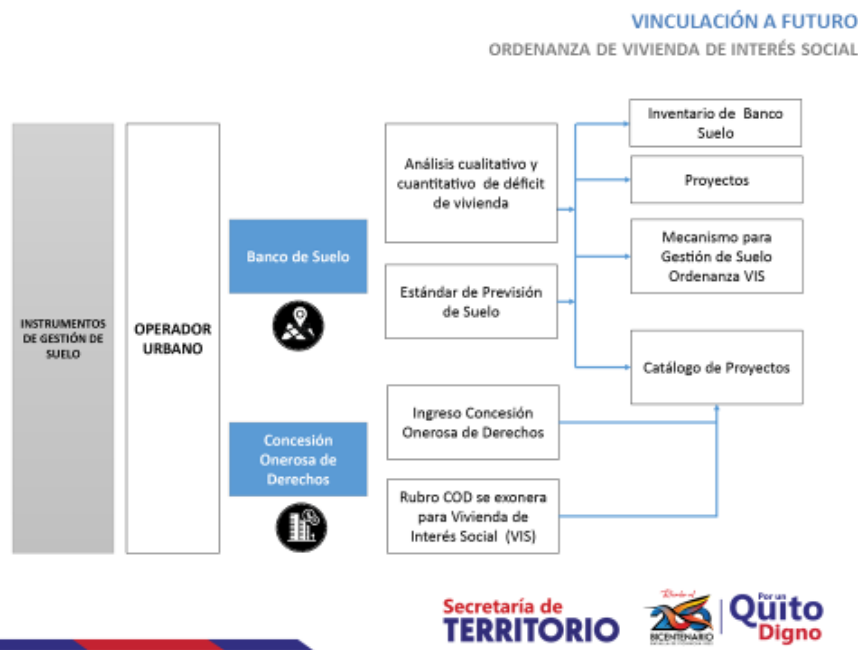


Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Le ruego, realmente concejala no he visto, pero en todo caso les pido por favor que evitemos cualquier tipo de conversación para poder continuar con el tratamiento de esta ordenanza.

Por favor, señor secretario.

Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Ya vamos terminando, gracias Alcalde.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Dentro de esto también es importante mostrar cómo se va a operativizar los instrumentos de gestión de suelo a través de la Empresa de Hábitat y Vivienda con su vocación aprobada ahora en el Plan de Uso y Gestión del Suelo de operador urbano.

Dentro de esto, es importante mencionar lo que habíamos dicho antes en el PMDOT PUGS, la Empresa de Hábitat y Vivienda tiene que transformar su vocación, no solo el promotor, constructor y comercializador de vivienda, sino en generar hábitat; dentro de esta palabra: “hábitat”, está la vivienda, pero hábitat es justamente lo que se necesita para generar calidad de vida a los habitantes.

Entonces, eso es lo que el operador urbano y ahora la Empresa de Hábitat y Vivienda tiene que transformarse y en eso estamos trabajando con la nueva administración.

El operador urbano tiene que manejar, primero, el banco de suelos, dentro del banco de suelo para la construcción del mismo, se hace un análisis cualitativo y cuantitativo del

fe



déficit de vivienda y el estándar de previsión de suelo. Estos son los instrumentos que se utilizan.

El Municipio de Quito tiene un banco de suelo importante que se puede, y, muchos de estos casos, cerca de 2.000 predios, que están inutilizados o subutilizados y que se les puede dar un mejor uso. Esto es el banco de suelos, que, para solventar el déficit de vivienda hacia una demanda creciente en la capital, se tiene que utilizar a través de auto gestión o alianzas público - privadas, utilizando el banco de suelo y los instrumentos de gestión que les acabo de decir de la LOTUS, para poder generar la oferta de vivienda e interés social municipal.

De esta manera, tenemos el inventario del banco de suelo, la generación de proyectos a través de la empresa, mecanismos para la gestión el suelo dentro de la ordenanza de vivienda de interés social que lo acabamos de ver; y, el catálogo de proyectos, que es justamente el que se complementa para generar hábitat.

Y, el segundo instrumento que utiliza el operador urbano es, la concesión onerosa de derechos, a través de esta captura de plusvalía se generan los ingresos por concesión onerosa de derechos - COD, y se generó ya un nuevo rubro COD con la Dirección Financiera, el cual se exonera para vivienda de interés social, pero lo que sí logramos capturar de otras centralidades con mayor plusvalía, va direccionado hacia el catálogo de proyectos prioritarios, que son para generar además de vivienda, hábitat.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Dentro de esto, el operador urbano utiliza:

- El instrumento para la distribución equitativa de cargas y beneficios.



Eso se logra a través de los instrumentos de planificación complementaria conjuntamente con la Secretaría de Territorio.

- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura del predio.

Esto sí lo puede hacer directamente el operador urbano, una reestructuración parcelaria o unidades de actuación urbanística para generar este tipo de proyectos, incluso dentro de esto, proponiendo zonas especiales de interés social.

- Instrumentos para regular el mercado de suelo.

Que también nos da la LOTUS, es importante decirlo para no generar una especulación de suelo, si queremos generar vivienda asequible, viviendas de interés social en las centralidades, tenemos que controlar de alguna manera la especulación excesiva con instrumentos de control del mercado, así se llama, lo establece la LOTUS y estos instrumentos de control del mercado son desarrollo prioritario, si es que vemos terrenos de engorde que no tienen ningún uso y que no cumplen una función social ambiental, qué es lo que dice la ley: *“que cualquier propiedad pública o privada tiene que cumplir”*, se le declara como desarrollo prioritario dándole dos años para desarrollar, y, si no lo hace, el Municipio tiene la potestad de sacar a remate el predio y empezar a desarrollar. Entre otros instrumentos de gestión que tiene la LOTUS como el anuncio del proyecto entre otros.

El operador urbano utiliza también los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano con la concesión onerosa de derechos y los instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho a través del banco de suelos y el inventario del banco de suelos, que ya lo hemos construido conjuntamente con la Dirección de Bienes Inmuebles.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



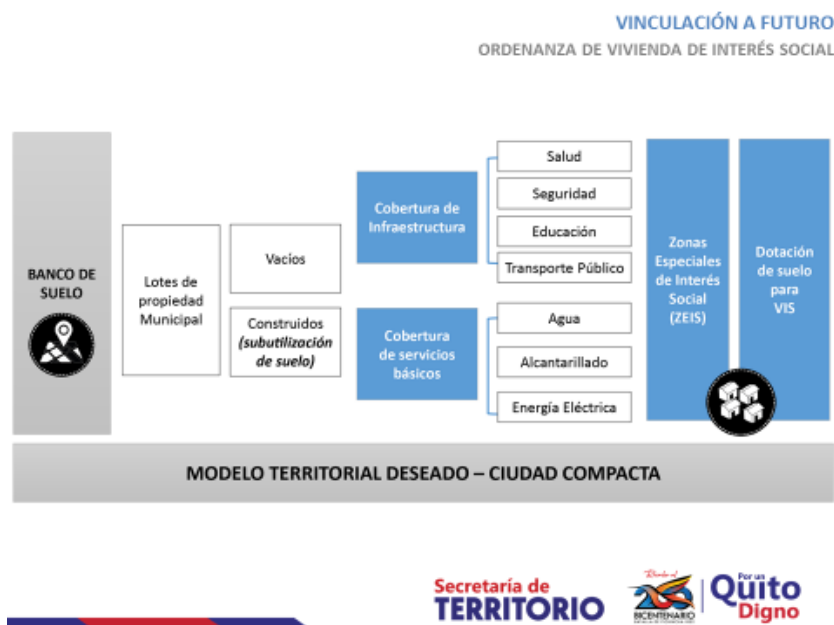
fe



Aquí, simplemente unas imágenes de lo que actualmente se desarrollan, no necesariamente en Quito, en el país y en Latinoamérica en general. Los proyectos de vivienda de interés social que generan estos tejidos mono funcionales que no aportan a la calidad del hábitat o la calidad de vida de la gente, esto no puede volver a pasar, esto no es dar vivienda digna; y, más bien transformar, insertar viviendas de interés social en las centralidades, en la ciudad, donde ya hay servicios, donde ya hay transporte, donde ya hay equipamientos se lo puede hacer a través de instrumentos de gestión.

La concesión onerosa de derechos, es un instrumento muy poderoso para aumentar el banco de suelo en centralidades, cada uno de los edificios que supera los veinte pisos dependiendo de la ubicación, pero puede potencialmente generar entre \$500.000,00 o \$600,000,00 mil dólares de concesión onerosa de derechos, esto puede servir para aumentar el banco de suelos en centralidades, para que la Empresa de Hábitat, siendo el operador urbano, genere los proyectos de vivienda de interés social a través de autogestión o de alianzas público – privadas, y así tener vivienda asequible y digna alrededor del Metro y en las centralidades de Quito.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Dentro del banco de suelos, ya lo hemos dicho, lotes de propiedad municipal. Se hizo una categorización entre los lotes vacíos y los construidos pero que tienen niveles de subutilización, y, dentro de esto los análisis ya, porque el banco de suelos no es solo la lista de predios municipales, para construir el banco de suelos tenemos que decir cuál es su función, cuál es su vocación, en qué se puede construir.

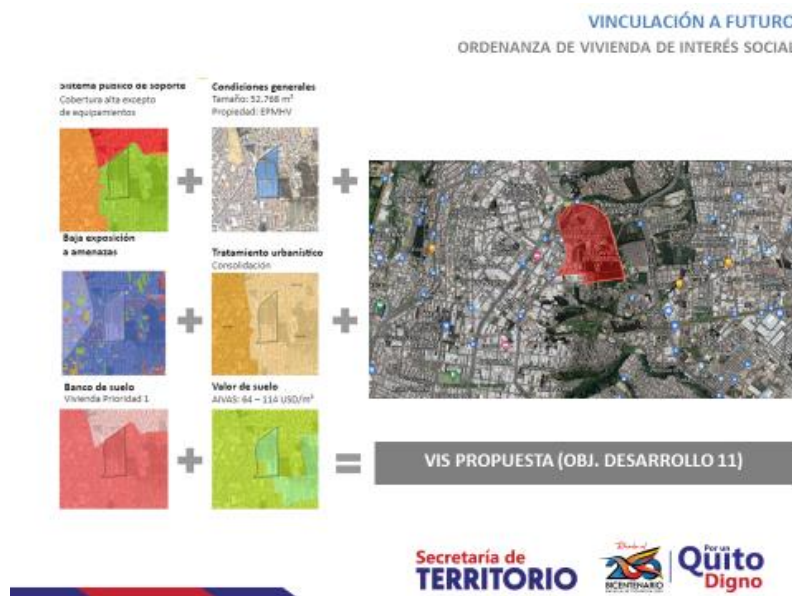
Entonces, para poder dar esta vocación, lo primero que se hace es primero ver si tiene cobertura de servicios y de infraestructura, tiene equipamientos de salud, de

fe



seguridad, de educación, de transporte público asequible a distancias menores a cuatrocientos o quinientos metros, cobertura de servicios básicos: agua, alcantarillado, energía eléctrica, y todas estas, si contienen todas estas características, son propicias o tienden a una vocación para vivienda de interés social con calidad de hábitat, para eso se generan las zonas especiales de interés social llamadas ZEIS, y la dotación e incremento del banco de suelo para vivienda VIS.

Procede con la explicación de la siguiente lámina:



Esto es una explicación que no nos vamos a demorar mucho, pero es justamente de cómo se puede ir direccionando este banco de suelo con todos los análisis que acabamos de ver, primero, terreno municipal o público y cómo se hacen los análisis. Tiene baja exposición a amenazas o alta, si es que tiene y está en sitio de riesgo no puede ser para vivienda, si tiene baja o media mitigable sí puede estar destinado a eso.

Condiciones generales del tamaño de los predios, el sistema público de soporte, entre ellos, vías, transporte público, dotación de infraestructura, tratamientos urbanísticos, el banco de suelos y el valor de las AIVAS; y, todo esto, se suma para destinar o implementar el destino de estos terrenos públicos para poder dotar de vivienda de interés social y suplir una demanda existente y creciente.

Hasta ahí señor Alcalde, la presentación.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Muchas gracias, vamos a entrar al debate.

Tiene el uso de la palabra la concejala Paulina Izurieta.

fe



Concejala Sra. Paulina Izurieta: Buenas tardes señor Alcalde, compañeros concejales y concejalas, vecinos, vecinas aquí presentes y a todos nuestros compañeros y compañeras que nos siguen en las redes sociales.

Creo que al pueblo hay que respetarlo y al respetarlo no hay que mentirle señor Alcalde, digo esto porque me preocupa sobre manera el artículo once, porque dice:

“Caracterización financiera de la población beneficiaria”.

Con esto le digo a los compañeros que están aquí presentes. El Municipio de Quito tiene competencias compañeros, en el momento en el que nosotros con una ordenanza asumimos una actitud de entidad financiera, es mentirle, es un acto demagógico a la ciudadanía, lo que menos queremos es mentir a la ciudadanía señor Alcalde, porque en una de las caracterizaciones dice: *“Nula capacidad de pago”.*

Entonces, ¿Cómo entrego un bien? Porque es un bien municipal, todas estas propuestas de hábitat son bienes municipales, se han construido con los fondos de sus impuestos; entonces, yo no los puedo entregar a alguien que no los puede pagar, por eso se llama *“Empresa de Hábitat y Vivienda”*, porque es una empresa, una empresa que invierte el dinero de los contribuyentes para generar procesos asequibles, que ustedes sí tengan la capacidad de decir: *“sí, yo soy sujeto de crédito, yo puedo”*, tal vez dar una pequeña entrada con todas las facilidades señor Alcalde, pero también tengo que pagar lo que tal vez pago en el arriendo, \$150,00, \$200,00, \$300,00, pero ¿Qué pasa cuando queremos entregar bienes municipales sin el criterio? O tal vez, ¿Nosotros asumiendo competencias que no son nuestras? Porque cuando nosotros hacemos el tema de empresa, ¿A quién convocamos? A los bancos, al BIESS, para que sean ellos quienes les otorguen los créditos, porque el Municipio de Quito no tiene esa competencia.

Ahora, esa posibilidad de pagar a través de la Empresa Eléctrica Quito también me parece un acto bastante extraño y demagógico, porque no es nuestra empresa, es una empresa en este punto nacional, tenemos un directorio, somos miembros, aparte es una partecita muy pequeña, pero yo me pregunto señor Alcalde y compañera Blanquita que sé que es una de las proponentes, me pregunto: ¿Cómo nosotros vamos a hacer ese proceso de recaudación?, ¿cómo nosotros recuperamos como Empresa de Hábitat y Vivienda? Me pregunto.

Aquí dice:

“Capacidad de pago no apta para ser sujeto de crédito”.

Es que si no soy apto, no soy apto pues, definitivamente no tengo esa posibilidad de adquirir una vivienda por miles de razones, porque no tengo una buena educación financiera, porque me he endeudado de forma equivocada, por miles de razones no somos aptos, por miles de razones ustedes y yo también estamos en central de riesgos,



porsiacaso, no es que la concejala Izurieta es santa, no, también hemos tenido una mala educación financiera y nos hemos comprado cosas que no debemos comprarnos y que afectan a nuestro tema crediticio. Por esa razón, el ponerlos como un posible elegido es un acto demagógico.

Realmente creo aquí y algunos temas, quisiera llegar a vocación señor Alcalde el tema de Huaracay. Tiene una vivienda de interés social que es una bomba de tiempo, los que hemos estado en Huaracay, porque no es nuestro señor Alcalde, Huaracay es del gobierno y realmente es una bomba de tiempo que en algún momento socialmente nos va a explotar a Quito y que el gobierno anterior, el gobierno de Lenin Moreno creó estas viviendas de interés social para personas con discapacidad, pero no les da la vivienda, les dice: *"mire, usted cumple con los requisitos, tome, métase ahí y chao"*. Hay gestores de MIDUVI, gestores de inclusión, que si no sigue cumpliendo con los requisitos fuera, ¿Ese es el objetivo? Esperemos que no señor Alcalde, porque realmente a la gente no hay que regalarle las cosas, a la gente hay que darle un proceso para realmente pueda obtener las cosas con el sudor de su frente.

Hemos estado en Victoria del Sur, con el señor gerente de Hábitat y Vivienda coincidimos en estar en ese espacio, mi preocupación es enorme porque las viviendas son muy bonitas, son departamentos muy bonitos, pero, ¿Sabe por qué no se vende señor Alcalde? Porque al frente están las viviendas de relocalización, y justo en el último bloque el vandalismo ha ingresado, ha roto puertas, ha grafitado, se han metido, en el último bloque está completamente destruido y no porque las Empresa de Hábitat y vivienda no pueda darle sostenibilidad, es el tema en realidad que estamos mezclando en los mismo espacios, una vivienda para venderla con retribución económica para la Empresa de Hábitat y Vivienda que sea asequible; y, una vivienda de relocalización que va generar una serie de inconvenientes, porque no podemos poner.

Les pongo un ejemplo para las personas que tal vez sí tengan la economía para comprarse una vivienda. Si me compro una vivienda digo: *"perfecto, ¿dónde voy a ir a vivir?"*; les pongo un ejemplo, a nadie le gusta vivir en el sur, a mí me encanta, yo voy a comprarme otra vivienda en el sur pero si yo sé que al frente de esta vivienda tengo vivienda de relocalización, créanme que cualquier persona que tiene su dinero y que quiere invertir va a decir: *"no quiero, porque tengo un problema social al frente"*, y no está mal, no es malo, y no es que bestia que malos que somos, no, es que si la persona ha ahorrado sus \$30.000,00; sus \$40.000,00, sus \$50.000,00, no va a invertir su dinero en donde no va a poder tener una retribución económica y donde en algún momento va a tener un gran conflicto para venderlo en el futuro, porque no va a tener esa plusvalía.

Estamos hablando en términos financieros y económicos, en términos sociales creo importante que lo social no es regalar, lo importante de lo social es darle acceso,



mejores propuestas de venta, mejores capacidades de crediticias, permitirle a la gente que sea consciente de lo que recibe, porque las dádivas compañeras y compañeros terminan diciendo: "sáqueme pues de aquí", y lo hemos visto, y eso genera violencia, le queremos dar competencias a la Secretaría de Inclusión, ¿En serio son competencias que debe tener la Secretaría de Inclusión señor Alcalde? Porque la Secretaría de Inclusión tiene una competencia que es de promoción de derechos, no de escoger quién sí y quién no deberían estar en estos procesos, es algo bastante grave.

Debería crearse dentro de la Empresa de Hábitat y Vivienda una unidad de inclusión, más no darle una responsabilidad que no le compete a la Secretaría.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Un momento, la concejala Blanca Paucar ha pedido un punto de orden.

Concejala Blanca Paucar.

Concejala Lda. Blanca Paucar: Gracias Alcalde.

Este tema se está planteando y sí quisiera que tengan toda la claridad que no es el tema de relocalización, el tema de la empresa usted puede plantear en directorio de pronto ser escuchado o con el mismo gerente con el cual se reúne permanentemente. Entonces, me imagino que desde la visión empresarial que usted tiene se reunió con el gerente y tiene sus observaciones, todas las observaciones que sean aportadas aquí serán bienvenidas, me imagino lo está recogiendo la Secretaría.

Lo que no les puedo permitir decir, es que las personas de relocalización son delinquentes, o son personas, no sé qué es lo que quiso decir realmente con respecto a las viviendas que están en Victoria del Sur, si están al frente de la calle, solo cruza la calle y están las viviendas VIP de interés público. No sé si piensan que la pobreza es delincuencia, si la pobreza sí es mendicidad, sí, pero también es dignidad compañeros y eso hay que resolver; por eso estamos tratando de resolver este tema.

Solo ese tema señor Alcalde, por favor, que se ciña a este tema.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Por favor continúe, concejala Izurieta.

Concejala Sra. Paulina Izurieta: Bueno.

Señor Alcalde, realmente no he dicho eso, creo que también hay que hablar en contextos, nadie está diciendo que la pobreza sea delincuencia en ningún momento, por favor, le voy a pedir a la concejala que no ponga palabras en mi boca, pero yo sí



creo que es demagógico ofrecer cosas que técnicamente y que podemos ser observados en Contraloría señor Alcalde.

Por otro lado, en términos ya de EPMMOP, quisiera consultarle al señor secretario, porque aquí hay dos temas, hay competencias de hábitat y vivienda, por supuesto que sí, es una empresa no una fundación, ¿Es acaso la Empresa de Hábitat y Vivienda responsable de la expropiación? Entiendo que eso es una responsabilidad y competencia de EPMMOP, entonces, ahí me queda esa gran duda, porque si vamos a hacer procesos de expropiación es necesario reunirse con los gerentes, es necesario reunirse con los secretarios, es necesario tener claridades; porque todo esto que tenemos aquí es responsabilidad nuestra y de alguna manera, señor Alcalde, también vamos a ser observados en el futuro, por aceptar cierto tipo de criterios sin debatirlos técnicamente; entonces, si nosotros dentro de esta posibilidad que en seis meses, como bien se ha dicho, el PUGS entrará en vigencia, mientras tanto hay que esperar. Creo que se debe clarificar si es la Empresa de Hábitat y vivienda o EPMMOP, quien genera las expropiaciones que aquí se manifiesta.

Por otro lado, decirles a los compañeros que yo sé que tienen toda la intención y han venido con todo el gusto de apoyar esta ordenanza, personalmente insisto, creo que el político tiene que dejar de lado el ofrecer cosas que puede no cumplir para no defraudar a la gente, porque aquí dentro de lo que es Contraloría del Estado, no veo por dónde nosotros podamos darle viabilidad a entregar un bien público municipal a una persona que tiene nula la capacidad de pago, y, eso es por el bien de la misma persona, porque luego vendrán los dramas sociales, después veremos a mucha gente defraudada por el Municipio y luego seremos señalados, “ustedes crearon esa ordenanza”.

Eso señor Alcalde, hasta ahí mi intervención, espero que el señor secretario me responda lo que he pedido, igual las observaciones, como la anterior ocasión no se dio por conocido, haré llegar mis observaciones señor Alcalde.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias, al final van las explicaciones señor secretario, tenemos varios concejales que han pedido el uso de la palabra.

Concejal Marco Collaguazo tiene el uso de la palabra.

Concejal Dr. Marco Collaguazo: Señor Alcalde, compañeros concejales, distinguidos señores funcionarios.

El problema visto en la actualidad con Empresa de Hábitat y Vivienda, es que los precios de las viviendas no son competitivos, son demasiado caros para acceso a



determinados sectores de la población, que cueste \$40.000,00 ya requiere ciertos ingresos como para poder soportar una carga de pago a determinado tiempo, por lo tanto, la clave de todo esto es abaratar costos para que tengan acceso personas de menos recursos económicos, esa es la clave de esta situación, ¿Cómo?, ¿cuáles son los mecanismos? Son interesantes los nuevos planteamientos, por muy diferentes o novedosos que sean hay que analizarlos y ver la posibilidad de las nuevas ideas, a veces resultan los temas nuevos que se puede aplicar y romper una tradición, que lo único que causa es viviendas que no se puedan vender, en definitiva. Por eso, creo que toda idea es buena y no necesariamente la idea que creo que favorece mi criterio, sino la idea también de que parece que no favorece mi criterio, por que así se hace grandes las cosas.

Tengo varias preocupaciones, primero al texto del artículo No. 62, habla de recursos adicionales para la vivienda de interés social y hábitat:

“El Concejo Metropolitano destinará al menos 2% adicional del presupuesto general anual del Municipio para promoción y acceso a la vivienda”.

Creo que eso es una pre asignación y están prohibidas excepto para educación, salud, investigación, pero en términos generales no dice para vivienda la Constitución en el artículo 298 y es importante eso, ¿Saben por qué? Porque si el Municipio con esa vocación de ayudar a poblaciones menos favorecidas cada año tiene que hacer una evaluación, decir: *“haber, hasta dónde me alcanzan los recursos para poder ingresar, apoyar a través de la Empresa de Hábitat y Vivienda para que se haga efectivo este derecho que tienen los ciudadanos”*, es decir, se tiene que hacer un análisis, tiene que presentarse dentro de la proforma presupuestaria, por lo tanto, considero que ese artículo es inconstitucional salvo mejor criterio.

El otro tema definitivamente ya se ha corregido, todos los temas tributarios no pueden ser pasados a través de la Comisión de Hábitat y Vivienda, tienen que ser analizados a través de la Comisión de Presupuesto, Finanzas y Tributación, que es el organismo adecuado para todo lo que sea tributación, exoneraciones de tributos, tasas, tiene que pasar necesariamente y han hecho un capítulo que es excelente.

Reformar todo un capítulo es sumamente complicado les comento, por lo largo y al ser largo, al haber bastantes artículos siempre va a haber muchas aristas que corregir y muchas aristas para limar, para que salga adelante un proyecto de semejante categoría como es este.

Tengo una enorme preocupación en el artículo No. 24 y eso sí quiero que se anote, se habla de promesa de compra venta:

“La población beneficiaria sin capacidad crediticia, pero con capacidad de pago, podrán acceder a una vivienda mediante una promesa de compra – venta”.



Bueno, veamos el mecanismo pero la promesa de compra venta es promesa, o sea te prometo vender y luego veré si te vendo; generalmente, cuando se quiere adquirir un crédito a la banca o el mecanismo crediticio que se crea, nadie le va a aceptar con una promesa de compra – venta sino específicamente, claro, en ese momento se traslada la propiedad a la mano y ahí dicen aquí se hace la transferencia de dominio, la propiedad pasa y luego inscripción, pero no sé cuál sea el mecanismo pensado, o por lo menos aquí no está claro, puede que esté analizado debidamente y que sea efectivamente así como lo plantean, pero por lo menos aquí no está claro, por lo menos en la estructura de la redacción no está clara.

Aquí por ejemplo en la última parte del mismo artículo:

“Construcción participativa se realizará a través de un convenio de pago con las familias donde el valor de la mano de obra asistida sería imputado sobre el saldo del costo de la vivienda”.

Me parece esto novedoso y sí podría ser aplicable, porque hemos visto que ciudadanos acceden a un terreno y poco a poco le van haciendo sus construcciones, el ejemplo más claro está en el sur de Quito, en donde de poco a poco van construyendo casas grandes, y seamos sinceros, se levantan casas de tres o cuatro pisos en el sur haciendo de poco a poco, incluso participando los propios dueños del terreno en mingas con la familia, trabajando sábado y domingo se van elevando las edificaciones y realmente los que sí se ubican bien en el sur vayan a ver hay casas grandes y se han ido construyendo poco a poco con la propia participación y el esfuerzo de sus propios dueños; entonces, no es un locura esto, pero habría que ver cómo realmente funcionaría en la vida práctica este sistema.

Les comento que por cultura general digo, y por las noticias se ve que por ejemplo en México el Presidente López Obrador ha utilizado un mecanismo parecido al contratar a las mismas personas de los pueblos para que hagan las carreteras debidamente aprovechando la fuerza de trabajo de ellos mismos, en vez de contratar a empresas grandes se les entrega los materiales, pero con un seguimiento adecuado; de lo que he visto en noticias.

Entonces, creo que aquí en el texto hay temas sumamente importantes que hay que rescatar y hay que seguir puliendo, no creo y compañera Blanca Paucar, sí es necesario, yo sé que han hecho muchas mesas de trabajo, pero es tan extenso el tema que sí es necesario nuevamente retomar en el trayecto mesas de trabajo, personalmente si usted me invita voy a tratar de estar dentro del tiempo que todos estamos a veces copados, para ir puliendo esta situación.

De igual manera, sí comparto en parte la idea de la compañera, no se puede regalar las cosas, personalmente soy enemigo de los regalos porque eso te hace doble



compromiso, como no me cuesta, pero en cambio, aunque sea la contribución mínima o lo que sea pero que me cueste a mí.

En el banco de suelos también es una alternativa, pero hay que hacer un análisis o si existe ingeniero a ¿Cuánto equivale el valor del suelo al valor de la construcción que se va a hacer? Si es el 5%, 2%, 4%, y el otro, claro depende de la cantidad de pisos y de todo lo demás, ¿En cuánto influye el precio?, Es verdad que el Municipio tiene terrenos totalmente botados y hay que ser sinceros, no sabemos ni qué es lo que tenemos.

Aquí en Chillogallo, hay ocho terrenos del Municipio de dominio privado y nadie sabe qué tiene, está con todos los servicios, está asfaltado, está adoquinado, están todos los servicios, luz eléctrica y todo lo demás, el aprovechamiento de esos espacios es importante que entre dentro del banco del suelos con interés social, si está bien eso para aprovechar lo que tenemos, pero creo que hay que pulir algunos temas en el sentido que sí hay que apoyar a la comunidad para que tengan su bien, para que tenga su casa, pero de igual manera reitero, a precios económicos pero buenas viviendas.

El sistema de compras públicas actualmente establecido es muy caro, y ¿Por qué digo que es caro? Porque es lógico que sea caro, tienes que contratar fiscalización, tienes que respetar los precios de la Cámara de la Construcción, si no me equivoco y que aquí en el Municipio también manejan sobre esos precios, creo que se eleva en un 30% mínimo el precio de una construcción a través del mecanismo, que es lógico y es legal, pero buscar otros mecanismos que permitan, no saliéndonos del marco de la ley para que abaraten costos es la salida.

Nada más Alcalde, muchas gracias.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Tiene el uso de la palabra el concejal Fernando Morales.

Concejal Abg. Fernando Morales: Gracias Alcalde, buenas tardes con las compañeras y compañeros concejales, las personas que nos acompañan el día de hoy.

Unas pocas observaciones. En el artículo No. 21 en el tema del refuerzo estructural, el Municipio no puede invertir fondos públicos en predios privados, en una parte del artículo se habla que:

“Se deberá desarrollar programas de apoyo técnico y económico para el mejoramiento estructural de las viviendas con riesgo de colapso debidamente verificado.”

Esa parte por favor si lo pueden profundizar en el análisis para que no exista contradicción con la normativa.



En el artículo No. 32, en las alternativas habitacionales, en la parte final cuando se habla de los casos de riesgo no mitigable:

“La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad del Distrito Metropolitano de Quito, será la responsable de tramitar el expediente expropiatorio”.

Nuevamente ahí se profundiza en la competencia, ¿Tiene la competencia la Secretaría de Seguridad de impulsar este proceso expropiatorio? Por favor, también para que se pueda aclarar si es que es la EPMMOP o es la empresa pública, pero creería que no es la Secretaría quien impulsa este proceso de expropiación.

En el artículo No. 75, seguimiento al uso y ocupación de la vivienda, en el literal d), cuando hace referencia al cumplimiento con las reglas técnicas constructivas, es importante y debe agregarse: *“cuando la construcción sea realizada por cuenta del beneficiario”*, porque si la edificación es realizada por alguna institución o empresa, ya tiene la revisión de planos y las reglas técnicas.

En el artículo No. 6, los requisitos de la vivienda de interés social:

“Para los casos de proyecto de vivienda de interés social en terreno propio además de los requisitos antes mencionados, su solicitante deberá presentar una declaración juramentada realizada ante notario público de no poseer otros bienes inmuebles a nivel nacional y que dará buen uso de la vivienda”.

Entonces, aquí hay una contradicción porque tiene que hacer una declaración juramentada de que no tiene otros bienes inmuebles y cómo podría, después en el artículo No. 15, construir sobre terreno propio; esa parte también hay que revisar, posiblemente eliminar, ya que no podrían después construir sobre sus terrenos.

En el punto dos eliminar: *“el Distrito Metropolitano de Quito”*, porque si ya decimos a nivel nacional ya incluye el DMQ. En este mismo artículo habla que:

“Sea la primera vivienda, para lo cual, deberá presentar una declaración juramentada ante notario público de no tener una vivienda y bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito o a nivel nacional”.

Estaríamos redundando al poner: *“a nivel nacional”* únicamente estaríamos cubriendo todo el territorio, por lo tanto, no es necesario poner en el Distrito Metropolitano de Quito.

En el artículo No. 15 la construcción de terreno propio, en la parte pertinente:

“La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza su función, colaborará con el diseño y construcción de su vivienda propia en terrenos que sean de su propiedad se encuentra en una situación de riesgo mitigable, esta opción está dirigida a los grupos que se encuentren en situación de riesgo mitigable”.



¿Qué pasaría si no está en riesgo mitigable? Tendríamos que eliminar esta parte también de riesgo mitigable, porque las situaciones y los tipos de riesgos son algunos, esto está en el artículo No. 15.

Estas observaciones en términos generales y sumándome también a la observación principal presentada por el compañero Marco Collaguazo, en el sentido del artículo No. 62, de la posible pre asignación presupuestaria que se estaría realizando al poner en el articulado el 2% del presupuesto global del Municipio con anticipación, creería también que eso se debe retirar.

Esos aportes Alcalde, compañeras, compañeros concejales, recalcando la importancia, el compromiso de que los quiteños y quiteñas tengan acceso a vivienda de interés social, es un compromiso entendería yo de todo el Concejo Metropolitano, es un compromiso de las personas que están ejerciendo los diferentes cargos en el ejecutivo, porque es una realidad social que se está viviendo y que tenemos que dar solución a esta situación que se vive varios años y que lamentablemente no han habido acciones efectivas de parte de la municipalidad. Queremos recalcar ese compromiso público y estaremos también respaldando ese proceso de ordenanza.

Muchas gracias, Alcalde.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Tiene la palabra el concejal Eduardo del Pozo.

Concejal Abg. Eduardo Del Pozo: Gracias Alcalde y compañeros concejales.

En el 2015 hubo un incendio forestal en la ciudad de Quito muy importante, si es que la memoria no me falla tres ilustres bomberos de esta ciudad de Quito fallecieron tratando de acabar con aquel conato de incidente; y, desde el Municipio de Quito se trató de ayudar muchísimo a esas familias de los bomberos fallecidos. Recuerdo claramente como en anuncios públicos se hablaba de que el Municipio de Quito iba a donarles casas a las familias de aquellos honorables bomberos que recibieron una serie de reconocimientos bien merecidos por supuesto.

En sendas mesas de trabajo y varias discusiones del Concejo Metropolitano y Luis, Soledad que están aquí que fuimos parte de ese Concejo Metropolitano, buscamos la posibilidad jurídica de poder efectuar aquellas donaciones a través del Cuerpo de Bomberos, a través de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a través del Concejo Metropolitano en sí mismo, porque queríamos aprobar en este Concejo Metropolitano la posibilidad de hacer una donación, porque era bien merecida y justificada; y, no se encontró la fórmula legal para viabilizar dicha donación; ese vicio lo encuentro en este proyecto de ordenanza.



Quiero aplaudir el esfuerzo por construir un texto en ese sentido y la buena voluntad por supuesto, pero sigo viendo que adolece de ese fundamento jurídico aquella parte de la ordenanza que habla justamente de los subsidios económicos directos de la donación de vivienda, me parece que aquello hay que profundizarla en términos jurídicos, para ver si es que el día de hoy han variado aquellas circunstancias que en el 2015 nos impidieron como Concejo Metropolitano honrar adecuadamente a aquellos bomberos que sacrificaron sus vidas por la seguridad de todos los quiteños.

Eso no fue posible que en aquel entonces y revisando los informes y la norma, creo que tampoco es loable hoy en términos legales, por tanto, la recomendación que no es de forma es de fondo, revisar si es que aquello están amparado hoy en la normativa. Hay un artículo específico que incluso consta en el proyecto de ordenanza, en el artículo No. 89 del Código Orgánico de Planificación, me parece que es el reglamento, y no lo posibilita porque habla de asignaciones y recursos no reembolsables para proyectos específicos, como algunos procedimientos en particular; entonces, me parece que siendo ese el meollo del asunto, el meollo de la ordenanza en sí misma, eso debe ser revisado en profundidad.

Fuera de aquel trasfondo que me parece transversal en la discusión de este proyecto de ordenanza, si quisiera que se revise por ejemplo ya en el texto, en el artículo No. 7 por ejemplo, se habla de que:

“El Municipio de Quito podrá utilizar información disponible en la unidad de registro social”.

Me parece que en el Municipio de Quito no tenemos una unidad de registro social y eso me parece que responde a la Presidencia de la República y nosotros no podemos como Municipio de Quito disponer de acciones que no tiene que ver con la institucionalidad de ese Municipio de Quito. Aquello me parece que hay que revisar, ya lo dijo el concejal Marco Collaguazo, las pre asignaciones presupuestarias también no son loables, no son leales, también hay que revisar aquel tema Blanquita.

Pero, sí quiero resaltar también cosas positivas, porque me parece que aquí existen cosas importantes que eventualmente permitirían a la Empresa de Hábitat y Vivienda que facilite la comercialización de las viviendas que hoy no puede ubicar en el mercado porque no existen herramientas dentro de una ordenanza que le permitan poder comercializar efectivamente o adecuadamente, de manera competitiva, con la inmensa cantidad de proyectos inclusive sociales que existen del sector privado; entonces, aquí hay herramientas positivas que también rezan en este texto que, a mi criterio deben ser parte de una normativa de ésta, corregida por supuesto.

Aquí, voy a permitirme también pensar un poco qué es lo que podemos hacer nosotros como Municipio de Quito respecto de la posibilidad de generar la mayor cantidad de



vivienda posible en términos de vivienda social. Nosotros, tenemos una herramienta que tal vez es la más fuerte y que no siempre la usamos de la manera adecuada para estos objetivos, tenemos la valoración del suelo, ¿Cómo deberíamos nosotros hacer y promover que se construya vivienda de interés social? o ¿cómo nosotros beneficiar a determinado grupo específico de la población que se encuentre en determinadas características de vulnerabilidad? Es beneficiando justamente en la valoración del suelo, me parece que ahí tenemos un importante concepto al que debemos explotar en favor de la vivienda de interés social y de la vivienda de interés público, que ahí nos está haciendo falta un montón de análisis y esfuerzo por sacarle el jugo a ésta herramienta que sí es del propio Municipio de Quito y que no le significaría una erogación de recursos sino un aplicación de una normativa excepcional para casos particulares, que permita justamente al sector privado poder invertir adecuadamente en vivienda de interés social, pero que no cueste \$70.000,00 o \$80.000,00 mil dólares una vivienda de interés social, que es lo que está costando el día de hoy o mucho más.

Entonces, cuando las personas que no tienen un acceso al crédito ¿Van a conseguir \$70.000,00 dólares? No hay pues; entonces, ahí es donde tenemos que nosotros usar nuestra creatividad y la herramienta que sí nos da la ley en términos de competencias, para ahí sí generar beneficios económicos, para ahí sí disminuir el precio final del costo del suelo en determinadas zonas.

Lo dije en su momento, el gran reto de esta municipalidad también es hacer que el precio final de construcción en el Distrito Metropolitano de Quito sea comparable con el de otras ciudades a nivel país, ni siquiera del mundo, país, como Guayaquil, Cuenca, las grandes no pequeñas, las grandes. Si es que comparas aquí el precio final del metro cuadrado de venta, sobrepasa los \$1.200,00, los \$1.500,00, en otras ciudades esta por los \$700,00 u \$800,00 dólares y es el costo del suelo uno de los elementos que hace totalmente cara la construcción en la ciudad de Quito, entre muchos otros por supuesto; pero ahí tenemos una gran herramienta para explotar y que no lo estamos utilizando adecuadamente, o todavía no lo estamos utilizando adecuadamente para este fin que pretende esta ordenanza, que insisto, aplaudo el esfuerzo, aplaudo el trabajo que han hecho, pero que hay que pulir jurídicamente y hay que tratar de darle la vialidad en el sentido de beneficiar y cumplir el objetivo que tiene de trasfondo esto, que es ayudar a la gente.

Muchísimas gracias Alcalde.

Sale de la sala de sesiones el concejal Abg. Fernando Morales, a las 17h27. (17 concejales).



Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Tiene la palabra la concejala Analía Ledesma.

Concejala Mgs. Analía Ledesma: Muchas gracias Alcalde, compañeros concejales.

Se han dicho cosas importantes, trascendentes con respecto al tema de la ordenanza presentada por la compañera concejala Blanca Paucar y su comisión, a quien felicito de ante mano, por que yo entiendo que está trabajado por la gente y haciendo esfuerzos por la gente.

Hay cosas que discrepo fuertemente como el tema de las pre asignaciones, esto si definitivamente no es posible, pero para ir más allá con este tema del discurso de algunos señores concejales, he hecho una investigación y en una ciudad de Canadá, específicamente en Alberta, se llama *Medicine Hat*, se implementó un plan de vivienda real de interés social desarrollado por Sam Tsemberis, este plan se llama: "*Hogar primero*", con este hogar primero se entregaba el uso de la vivienda social a personas en situación de calle, marginalidad y vulnerabilidad, ahí me esta asintiendo los compañeros que saben de este tema, el resultado fue que ocho de cada diez beneficiarios en el transcurso de un año mejoraron su situación económica y empezaron a ser empleables y generadores de economía, es decir, ellos producían recursos y eran un ahorro para el aparato gubernamental.

Esto es pensar en un estado de bienestar, es pensar en un estado diferente, que sí, hablamos aquí de estados constitucionales, pero esto es un estado de constitución y de derechos. Darle la vuelta, ver modelos que se han aplicado en otras ciudades, tal vez no es tan imposible lo que plantea la concejala Paucar y su comisión, no regalar las viviendas, se habla de un subsidio, es el modelo aplicado en Canadá.

Más o menos cuando se aprobó el PUGS y el PMDOT, lo que impulsaba el voto a favor y lo que nos motivaba realmente era de que sí, vamos ayudar a la gente, vamos a hacer estos planes de vivienda de interés social, y bueno pues, este Concejo no solo tiene la responsabilidad de velar por la vivienda de interés social sino por la vivienda digna para las familias quiteñas; por eso felicito esta iniciativa legislativa que profundiza lo que dice el código actual, la he revisado, la he observado y hay unos puntos fundamentales para ser puestos sobre la mesa, por ejemplo, lo de los famosos polígonos, que siempre nos habla Vladimir, pero en esos polígonos no están considerados las vivienda de interés social. Hay, como les he dicho, tal vez polígonos para ciertos estratos sociales y para otros estratos sociales.

Es muy interesante que se consideren los polígonos, la vivienda de interés social y que no sea solamente lugares como para colocar la vivienda de interés social en los extramuros, como es el caso de Victoria o del Plan Bicentenario; entonces, esto es para



aprender para los próximos planes de vivienda por favor. Esta iniciativa tiene algo específico y también sería bueno que ayude a combatir la gentrificación y repoblar los ejes longitudinales de la ciudad, el Centro Histórico; y, estos aportes les haré llegar de manera escrita.

También, he observado que los planes inmobiliarios se estacan, como mencionó el concejal Collaguazo por el precio de las viviendas, porque son muy caras, pero aparte de eso es porque no tienen acceso las personas, ahí la importancia del Banco de la Ciudad, aquí hay un artículo de la ordenanza, el artículo No. 19 plantea específicamente un Banco de la Vivienda, pero este Banco de la Vivienda obviamente no puede ser del Municipio sino tiene que ser un Banco de la Ciudad que se había debatido en algún momento.

Es importante que los vecinos cuenten con un ambiente digno, con un ambiente bonito, un ambiente agradable para vivir, que todos los servicios estén a la mano de los vecinos, pero actualmente esto no sucede y eso es lo que se tiene que trabajar, es muy importante que nos focalicemos en esto, que fortalezcamos el desarrollo urbano sostenible a través del impulso de la vivienda social para llegar a la construcción de un hábitat seguro y saludable mediante la atención habitacional; y, buscando los mecanismos de acceso para este tipo de vivienda.

Sin embargo, es bueno y es menester recordar que Quito fue sede del Hábitat III y en los 17 ODS que tienen que estar para el 2030, se considera la vivienda digna y el hábitat adecuado. Es menester que se revisen ciertos artículos compañera concejala, como el artículo 24, el artículo 19, artículo 28, sobre todo el tema de las pre asignaciones; y, el artículo 11, que es la nula capacidad de pago, hay que analizar las formas, hay que analizar las maneras.

Muchísimas gracias señor Alcalde.

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito:
Tiene el uso de la palabra el concejal Omar Cevallos.

Concejal Sr. Omar Cevallos: Gracias señor Alcalde, compañeros concejales, compañeras concejalas, público que nos escucha y vecinos que están aquí presentes esta tarde.

Primero, quiero felicitarle señor Alcalde por poner este punto, recordarán que en la anterior administración las sesiones, los puntos suspendidos o que no se trataban demoraban cinco, seis o siete meses en volverse a tratar, eso demuestra primero su preocupación al haber puesto de manera inmediata a semana siguiente este punto que, sin duda alguna, es de suma importancia.



De manera conceptual voy a poner dos o tres cosas de lo que es una estructura de una ordenanza, felicito el trabajo que ha hecho Blanca, que ha hecho la comisión, pero creo que están cometiendo varios errores fundamentales y estructurales en la conformación de una ordenanza. Una ordenanza tiene que versar sobre un solo tema específico de lo que se va a tratar, y, ya se ha dicho, el tema tributario tiene que salir totalmente de la ordenanza, todo lo que es tributario tiene que salir de la ordenanza porque además eso es iniciativa del ejecutivo, tiene que salir todo lo que esa dentro de la ordenanza lo tributario.

Lo siguiente es, que no podemos mezclar competencias que tiene una ordenanza o que puede legislar una ordenanza con las competencias que tiene una empresa pública, la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda es creada con un objeto específico, por lo tanto, en una ordenanza no se podría cambiar esto, habría que cambiar la ordenanza de creación de la empresa pública.

Se ha dicho tres o cuatro cosas que son importantísimas, el tema de las pre asignaciones fue eliminado en el 2008 en la Asamblea Nacional, todas las pre asignaciones en el Estado no son legales, no se puede hacer pre asignaciones.

Con este antecedente, tengo varias observaciones, muchas observaciones, entre las principales voy a mencionar algunas como cuando se habla de los grupos beneficiarios, se habla de las mujeres jefas de hogar. A mi modo de ver, todas las mujeres son jefas de hogar, incluso una mujer que vive sola en una habitación, ella es su jefa de hogar en su hogar, estamos hablando de hogar, no jefa de familia sino jefa de hogar, el hogar es donde uno vive, donde uno habita, jefas de hogar son todas; entonces, ¿Qué pasa con este artículo? Que todas son beneficiadas, si todas son beneficiadas para qué ponemos, pero luego ponemos en el siguiente artículo dice:

“Los pueblos y nacionalidades indígenas, afroamericanas, montubios”.

Este acápite para mí es absolutamente discriminatorio, con esta aprobación las personas, sobre todo que han venido acá en esta tarde, no estarían accediendo a esta posibilidad, los mestizos somos mucho más, todos ustedes, me parece más bien mestizos antes de estar estos grupos que se están clasificando.

¿Cuál es el denominador común para que alguien acceda a una vivienda de interés social? El factor económico, ya hemos visto acá, hemos puesto estadísticas sobre el tema de la pobreza y es verdad, se ha disparado la pobreza en la ciudad de Quito; entonces, ¿Qué tiene que ser lo fundamental en esta ordenanza? El factor económico y cuando hablo de factor económico no quiere decir, o por último, tendríamos que decidir lo que decía en algún momento Eduardo Del Pozo, por más que nosotros queramos algún momento poner una ordenanza que podemos o que queremos regalar casas no podemos, eso no nos permite la Contraloría General del Estado; y, uno de los



objetos fundamentales de la empresa, de todas las empresas, es que tienen que ser empresas que tengan sustentabilidad en el tiempo, es decir, todos los proyectos que haga la Empresa de Hábitat y Vivienda tienen que tener la posibilidad de recuperar los fondos que se invirtieron, porque si no se tiene la posibilidad de los fondos que se invirtieron ahí, no va a tener la posibilidad de hacer futuros proyectos.

Si en cada proyecto, como ha pasado hasta este momento, en cada proyecto la Empresa de Hábitat y Vivienda va a perder plata, es lo que hemos dicho hace rato, esta empresa teníamos que haberla cerrado hace rato, porque no tuvo la capacidad de pensar y poner proyectos absolutamente factibles, y cuando hablo de la factibilidad hablo de la posibilidad de los ciudadanos al grupo que fue identificado que son los posibles clientes, la posibilidad de acceder a estas viviendas, ¿Qué es lo que ha pasado? Estos proyectos estuvieron absolutamente mal diseñados, no solamente en la construcción, tal vez también en la ubicación, pero más aun en los costos, porque incluso los indirectos que se debió haber pagado a los constructores que hicieron estas viviendas, yo no sé de cuánto fue los indirectos, que eso le hace oneroso a las viviendas; entonces, cuando nosotros queremos dedicar y planificar algo que está en el PMDOT que es absolutamente claro las estrategias que están en el PMDOT, tenemos que buscar la factibilidad de cada una de las cosas, si no tenemos la factibilidad y la realidad de poder llegar a ser concreto lo que estamos planteando en una ordenanza, no estamos haciendo nada.

Por lo tanto, le digo y por los tiempos, tengo observaciones en los artículos: 4, 6, 15, bueno, una serie de artículos, pero nos vamos a referir a varios que comprometen recursos. Nosotros no podemos hacer un reforzamiento estructural, dos características en este tema, uno, estamos reforzando algo que fue informal, algo que se construyó sin planos, algo que se construyó sin la autorización del Municipio, ¿Vamos a hacer eso? Porque seguramente las viviendas que necesitan reforzamiento estructural son viviendas que han pasado por este tema, no tuvieron permisos, no tuvieron diseño arquitectónico o de ingeniería al menos para haber sido construida, el rango lo tendrá la autorización municipal; y, suponiendo que nosotros podemos poner dinero público en el privado ¿Tendrán los permisos, la aprobación de la construcción para que al menos nosotros podamos intervenir ahí?, ¿tendrán las estructuras en firme de ellos para nosotros poder intervenir? Pero al final, no se puede poner dineros públicos en un bien privado.

Lo mismo con la construcción, con los diseños para la construcción en terreno propio, lo que máximo podría hacer la Empresa de Hábitat y Vivienda es tal vez hacer unas tres o cuatro casas modelo, para que las personas que quieran vayan a tener unos diseños básicos, estandarizados, si quiere una casa de 60m² de tantos dormitorios que tenga unos planos, ya, pero los diseños propios de cada uno de los terrenos tiene que ver con otras cosas más, tiene que ver con el alcantarillado, agua potable, red eléctrica,



es decir, con un montón de temas que tiene que ver con la construcción, no podemos nosotros comenzar hacer individualmente la ayuda a cada una de las personas que quisieran construir en terreno propio.

Tengo observaciones que hacen que la Empresa de Hábitat y Vivienda se comprometa con recursos, los artículos: 15, 21, 22, 24, 26, 27, 28, 30 y 49, en todos estos artículos la Empresa de Hábitat tendrá que tener recursos para cumplir estos artículos, tendrá que tener esto.

Tampoco podemos poner a terceros, a terceras empresas que dan los servicios de energía eléctrica, agua potable, a que sean parte de un convenio de pago, no hay como, tampoco podemos poner a las familias como corredores de una hipoteca, tampoco hay como, el deudor es uno solo y si hay el cónyuge con el cónyuge, pero no la familia; entonces, yo sí creo con todas estas observaciones y con todos estos temas, que se debe repensar esta ordenanza.

Asume la presidencia la Dra. Brith Vaca Chicaiza, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito, a las 17h37. (16 concejales).

El espíritu está bien, las familias necesitan, los vecinos necesitan, necesita el Municipio hacer algo por las familias, sí tenemos que hacer algo, pero hagamos algo que realmente llegue a convertirse en realidad, hagamos algo que realmente mañana nosotros nos sintamos orgullosos de haber aprobado esta ordenanza y no que mañana digamos: “no es posible hacer ningún proyecto de este tipo”, porque lo que aprobamos acá no tenía las condiciones para ser aprobado; por lo tanto, creo que hay que repensare, hay que ver toda la estructura de la ordenanza, no hay que mezclar los temas de competencia de una empresa con lo de la Secretaría, no hay que mezclar lo tributario con lo legislativo; eso está pasando en esta ordenanza.

Así que con esta intervención querida Vicealcaldesa, que no vi que se fue el Alcalde sino le hubiera saludado, señora Vicealcaldesa buenas tardes, le saludo porque no vi que salió el Alcalde, por lo tanto, le saludo, le queda bien el puesto.

Gracias, hasta ahí mi intervención señora Vicealcaldesa.

Sale de la sala de sesiones el concejal Abg. Eduardo Del Pozo, a las 17h40. (15 concejales).

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias señor concejal.

Tiene la palabra la concejala Mónica Sandoval.



Concejala Mónica Sandoval: Muchas gracias señora Vicealcaldesa, colegas concejales.

He revisado de forma exhaustiva el contenido de la ordenanza, me parece una buena idea, sé que hay otros proyectos normativos también de vivienda, ahí están, no los trata, bueno, en todo caso.

El artículo No. 30 de la Constitución determina que:

“Las personas tienen derecho a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación económica y social”.

Eso dice y en ese marco, como en todo, el ejercicio de un derecho se da dentro del marco legal.

El artículo 261 numeral seis de la Constitución, establece que:

“Es el estado central quien ejerce competencias exclusivas en la emisión de políticas de educación, salud, seguridad social y vivienda”.

Claramente: “vivienda”, ¿Qué hacemos nosotros haciendo esto? En consecuencia, no es nuestra competencia, no es competencia de los municipios emitir política pública en torno a vivienda, no nos compete. Tanto así, es más, podemos revisar, aquí está la Constitución artículo No. 264 de la Constitución, no consta dentro de nuestras competencias el tema de vivienda, nosotros nos sujetamos a la política general que viene desde el MIDUVI como órgano rector.

El inciso final del artículo No. 264 de la Constitución, que me voy a permitir leer rapidísimo, dice claramente:

“Artículo 264. - Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicios de otras que determina la ley”.

Ahí nos da todas las competencias; y, el inciso final dice:

“En el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

¿Qué quiere decir esto? Que nosotros debemos legislar, pero dentro de nuestras competencias, imagínense ahora, ¿Va a ser una ordenanza de seguridad social? No podemos, nos van a decir: “están locos, no pueden”, lo mismo digo aquí y entro por este tema constitucional, porque realmente siendo una buena idea hay que enmarcarse dentro de lo que nosotros podemos hacer como concejales.

En este orden de ideas, el marco jurídico para el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada y digna la emite la Asamblea Nacional a través de la norma de carácter nacional, y del MUDUVI a través de normativa secundaria y de procedimientos. Hoy



mismo, por estos días la Asamblea Nacional a través de la Comisión Especializada y Permanente de Gobiernos Autónomos, se encuentra conociendo el proyecto de Ley Orgánica de Hábitat y Vivienda, la cual está para segundo debate, de hecho, el 19 de noviembre sesionó la Comisión de Gobiernos Autónomos en la que está conociendo, esto muchos los concejales saben y conocen que eso se está haciendo; entonces, no podemos ponernos primero los zapatos para luego ponernos las medias, necesitamos tener esa normativa nacional para aterrizar en nuestra normativa local, caso contrario, perdemos armonía normativa, nosotros no podemos irnos en contra de lo que determine..., por ejemplo Vladimir, oía que vamos a establecer los parámetros de vivienda de interés social, no, nosotros no podemos, eso lo hace el MIDUVI y las normas y la caracterización de eso lo hacen a través de una norma nacional, nosotros no podemos inventarnos nuestra norma para el Distrito Metropolitano de Quito, porque además eso todavía, no somos Distrito Metropolitano para emitir nuestra propia normativa en esa materia.

Así que, seguir con este proyecto normativo lo que causaría es que en la eventualidad de que llegue a su aprobación, no guardaría ninguna relación con la norma nacional que estaría por emitirse. Esto en el marco constitucional, en el gran marco en el que primero debemos aterrizar nuestras ordenanzas; para hacer un proyecto normativo veo si soy competente y ahí si aterrizo y pongo la idea.

Ahora, tengo muchas observaciones, el informe de la comisión es el 07 de julio del 20.201 ahí hay un error, bien adelantado que recién estamos en el 2021, este es del 20.201, debe ser del 07 del julio del 2021; sin embargo, no sé si se percataron colegas concejales, pero la iniciativa normativa es asumida por el ex Alcalde con fecha 23 de septiembre del 2021, dos meses y unos días después de haberse emitido el dictamen de la comisión; entonces, esto no tiene razón, esto atenta contra el contenido del artículo 12 y 13 de la Resolución No. 074, que claramente dice que:

“Una vez que quien tiene la iniciativa normativa, remita a la Secretaría para que haga la calificación”.

Y sobre eso se realiza el resto del procedimiento, no asume la iniciativa normativa después de haberse emitido el informe de la comisión, no tiene sentido. No digo que no se hagan las cosas, lo que digo es que se hagan bien, para que precisamente no haya después estos problemas, estos inconvenientes.

El texto de la ordenanza establece en el objeto, dice que es: *“garantizar el derecho de propiedad”*, nosotros, perdónenme, pero nosotros no podemos garantizar el derecho de propiedad de nadie, de propiedad privada, garanticenme mi derecho de propiedad privada, yo quiero ser quien tenga casa propia, no puede el Municipio, primero porque es incompetente, segundo porque no podemos.



Ahora, la ordenanza dice dos cosas, dice que su objetivo es:

“Regular, gestionar y proveer”, ¿No será proveer?, “el suelo para vivienda de interés social en sus distintas modalidades, a fin de garantizar el derecho a la propiedad y el acceso a una vivienda adecuada, digna y dentro de un hábitat”, y una serie de cosas más.

Nosotros no podemos habilitar el suelo, no podemos proveer sectores para vivienda de interés social a través de esta ordenanza, eso se hace a través de otro instrumento de planificación que ya fue aprobado, no podemos hacerlo por este medio, no podemos decir: “aquí vamos a proveer vivienda de interés social o suelo de vivienda de interés social”, porque eso no se hace por este lado, simplemente no se puede.

El artículo No. 5 de este proyecto normativo dice que:

“El gobierno” o sea el Municipio de Quito, “promoverá y garantizará el acceso a la vivienda de interés social”.

Garantizar en materia constitucional significa que yo tengo la obligatoriedad de entregar, yo garantizo, me refiero Municipio, tiene que garantizar que se entregue vivienda de interés social, y ¿De dónde compañeros? No tenemos ni para hacer las calles de los barrios que aprobamos; entonces, no hay que mentirle a la gente, hay que decirle hasta dónde podemos, nos tapamos los pies hasta donde dan las cobijas, no podemos; y, bajo esos parámetros dice: *“a los hogares de ingreso medio y bajos”* ¿Cómo medimos?, ¿qué concepto tomamos?, ¿cómo?, ¿cuáles son las mediciones?, ¿cuáles son los parámetros que vamos a determinar para eso?

Realmente me quedo muy preocupada, porque ¿Cómo aprobamos?, ¿con una declaración juramentada? Porque eso dice aquí, habla de personas que puedan acceder por medio del carnet de discapacidad, ya sabemos lo que pasó con carnet de discapacidad, se traían vehículos de lujo, ¿También pueden acceder a viviendas de interés social? Claro, yo presento el carnet y digo que me falta un dedito y me tienen que dar vivienda de interés social.

El artículo No. 6 dice: *“requisitos de vivienda de interés social”*, yo leo esto y digo, bueno me van a caracterizar la vivienda de interés social, no señores, no caracteriza, dice lo que sigue a continuación del artículo es cómo se puede acceder a la vivienda de interés social, habla del certificado del Registro de la Propiedad que nos hemos quejado agriamente, no se puede solicitar informes de bases de datos cuya propiedad no nos pertenece, esto atenta contra la Ley de Simplificación de Trámites y estamos pidiendo para que puedan acceder a vivienda de interés social, pero tampoco se explica para qué, ¿Este trámite para qué?, ¿a quién le presento?, ¿en cuánto tiempo?, ¿cuál es el procedimiento y cuáles son los resultados mínimos esperados? Eso no se dice para nada.



Habla de la población beneficiaria, dice que:

“Se identificará a la población beneficiaria para vivienda de interés social” y a continuación dice, “y programas de mejoramiento del hábitat”.

Mejorar la redacción, ¿Es vivienda de interés social o mejoramiento del hábitat?, ¿qué mismo es? Si quieren ponerlo en lo mismo, porque el artículo de la Constitución habla de los dos agregados, caractericemos bien, no está claro, no está ni bien redactado.

Luego, quieren utilizar la unidad del registro social, eso no tenemos nosotros, eso hay que pedir un acceso y además de eso mucha de esa información es información privada que nosotros no podemos acceder, es información personal que no creo que los ciudadanos quieran danos de esa forma, habla de cómo se da la vivienda.

El artículo No. 14 Vladimir, realmente yo te llamo a la reflexión:

“Transferencia de terrenos con servicios básicos. - El Municipio podrá otorgar derecho de superficie en terrenos hábiles para la construcción de proyectos de vivienda registrados en el banco de suelo de interés social o en zonas especiales de interés social declaradas en Plan de Uso y Gestión del Suelo, la población beneficiaria asumirá el valor de la inversión de la construcción de la vivienda”.

Esto quiere decir que el Municipio, cualquier organización puede ir al Municipio, deme el plano de vivienda de interés social, esto es atentatorio, esto no es así, no es que se puede dar, no es que cualquiera, ¿En qué términos?, ¿en qué condiciones?, ¿cómo aseguramos el retorno? Porque los presupuestos de aquí son inversión, no son de nuestro bolsillo compañeros.

Tengo un montón de observaciones, sin embargo, lo que quiero decirles es que están prohibidas las donaciones, no se puede hacer, simplemente el artículo No. 104 del Código de Planificación y Finanzas Públicas prohíbe las donaciones.

En el tema de las pre asignaciones presupuestarias están prohibidas por la Constitución, no hay cómo, o sea, simplemente no hay como.

La inversión en predios particulares, Jesús, bajo esta ordenanza tendremos que hacer el reforzamiento estructural a toda Solanda y todo que aquel que haya hecho las cosas sin mayor autorización. Realmente, el pago por expropiación del bien que no puedan vender y en caso de que quieran vender le vendan a la Empresa de la Vivienda, ¿Con qué recursos señor gerente? No sé cuántas casitas va a comprar y si usted le puso en su presupuesto.

Finalmente, me he comunicado con el contrato social por la vivienda, con la arquitecta Rosa Elena Donoso, y me ha dicho que ella estuvo en una mesa de trabajo, hasta ahora no le contestan esta carta, ¿De qué socialización hablamos?



Voy apoyar la propuesta del concejal Omar Cevallos en torno a que regrese a la comisión, porque realmente hay cuestiones constitucionales que hay que atender antes de resolver esto.

Gracias.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias concejala, tiene la palabra la proponente que ha pedido un punto de información.

Concejala Blanca Paucar.

Concejal Lda. Blanca Paucar: Gracias.

Me parece que hay diferentes y distintos criterios de cada uno de los señores concejales, a veces lo adornamos al pavo para que se vea excelente, rico, pero no estamos pensando en el tema social

Bueno, muchos de los concejales lo han pensado, lo han visto y creo que la ciudadanía va a juzgar, pero en este sentido, quisiera preguntar al señor Procurador, ¿Es competencia nuestra el tema de salud? Que también existe un ente rector, ¿Es competencia el tema de seguridad? Que también hay un ente rector y que también lo establece en la Constitución de la República los derechos. En este sentido, es competencia del Municipio sabiendo, si es que nosotros podemos revisar que en Cuenca de igual manera existen los proyectos de vivienda social; entonces, también mitad del Ecuador están equivocados, hay una población muy grande, no sé qué es lo que pasa, pero hemos de recoger y hemos de analizar en las mesas respectivas los pronunciamientos, las observaciones de los señores concejales.

Entonces, el tema de relocalización a veces creo que lo estamos confundiendo, ahí si yo quisiera que más bien sea el señor ya en la contestación, el señor Secretario quien lo haga, no voy a entrar en esos detalles, pero estas preguntas solicito se responda con respecto a este tema de las competencias; y, también, recalcar que esto no es nuevo, los señores concejales que eran asesores anteriormente lo habían planteado también y se había trabajado en esto, justamente quienes están planteando.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Señor Procurador, tiene la palabra para responderle a la proponente.

Mgs. Sandro Vallejo, Procurador Metropolitano: Muchas gracias señora Presidenta, con su venia señora Vicealcaldesa.



En materia de competencias, existen competencias exclusivas, competencias concurrentes y competencias residuales, lo que usted pregunta concejala, efectivamente corresponde a competencias concurrentes, existe ámbitos de competencia tanto en educación como en salud en que los distintos niveles de gobiernos pueden coparticipar.

Adicionalmente, existe la posibilidad dentro del COOTAD y de la propia Constitución, de que el gobierno central pueda transferir competencias a los gobiernos autónomos descentralizados, obviamente acompañado de presupuesto.

La respuesta en términos generales sería, sí, es posible que los gobiernos autónomos centralizados asuman competencias en materia de salud, en seguridad; de hecho, efectivamente en materia de seguridad el Municipio tiene difíciles competencias, uno de los temas que se debatió en la Corte Constitucional de la tasa de seguridad ciudadana dentro de esos límites, o, directamente habrá que ver cuál es el ámbito de esas competencias y en qué términos específicos nos estamos refiriendo.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias señor Procurador.

Concejala Izurieta voy a terminar de dar la palabra en orden y de ahí le doy paso para sus puntos de información.

Tiene la palabra el concejal Luis Robles.

Concejal Sr. Luis Robles: Buenas tardes con todos, muchas gracias señora Vicealcaldesa, gracias a la propuesta que nos trae al seno del Concejo Blanquita Paucar y a la comisión.

Siempre preocupado en temas de interés social, la vivienda uno de ellos, me parece que es importante irlo tratando e ir buscando no el problema a la solución, si no más bien la solución a este problema que bien se ha expuesto acá; y, desde la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda nos ha dado márgenes de porcentajes muy alarmantes en términos de pobreza, en términos de falta de vivienda, los datos no son exclusivos de la comisión, son de la misma municipalidad y son de la realidad.

Al venir a Quito lo cientos de miles de familias, ¿Recibimos la posibilidad de trabajo? Difícil, porque es una de las ciudades con mayor desempleo, ¿Posibilidades de una vivienda propia? El mercado lo determina y es un precio súper alto; entonces, es imposible en esas condiciones acceder a una vivienda propia, ¿Que nos queda? Los arrendamientos, nos queda ir a cuidar propiedades ajenas, nos queda ir a vivir donde familiares. Eso nos queda como sociedad que vive en Quito.



Luego, hay posibilidades y en los años 80, los años 90 las invasiones, donde se expande la ciudad sin planificación y comienza a haber grandes territorios que no estaban poblados, pero por necesidad se expanden. Luego, viene entonces la parte de ¿Qué tengo como propio mío? O sea, en un estado de derecho donde todos los derechos, todo el tiempo y para todos se deben tratar de hacer cumplir, tratar de viabilizarlos, no: “usted ya tiene derecho al trabajo ahora si no tiene derecho a la vivienda”, “tiene derecho a la salud no tiene derecho a la educación”, el estado en el que vivimos es un estado de derechos con responsabilidades también.

Ahí me parece que no estamos hablando de lo que acá se escucha, la realidad exige flexibilidad, la realidad es súper necia, no nos deja tranquilos y nos reta a buscar soluciones, en ese sentido, felicito la propuesta, no podemos por un lado decir: “no se puede invertir recursos municipales en propiedades privadas”, porque eso lo prohíbe, ¿Quién lo prohíbe?, ¿veamos hasta dónde nos prohíbe? Recursos monetarios de pronto sí, pero qué tal recursos técnicos.

Aquí hablábamos, bueno, vamos a ver las prohibiciones, nos prohíbe también hablar de vivienda social, eso dejémosle a la Constitución, dejémosle al Gobierno, dejémosle a la Asamblea Nacional, ¡Qué insensibilidad de la gente que piensa que todo lo hacemos desde el derecho y no podemos ir más allá!, ¿Porque no hablamos?, y lo hemos puesto acá, en el PUGS hay un operador urbano, en el PMDOT hay un operador urbano, lo dijimos el 13 de septiembre, hace meses, ni tres meses todavía y ya lo hemos olvidado.

Ahí está lo que debemos hacer en función de vivienda, hacer que los profesionales del Municipio puedan hacer el estudio, decir: “esta casa como la que está hoy día tembló y es garantía de que seguimos vivos, esta casa está bien hecha”, y así debe ser las casas en las que dormimos, deben tener el diagnóstico profesional que no necesariamente es entregar dinero al dueño de casa para que haga los arreglos, es decirle: “señor propietario, usted que creció en esta ciudad desordenada sin planificación, ahora con esta normativa le estamos diciendo que puede recibir apoyo técnico, sea de la instancia municipal o alianzas”, porque hay academias que enseñan a arquitectos para que sean profesionales en su futura vida, serían hacer en ellos los que forman la parte técnica y le dicen: “ésta estructura necesita estos reforzamientos, esta estructura necesita estas ampliaciones, esto en claridad, esto en accesibilidad, esto en estructura y con este plano usted cuando tenga que regularizar su casa regularice”. La idea es no solo pensar en que no se puede, yo creo que sí se puede porque se trata de vidas humanas.

Hoy estuvimos en 4.8 de sismo, dos puntos más y capaz que teníamos un desastre en la ciudad de Quito de carácter no dimensionado, solo dos grados más, vivimos en placas tectónicas muy complejas que se pueden impactar como el día de hoy; y, la intensión es decirle: “tiene usted la tranquilidad de vivir en una casa segura, estos son los planos que debe cumplir, a la realidad que ya tiene darle un dibujo del deber ser y trabaje para



que eso sea así” Mi casa no sé si es segura, yo la hice como todos los barrios populares la hemos hecho, la columna, las paredes, el maestro mayor y se fue la casa, así es el 70% de Quito.

Entonces, por favor el operador urbano, veamos qué puede hacer y hasta dónde puede invertir, no necesariamente recursos, pero sí tiempo para pensar en la realidad que vive cada persona, investigación para ver en qué condiciones está la casa, alianzas para ver con quién nomás se puede hacerlo y trabajar en ello, eso está en el artículo No. 24 y se puede decir que es posible, no es por asignación me parece a mí, me parece que es defender la vida.

Por el lado de la vivienda de interés social somos pésimos haciendo casas, no es que al frente viven personas reubicadas y al otro lado no hay quien compre, el problema es el costo; y, el rato que baja el costo el funcionario enseguida le cae los dueños de los recursos del estado, la Contraloría, y se genera una fuerte infracción de carácter económico a la ciudad, es el precio que genera el que no nos permite entregar las viviendas y que ahora se están robando los baños, se están robando las puertas, es el costo el que no nos permite entregar a un propietario. A eso hay que verle una solución, el arriendo puede ser una, la concesión puede ser otra, en fin, el operador urbano debe buscar esas vías para que no esté desocupado.

Y para la vivienda de interés social lo que le hace costoso es el terreno, el uso del suelo que está en nuestras manos, y, lo dijo un colega concejal, estamos haciendo el esfuerzo de ver cómo abaratar el costo y teniendo una herramienta en nuestras manos que lo podemos hacer bajando el costo de suelo, el valor del suelo lo determina este Concejo Metropolitano con el valor del suelo a la baja, el precio de la vivienda de ley va a la baja.

Acá me falta también y ese aporte sí me gustaría hacer a la comisión, Blanquita Paucar ojalá lo reciba, es que falta tecnología, estamos en pleno siglo XXI y no se ha habado más de este tema, únicamente se le menciona, pero una vivienda debe tener en estos momentos los más altos niveles de tecnología que baje el costo de la vivienda, suelo más barato, tecnología acorde para que se pueda bajar los costos, en fin, esas son alguna de las posibilidades que voy a mandar por escrito, más en pro de decir: “sintonizamos con la problemática”, el 70% de Quito en casas inseguras, veamos qué hacer para reforzar esas casas.

Miles de personas sin vivienda, mi primera vivienda, por qué no ponemos una fórmula: ahorro, crédito y lo que se conoce, el bono, tres cosas, y a eso, suelo más barato, vivienda con tecnología, bajamos el costo, no es regalar, es que sea accesible.

Me parece que el documento sí mezcla algunas cosas y lo que es ir contra la normativa que lamentablemente no sé en dónde la hacen, que no ha habido normativa que nos



ayude a pegar retro, porque parece que en normativa vamos solo hacia adelante, también sería bueno ir pensando cómo ir quitando un poco de normativa, que en realidad es una ciudad híper normada, híper excluyente y de características muy difíciles de convivir, una convivencia difícil en nuestros barrios, en nuestra ciudad.

Muchas gracias, señora presidenta.

Salen de la sala de sesiones las concejalas Mgs. Analía Ledesma; y, Mónica Sandoval, a las 18h03. (13 concejales).

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias concejal.

Tiene la palabra la concejala Luz Elena Coloma.

Concejala Mgs. Luz Elena Coloma: Gracias.

Felicito a los actores que han sido parte de este proyecto de ordenanza, pero creo que debe ser una herramienta y un instrumento que permita resolver los temas de vivienda de interés social en Distrito Metropolitano; y, una ordenanza no porque esté escrita como tal la resuelve si es que tiene contradicciones o si es que tiene problemas que están en relación con otros cuerpos normativos, que ya se ha expresado con claridad bastante de esto. Nuestra gestión debe ser medida y creo que es trabajar con resultados no con demagogia.

Me preocupa que nada se haya dicho aquí de la capacidad de la Empresa de Hábitat y Vivienda, tenemos una empresa que no ha hecho nada, que no ha vendido ni una sola casa, que tiene 200 o más viviendas que están ahí sentadas. No creo que la ordenanza resuelva el problema, me parece que la ordenanza tiene que proveer procesos y elementos claros para resolver la problemática de vivienda, no veo que esto ocurra aquí y voy a tratar de explicar algunas de esas observaciones de carácter general, que repito, me preocupan, eso no se contraponen ni con la excelente intención que está detrás de esto, ni con la intención que todos tenemos de tener una solución para los problemas de la falta de vivienda, pero no por hacer una ordenanza estamos resolviendo los problemas, podríamos estar problematizando.

De forma general, creo que el Concejo debe tener bien claro cuál es la capacidad actual de la empresa, como decía yo, este es un proyecto que obliga a tener una Empresa de Hábitat eficiente y tenemos que tener muy claro si es que ésta tiene la capacidad para ejecutar todo lo que se asigna en este proyecto, lo cual me temo que no es así, yo considero que para pronunciarme sobre esto debería tener a la Empresa de Vivienda con sus opiniones sobre esto.



La empresa ya es un gestor de suelo y con la lectura de esta ordenanza deberá además calificar a beneficiarios para la vivienda de interés social, promover y construir nuevos proyectos, calificar edificaciones existentes como VIS, establecer un banco de vivienda, hacer mejoramiento habitacional y del entorno, desarrollar las alternativas habitacionales, el acompañamiento social, el desarrollo comunitario integral y financiar todo esto, ¿Cuál es el balance de la Empresa de Hábitat luego de todos estos años de existencia?, ¿ha cumplido con su objeto? De algunas reuniones que mantuve el año pasado, antes de la pandemia, conozco algunos problemas de la empresa, por supuesto me preocupan y para discutir el proyecto, decía yo, tenemos que tener absolutamente claro y sobre la mesa, ¿Cuántas unidades de vivienda disponibles VIS tiene el Municipio y la Empresa de Hábitat?, ¿cuáles unidades tienen problemas legales para ser adjudicadas?, ¿cuáles son estos y cómo concretamente esta ordenanza resolvería estos problemas?

En el ámbito de la ordenanza, que creo que es muy amplio, me parece que debe aclararse con mas precisión a qué está relacionándose. De la lectura realizada la ordenanza, rige para proyectos VIS en los que el Municipio está involucrado, ya sea para: calificarla, construirla, promoverla, arrendarla y entregarla a los beneficiarios calificados por la municipalidad.

Hay algunos artículos que me preocupan, por ejemplo, los que me indican que el Municipio garantiza, ya se dijo esto, y esto luego se hace exigible garantizar la vivienda; en el artículo No. 1 se dice que:

“El GAD regula, gestiona y prevé el suelo para vivienda de interés social en distintas modalidades, a fin de garantizar el derecho a la propiedad”.

No creo que debemos o podemos garantizar el derecho a la propiedad, sino el derecho al hábitat, que no se manifiesta necesariamente con la propiedad del inmueble.

Me parece que el proyecto desarrolla todos los componentes que están alrededor de la adjudicación, pero no define el flujo de ese proceso, con los requisitos, con los informes ya sea para calificar beneficios, adjudicar o calificar a las unidades existentes, la Ley de Trámites nos exige tener estos trámites en una ordenanza, debe quedar claro en la misma, no hay pasos para esto.

Considero que se debe desarrollar también el trámite de arrendamiento de la vivienda de interés social, el artículo No. 407 del COOTAD establece, que todo arrendamiento debe ser por la Ley de Contratación Pública, excepto la vivienda de interés social que se rige por la vía civil, este trámite debe ser regulado interiormente en el Municipio para que sea aplicable o sino no pasará nada.

Algunas otras observaciones que voy a omitir en este momento para avanzar más rápido.



Creo que los subsidios deben expresarse claramente como tales, en un solo capitulo:

- La reducción del valor de la vivienda de interés social del 10% a unidades familiares de escasos recursos que cuentan con una sola persona o discapacidad, como dice el artículo 27,
- La valoración preferencial del suelo en el artículo 47,
- Los subsidios cruzados en el artículo 63.

Creo que hay que establecer claramente que son subsidios, ¿Cuál va a ser la fuente de financiamiento?; y, tiene que registrarse a la resolución administrativa No. C-028 del 2011, que habla claramente sobre los subsidios, no se lo menciona aquí.

Se proponen mecanismos de pago, ¿Qué ocurriría si no se pagan las cuotas? Esto no está definido en la propuesta de ordenanza, ¿estará en los contratos de adjudicación que se elabore?, ¿en dónde va a estar eso?

¿Qué ocurre si es que el beneficiario incurre en la prohibición definida en la ordenanza cuando le arriendan o venden a otra persona en los primeros cinco años?, ¿se revierte el contrato?, ¿se incurren en sanción?

Sobre las alternativas habitacionales temporales, no queda claro tampoco por cuánto tiempo serán temporales porque no dice esto la ordenanza. Ya se mencionó también el tema del artículo No. 62, que es claramente una pre asignación lo cual no es constitucionalmente viable.

Con todo respeto y para poder tener un instrumento normativo que esté acorde a lo que la Empresa de Hábitat y Vivienda hace o está haciendo, lo cual no tenemos ningún elemento aquí, propongo y mociono que regrese a la comisión para poder absolver estas dudas.

Sale de la sala de sesiones la concejala Sra. Amparito Narváez, a las 18h16. (12 concejales).

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Señor secretario tome nota, concejala Coloma, gracias.

Concejal René Bedón tiene la palabra

Concejal Dr. René Bedón: Muchas gracias señora Vicealcaldesa.

Quiero ir cerrando algunos conceptos de lo que he escuchado acá, porque creo que es un tema esencial y creo que es fundamental empezarlo a tratar aquí en el seno de este



Concejo Metropolitano, porque el tema de la vivienda es un tema crucial para los ciudadanos de Quito y no todos los ciudadanos de Quito tienen igual acceso a esta vivienda; entonces, creo que es importantísimo que este aquí en el seno este debate y que se armen las mesas técnicas. Ya se ha mocionado que regrese a la comisión y entiendo que en el orden tendrá que tomarse eso, pero sí quiero ir precisando algunos temas para las discusiones que tienen que ir realizando.

Primero, el tema de las empresas públicas, una empresa pública no es una empresa privada y por lo tanto no se mide por la rentabilidad, una empresa pública lo que busca es corregir los defectos del mercado, para eso nacen las empresas públicas, no es que la empresa pública va a buscar como una empresa privada, como una sociedad anónima ganar más, sino lo que busca es, por un lado, generar esos defectos de mercado que muchas veces lo que buscan también es una redistribución de la renta, para efectos que se corrijan precisamente los defectos económicos. Entonces, por eso muchas veces que dicen: “es que las empresas públicas metropolitanas provocan pérdida”, eventualmente sí, pero porque están corrigiendo un defecto de mercado.

Les voy a preguntar una cosa un poco para ir clarificando el tema de las subvenciones, que probablemente tengamos que ponerla en esta ordenanza, porque se le ha dado vueltas a esto y es complicado el tema de cómo logras que la gente tenga acceso a una vivienda sin una subvención; y, el tema igualito es el tema de los pasajes, ¿Cuánto voy a poner de costo al Metro?, ¿cuesta \$1,40? Entonces, ¿voy a poner \$1,40 para que la Empresa Metro sea rentable? Van a ver como las personas no van a tener la posibilidad de subirse al Metro y a la obra pública más importante de la ciudad; lo mismo pasa con la Empresa de Pasajeros, lo mismo pasa con todo.

Creo que es importante entonces, que en hábitat y vivienda también se empiece a trabajar sobre estos temas, porque otra cosa es visualizar los problemas de la empresa en las cuales construyeron unas viviendas que se fueron a un precio demasiado alto, y, de pronto, la Empresa de Hábitat tiene que vender departamentos de \$50.000,00, cuando al frente venden los constructores en \$40.000,00; evidentemente no se van a poder vender y siguen generando costos. Una de las opciones, se había visto bajar los AIVAS en esas viviendas para que baje el precio, porque si no, no se van a poder vender y vamos a tener que seguir pagando seguridad de las viviendas y se van a seguir deteriorando con un costo más grave para la ciudad. Entonces, esa es una de las soluciones que tenemos que ir dando.

Claro, la preocupación es ¿Contraloría puede decir algo? Ahí nos estamos yendo en contra de un criterio que hemos manifestado acá siempre y con lo cual hemos concordado la mayoría de los concejales, que cuando los órganos legislativos ejercen potestades legislativas, las autoridades de control no tienen capacidad para poder actuar sobre eso, creo que ese es un tema esencial que hay que defenderlo siempre,



porque si no estaríamos atentando con nuestra capacidad legislativa, y si no, Contraloría va a venir y va a decirnos ¿Por qué puso a \$0,40 centavos el pasaje y no lo puso a \$2,00 dólares que es lo que corresponde?; y, nos glosarían por toda la diferencia, precisamente esa es la tarea del Concejo Metropolitano, empezar a corregir estos defectos.

Claro, en tema de competencias sí, efectivamente claramente que hay competencias exclusivas en ciertas materias del gobierno central, como en seguridad que pueden ser descentralizadas y todo el tema, pero hay otras competencias que son exclusivas de los municipios, como por ejemplo, el uso del suelo y en el uso del suelo y la gestión del suelo, uno de los instrumentos esenciales es la concesión onerosa de derechos, por primera vez tenemos un Plan de Uso y Gestión del Suelo que va a generar ingentes recursos económicos para el Municipio, ¿Dónde los vamos a gastar?, ¿alrededor de los mismo edificios que se construyen y que tenemos que adecuar para que se vendan mejor los apartamentos de los edificios donde se construyen la concesión onerosa de derechos? o ¿vamos a enviar a otras zonas más deprimidas de las ciudad y vamos a cumplir el objetivo de redistribución?, o, como lo dice la propia Ley de Uso y Gestión de Suelo, llevar el tema a la vivienda de interés social. Fíjense que incluso la propia ley establece ciertos factores de reducción de la concesión onerosa de derecho cuando se dedican a dos cosas, a regeneración urbana y a vivienda de interés social, esa es la trascendencia que da la Ley de Uso y Gestión de Suelo a la vivienda de interés social.

Entonces, la siguiente pregunta es ¿Tiene competencia el Municipio de Quito? El señor Procurador ha dicho que hay competencias concurrentes en ciertas materias, eventualmente en esto hay una materia concurrente, y dice que en el artículo No. 375 numerales: 1, 3, 4 y 5, la carta fundamental del Estado dice que:

“Corresponde al estado en todos sus niveles de gobierno”, eso quiere decir que no solo le corresponde al gobierno central porque si no diría le corresponde al gobierno central, dice: “en todos sus niveles de gobierno garantizar el derecho de hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, debe generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre viviendas, servicios, espacios y transportes públicos”, coordinar todo esto, “equipamiento y gestión de suelo urbano”.

Ahí probablemente la gestión de suelo urbano es generar esa concesión onerosa de derechos y esa concesión onerosa de derechos, una parte puede ser destinada a viviendas de interés social, yo no sé si ahí haya pre asignación o no, ese es un tema que tenemos que definirlo jurídicamente y por es importantísimo el criterio del Procurador General del Municipio de Quito, para determinar efectivamente el análisis que tiene que hacer y para eso hay que analizar la naturaleza de la concesión onerosa de derechos.



Luego, nos dice que:

“Hay que evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda”, hay una garantía, una aspiración, “a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”, y ahí tenemos el grave problema de la relocalización.

De ahí nos dice que:

“Además, en todos los niveles de gobierno es necesario mejorar la vivienda precaria”.

Hay viviendas precarias, definitivamente tenemos problemas sísmicos y es obligación constitucional mejorar esta vivienda precaria, tenemos la obligación de hacerlo en el seno de este Concejo Metropolitano, hay que dotar de albergues, espacios públicos, áreas verdes, también dice:

“Promover el alquiler”, ya no la venta en régimen especial “y desarrollar planes y programas de financiamiento para viviendas de interés social a través de la banca pública y las instituciones de finanzas populares”.

Precisamente el artículo No. 11 no dice que se entregue gratis, sino que simplemente se caracterice para que se cumpla después esto; entonces, creo que hay que analizar también bien en detalle ese artículo.

De ahí nos dice: *“con énfasis”*, porque precisamente para eso es la vivienda de interés social, para las personas de escasos recursos, porque si tuvieran los recursos no estaríamos aquí, si todo el mundo tuviera el dinero para comprar las casas no tendríamos que estar aquí, dice:

“Para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”. Las mujeres jefas de hogar tienen que ser protegidas por mandato constitucional.

Ahora, entonces vamos, entonces en los municipios tenemos competencias, por supuesto, el artículo No. 4 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que nos rige, nos dice que:

“Uno de los fines de los gobiernos autónomos centralizados es la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos, y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”.

¿Qué nos dice el COOTAD? Sí, si tiene estas competencias, también el gobierno central sí, y probablemente ahí quedemos en lo que decía el señor Procurador, probablemente competencias concurrentes.

Luego, el artículo 84 y 147 del COOTAD, nos dice que:



“Es función y deber del gobierno del distrito autónomo metropolitano, implementar el derecho al hábitat y a la vivienda, desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano; y, garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna con independencia de la situación social económica de las familias y de las personas”.

Entonces, yo creo sin lugar a dudas, que pueden existir competencias concurrentes, que tenemos que hacer un análisis efectivamente de cuál es el rol de la empresa pública en este tema, y, como les digo, no creo el rol de una empresa pública sea maximizar beneficios y generar rentabilidad, porque no es ese el rol de una empresa pública, el rol de una empresa pública es precisamente generar esa redistribución que requiere la ciudadanía, así lo hace la Empresa de Pasajeros, así lo hace el Metro, así se hace todas las empresas que tienen una subvención para las personas que tienen menos recursos económicos.

¿Por qué no pensar en que en la vivienda también puede funcionar? Sí, yo sé que choca porque uno está acostumbrado a subvencionar pasajes y no a subvencionar vivienda, pero probablemente tenemos que empezar a pensar, sobre todo para evitar el deterioro, porque en la práctica lo que esa pasando es que nadie vive en esas casas, el Municipio está perdiendo plata, no podemos venderlas porque cuestan más caro de lo normal, las personas relocalizadas no tienen el acceso a un crédito, no van a poderlo tener, y, por lo tanto, esas viviendas van a terminar siendo unas viviendas desocupadas todo el tiempo.

Entonces, creo que es fundamental que se haya traído este tema acá a discusión, creo que es fundamental ir conceptualizando que efectivamente sí tenemos competencias, sobre todo, tenemos que también ir defendiendo a mi gusto algo que hemos defendido acá todos, las competencias del gobierno autónomo descentralizado no pueden ser materia de estos exámenes de ninguna autoridad de control, porque precisamente para eso está la capacidad normativa y la capacidad legislativa que tienen los concejos municipales y metropolitanos.

Eso señora Vicealcaldesa, muchas gracias.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias señor concejal, tiene la palabra el concejal Luis Reina.

Concejal Luis Reina: Buenas tardes.

Que hay un déficit de vivienda es innegable, que por eso surgen los barrios periféricos, porque hay déficit de vivienda y hay construcciones.

¿De qué porcentaje es la construcción informal?



Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda: Está entre el 50% y 60%.

Concejal Luis Reina: Que el 60 % de la construcción de Quito es informal es innegable, y escúcheme bien lo que voy a decir, y que, a fin de favorecer a las inmobiliarias se argumenta que, la ordenanza que permite regular las construcciones informales está mal hecha. Desde mi punto de vista, falso, alcaldía, funcionarios, no se dejen presionar por las grandes inmobiliarias, saquen el reglamento para la regularización de las construcciones informales, claro, regularizamos las construcciones informales y entran al mercado inmobiliario, no las regularizamos y no pueden entrar al mercado inmobiliario, por lo tanto, para vender los proyectos de las inmobiliarias aprobadas no permitamos la regularización de las construcciones informales, esto es lo que está sucediendo, pero necesitamos un actor que produzca viviendas de interés social accesibles, y, como dice Marco, con un precio que sea accesible, no caros, sea eficiente, esa es tarea.

Para eso, como dice el concejal René Bedón, con rentabilidad social, no con rentabilidad económica, para satisfacer una necesidad necesitamos un ente que pueda promover, construir, comercializar, arrendar vivienda, necesitamos y esa es la Empresa de Hábitat y Vivienda y hay que fortalecerla.

Pareciera que siempre han sido gerentes los que tienen intereses en las industrias inmobiliarias, siempre gerentes, porque no le dan vida, no cumplen con la función para la que fue creada, generan mil problemas y ahí tienen las viviendas que reciben el dinero, el pago de la gente, reciben el bono.

Sale de la sala de sesiones la concejala Mgs. Luz Elena Coloma, a las 18h31. (11 concejales).

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Estoy esperando que termine la intervención del concejal Reina para constatar el quórum.

Concejal Luis Reina: Entonces, eso es lo que pasa y después se dice que el sector público es el ineficiente, cuando se actúa de manera interesada y no es el sector público, es la política que se aplica de manera interesada favoreciendo ciertos intereses.

Por eso, la tarea es quién se hizo cargo de esa empresa de verdad, demostrar que el sector público es capaz de producir de manera eficiente a un costo menor, porque se puede generar menor costo del suelo, por eso es que hay que aplaudir que esté en el debate este tema y hay que seguir el curso.



Presidenta, sin someter a votación usted tiene la facultad para darlo por conocido, sin someter a votación, quien preside puede decidir y generemos todas las mesas de trabajo, generemos todos los foros, generemos todos los debates que sean necesarios, separemos lo que es el rol de la empresa de promover, de construir, de comercializar, de arrendar vivienda, no generemos una empresa que se encargue de resolver lo que el estado no puede resolver, claro.

La empresa, encárguese de dotar de vivienda a la gente con discapacidad, encárguese de dotar de vivienda a la gente en lugares de riesgo, encárguese de construir a los que viven en precariedad, en viviendas informales con precariedad, y claro, otra vez vamos a tener una empresa que quiebra mañana, porque le encargamos todo lo que no puede hacer el estado en general, el estado nacional.

Por eso, voy a terminar diciendo señora presidenta, usted tiene la facultad de dar por conocido esto, en sus manos está y después generamos todos los debates que fueren necesarios, las comisiones y los foros que fueren necesarios.

Muchas gracias.

**Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Bernardo Abad, a las 18h33. (10 concejales)
Sin quórum.**

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Señor secretario, por favor constate el quórum.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Con usted señora Vicealcaldesa, se encuentran nueve señoras y señores concejales en la sala.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Al no haber el quórum legal y reglamentario no puedo tomar esa decisión.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Rectifico señora Vicealcaldesa, hay diez concejales y se requiere de doce para el quórum.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Se requiere de doce para tener el quórum legal, reglamentario y poder tomar decisiones.

Le quedo debiendo su inquietud señora concejala Paulina Izurieta, tiene la palabra la concejala Blanca Paucar que quiere expresar algo.



Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Juan Manuel Carrión, a las 18h35. (09 concejales) Sin quórum.

Concejala Lda. Blanca Paucar: Muchas gracias señor secretario, ya veía venir este tema, es bien complejo cuando tenemos que tratar estos temas sociales, es bien complejo el que todos los señores concejales podamos estar de acuerdo cuando hay diferentes posiciones y diferentes visiones, creo que hay que acoger todas las propuestas que han manifestado, creo que es de manera responsable que lo hará, tanto la Secretaría que está presente, por supuesto con la comisión vamos a continuar.

Les llamo a una reflexión y que vea la ciudadanía, qué es lo que pasa cuando se trata estos temas que son fundamentales para la gente más necesitada, la que tiene pocos recursos, la que puede pagar de manera limitada.

Ingresan a la sala de sesiones los concejales Sr. Bernardo Abad; y, Abg. Fernando Morales, a las 18h38. (11 concejales).

También hay las grandes corporaciones, los grandes empresarios de la vivienda, Constructores Positivos y varios que siempre han estado interesados en que este tema de la vivienda de interés social no pase y se reunieron con concejales, se reunieron y les llamaron a tres y más concejales, inclusive eso comparto como una denuncia señora presidenta, es una denuncia en realidad, todas las veces fueron convocados la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, todas las veces, asistían cuarto de hora, media hora, a veces se quedaban hasta el final, llevaron las propuestas, se debatió ahí, pero lamentablemente...

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Señora concejala le voy interrumpir, voy a constatar el quórum, parece que contamos ya con el quórum para continuar.

Señor secretario, por favor verifique el quórum legal y reglamentario para continuar con esa sesión.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Señora Vicealcaldesa, con el ingreso de los señores concejales: Bernardo Abad, Fernando Morales y usted, existen doce señores concejales en la sala.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias señor secretario, entonces, podemos continuar con el quórum legal y reglamentario.



Concejala Blanca Paucar continua con el uso de la palabra.

Concejala Lda. Blanca Paucar: Si señora Presidenta le agradezco.

Manifestaba que, todas las observaciones serán recogidas y serán analizadas, de pronto nosotros no tendremos la razón, muchos la tendrán, eso en base a un análisis técnico y jurídico que ya lo ha expuesto el concejal que era miembro de la comisión, ahora lamentablemente ya no lo es, pero agradezco mucho su aporte.

En este sentido señora Presidenta, con las observaciones expuestas por parte de los señores concejales que serán tratados en la Comisión de Hábitat y Vivienda, le solicito a usted como representante máxima en este momento, que dé por conocido en primer debate el presente proyecto de ordenanza, es la moción señora Presidenta.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Señor secretario tome nota por favor.

Tiene la palabra a la concejala Paulina Izurieta, que solicitó un punto de información; y, después doy paso al concejal Bedón.

Ingresar a la sala de sesiones el concejal Juan Manuel Carrión, a las 18h40. (12 concejales).

Concejala Sra. Paulina Izurieta: Quisiera consultar si es cierto, se habla mucho de la Empresa de Hábitat y Vivienda.

Creo que es importante hacer una proyección, creo que lo que le falta mucho a las empresas municipales es trabajar en proyecciones técnicas concejal, para realmente topar el punto que dijo el concejal René Bedón que es importante, sí, nosotros tenemos una rentabilidad que no es económica, es una rentabilidad social pero necesitamos tener esa proyección, en esa proyección ya hablamos de variables, creo que eso sí lo maneja la Empresa de Hábitat y Vivienda, eso va a permitir analizar a través de un piloto, si realmente podemos lograr los objetivos con ese presupuesto que actualmente tiene la empresa. Esto es vital.

Quiero consultarle al señor Procurador, ¿Si dentro del informe jurídico nosotros podemos, o a través de esta ordenanza, podemos cambiar las competencias que tiene en este momento la ordenanza o necesita un directorio para cambiar los estatutos? Porque ahí sería un trabajo en conjunto para darle viabilidad a la ordenanza, para encontrar esos mecanismos importantes, porque sí, esa rentabilidad social puede resolver muchos conflictos que tenemos en Quito, pero también hay que encontrar que



no tengamos vacíos jurídicos que luego nos enmarquen en ser observados por la Contraloría.

Hacerle un recuerdo al concejal René Bedón, cuando la Secretaría de Ambiente, no la Secretaría sino el Ministerio de Ambiente entró en Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Residuos Sólidos – EMGIRS, ahí si nos olvidamos de la autonomía, pero bueno, ahorita si somos autónomos; entonces, hacer esas consultas.

Creo que debemos trabajar variables proyectadas, con eso podemos en números decirle a la ciudadanía si se puede, no se puede, vamos a tener estos vacíos, vamos a tener cosas a resolver, porque no es un tema de no querer dar paso, pero sí tener los argumentos jurídicos para no caer en irregularidades como el caso de la Empresa de Hábitat y Vivienda, si es que realmente hay que cambiar los estatutos.

Eso rápidamente para dar por conocido.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Bernardo Abad, a las 18h42. (11 concejales).

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias concejala Izurieta.

Solamente quiero decirles que, en el mismo Código Municipal desde el artículo 2-13 el 2-14, el 2-15, el 2-16, ahí está establecido la razón de ser de la empresa, el objeto y lo que tiene que hacer la empresa.

¿Está aquí el gerente de la Empresa de Hábitat y Vivienda? Mucho gusto, le invito señor gerente a que lea el Código Municipal y que en base a esto se pueda generar los planes y proyectos de la empresa, la empresa tiene una riqueza enorme, lamentablemente, se convirtió en caja chica de no se quién y no se pudo darle paso en su momento.

Tiene la palabra el concejal René Bedón; y, luego a usted señor gerente.

Concejal Dr. René Bedón: Muchas gracias señora Vicealcaldesa, solo un punto de orden.

Estaba pensando en Mario Granda que siempre nos paraba y nos ayudaba con los puntos de orden, cómo se le extraña con esos puntos de orden, porque el tema acá es que para que el Concejo tenga la certeza de que estamos actuando adecuadamente, me gustaría el criterio del señor Procurador respecto al tema de si nos quedamos o no nos quedamos sin quórum durante un momento y sí se podría estar, porque podríamos haber suspendido y haber reinstalado, o sea, eso es fundamental para que el señor



Procurador nos dé la base jurídica para poder seguir sentados aquí, para todos tener tranquilidad de poder seguir actuando.

Gracias señora Vicealcaldesa.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Gracias señor concejal, por favor señor Procurador responda la pregunta.

Mgs. Sandro Vallejo, Procurador Metropolitano: Sí, ahí pregunto al señor secretario si llegó a dejar sentada la falta de quórum, si se dejó constancia que hubo falta de quórum, porque en ese caso efectivamente ya no podría continuar la sesión, pero, si es que no se dejó constancia de la falta de quórum, más allá de la verificación no formalizada la sesión, podría continuar.

Entonces, lo que preguntaría señor secretario, si hay una constancia de que la falta de quórum quedó sentada, en cuyo caso, la sesión no podría continuar.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Señor secretario, por favor verifique nuevamente el quórum.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Si señora presidenta, en este momento con su presencia, se encuentran en la sala doce señores concejales.

Respecto a la pregunta del señor Procurador, cumpliendo mis obligaciones que constan en la Resolución No. C-074 de la normativa vigente, informé a usted al momento de la intervención de la señora concejala Blanca Paucar que se encontraban en la sala 11 señores legisladores, por lo tanto, en ese momento no existía el quórum y no se suspendió la sesión, que es la persona que dirige la sesión quien abre, suspende o clausura las sesiones.

Por eso, en función de garantizar la transparencia de la legalidad de la sesión, cuando certifiqué por disposición de la señora Presidenta si existía el quórum, informé que con el ingreso de los señores concejales Fernando Morales y Bernardo Abad, existía ese momento ya el quórum legal y reglamentario. No está en mi facultad suspender la sesión por falta de quórum, sino informar a la señora presidenta o al señor concejal que dirige la sesión, los señores concejales que se encuentran al momento en la sala.

Sale de la sala de sesiones el concejal Sr. Juan Manuel Carrión, a las 18h46. (10 concejales) Sin quórum.



Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Bueno, al haber dos mociones presentadas.

Nuevamente verifique el quórum señor secretario.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: En este momento se encuentran en la sala once señores concejales, no existe el quórum legal y reglamentario señora Vicealcaldesa.

Dra. Brith Vaca, Vicealcaldesa del Distrito Metropolitano de Quito: Por falta de quórum se clausura la sesión.

Abg. Pablo Santillán Paredes, Secretario General del Concejo: Se toma nota señora Presidenta, siendo las dieciocho horas con cuarenta y seis minutos, se clausura la sesión por falta de quórum.

Siendo las dieciocho horas con cuarenta y seis minutos, del martes veintitrés de noviembre del año dos mil veintiuno, se clausura por falta de quórum, la sesión extraordinaria del Concejo Metropolitano de Quito.

| REGISTRO ASISTENCIA - FINALIZACIÓN SESIÓN | | |
|---|----------|---------|
| NOMBRES | PRESENTE | AUSENTE |
| 1. Sr. Bernardo Abad | | ✓ |
| 2. Dr. René Bedón | ✓ | |
| 3. Mgs. Soledad Benítez | | ✓ |
| 4. Sr. Juan Manuel Carrión | | ✓ |
| 5. Sr. Omar Cevallos | ✓ | |
| 6. Sr. Marco Collaguazo | ✓ | |
| 7. Sr. Carlos Corella | ✓ | |
| 8. Mgs. Luz Elena Coloma | | ✓ |
| 9. Abg. Eduardo Del Pozo | | ✓ |
| 10. Mgs. Juan Carlos Fiallo | | ✓ |
| 11. Ing. Andrea Hidalgo | | ✓ |
| 12. Sra. Paulina Izurieta | ✓ | |
| 13. Mgs. Analía Ledesma | | ✓ |
| 14. Abg. Fernando Morales | ✓ | |
| 15. Sra. Amparito Narváez | | ✓ |
| 16. Sr. Orlando Núñez | ✓ | |
| 17. Lda. Blanca Paucar | ✓ | |
| 18. Luis Reina | ✓ | |
| 19. Sr. Luis Robles | ✓ | |



| | | |
|---|---|---|
| 20.Mónica Sandoval | | ✓ |
| 21.Dra. Brith Vaca | ✓ | |
| 22.Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano | | ✓ |

DR. SANTIAGO GUARDERAS IZQUIERDO
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DRA. BRITH VACA CHICAIZA
VICEALCALDESA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ABG. PABLO SANTILLÁN PAREDES
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

| Acción: | Responsable: | Unidad: | Fecha: | Sumilla: |
|----------------|---------------------|--------------------|---------------|---|
| Elaborado por: | Kathy Enríquez | Gestión de Concejo | 09/05/2022 | |
| Revisado por: | Jorge Heras | Asesor General | 17/05/2022 | <small>UNIVERSIDAD POLITECNICA DE QUITO</small> |