



*Blanca Paucar*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-BMPP-2020-0432-O**

**Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020**

**Asunto:** Iniciativa Legislativa correspondiente al "Proyecto de Ordenanza sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal"

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por medio del presente y como Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, en el marco de las competencias asignadas y en correspondencia al libro I Título I del Código Municipal, artículo I:1.16 , literal c), le manifiesto:

En virtud de la normativa legal citada, adjunto sírvase encontrar el documento en el que consta la Iniciativa legislativa suscrita por los concejales miembros de la Comisión de Vivienda y Hábitat y el texto de la propuesta del "*Proyecto de Ordenanza sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal*", para su procesamiento y trámite pertinente.

Particular que comunico a usted, para los fines pertinentes.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Lcda. Blanca María Paucar Paucar  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Anexos:

- Iniciativa Legislativa.pdf
- Proyecto\_borrador\_de\_ordenanza\_de\_vivienda\_de\_interés\_social\_v1.docx

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Jenny Karina Torres Lascano	jt	DC-BMPP	2020-12-23	
Revisado por: Blanca Maria Paucar Paucar	bp	DC-BMPP	2020-12-23	
Aprobado por: Blanca Maria Paucar Paucar	bp	DC-BMPP	2020-12-23	



*Blanca Paucar*  
CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-BMPP-2020-0432-O**

**Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020**

**Asunto:** Iniciativa Legislativa del *“Proyecto de Ordenanza sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal”*

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De nuestra consideración:

En nuestra calidad de Concejales del Distrito Metropolitano de Quito, miembros de la Comisión de Vivienda y Hábitat y en ejercicio de la facultad prevista en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de conformidad con los artículos 12 y 13 de la Resolución C 074 de 8 de marzo de 2016, referentes a la iniciativa legislativa y el procedimiento para el tratamiento de ordenanzas, nos permitimos informar que los miembros de esta Comisión asumen la iniciativa legislativa del *“Proyecto de Ordenanza sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal”*, en tal virtud remitimos en archivo adjunto el proyecto en referencia, el cual consta de la exposición de motivos, los considerandos constitucionales y legales, el articulado respectivo y disposiciones correspondientes.

Tomando en cuenta que el proyecto está acorde al ámbito de gestión de la Comisión de Vivienda y Hábitat, solicito a usted que una vez verificado el cumplimiento de las formalidades exigidas para el efecto, remita el expediente del *“Proyecto de Ordenanza sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal”*, a la referida Comisión para su procesamiento respectivo.

Particular que comunicamos para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**BLANCA MARIA  
PAUCAR PAUCAR**

Lic. Blanca Paucar  
**CONCEJALA METROPOLITANA**



Firmado electrónicamente por:  
**CECILIA SOLEDAD  
BENITEZ BURGOS**

Mgs. Soledad Benítez Burgos  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

RENE  
PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente  
por RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2020.12.23  
15:48:17 -05'00'

Dr. René Patricio Bedón Garzón  
**CONCEJAL METROPOLITANO**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante Resolución No. 027-CVH-2020 se solicita a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda remita para conocimiento de la comisión en un plazo de 60 días, el avance de la política pública para establecer el acceso a la vivienda de interés social y la vivienda pública.

*En consecuencia, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha planteado una política pública para acceso a la vivienda de interés social, la cual considera algunos ejes importantes para la construcción social del hábitat y se concreta mediante la propuesta de la Ordenanza Sustitutiva del libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal.*

Bajo este antecedente la Secretaria encargada del territorio, hábitat y vivienda ha desarrollado varias mesas de trabajo con instituciones públicas municipales y gubernamentales, instituciones privadas relacionadas a la vivienda de interés social y despachos de los concejales de la comisión de vivienda y hábitat, con la finalidad de construir un documento completo y con una ejecución que cubra varios niveles de la población del Distrito Metropolitano de Quito.

La propuesta de ordenanza para una nueva política pública de atención para vivienda de interés social -VIS-, contempla el garantizar el acceso a una vivienda adecuada y digna, el derecho a acceder a una ciudad consolidada y con la capacidad de integrar a la comunidad, por ello, la política planteada desarrolla ejes transversales, designación de responsabilidades institucionales y varias alternativas habitacionales para una adecuada aplicación.

La política de vivienda propuesta busca fortalecer el desarrollo urbano sostenible a través del impulso de vivienda social y así llegar a la construcción social del hábitat, a través de la atención habitacional, además busca la ampliación de mecanismos de acceso a la vivienda, el mejoramiento del entorno de la comunidad, la mejora del entorno inmediato, brindar atención a familias en situación de riesgo, y se promulga la legalización de la regularización de la propiedad, se rehabilitará y reactivará áreas, conjuntos y bienes patrimoniales, así mismo se fortalecen aspectos de cambio climático con proyectos de eficiencia energética y control de emisiones CO<sub>2</sub>, además la ordenanza propone fortalecer el apartado de acompañamiento social a través de la participación y el empoderamiento de las familias en el todo el proceso constructivo y después de este.

La ordenanza propuesta contempla varias alternativas de pago, con la finalidad de que las familias puedan acceder a un programa de vivienda de interés social, la propuesta incluye varias alternativas para financiamiento e incentivos económicos para las familias beneficiarias. Así mismo, se contará con un banco de viviendas para ocupar temporalmente las unidades dentro de los proyectos de vivienda municipales, cuando existan casos emergentes.

La gestión de vivienda social, se convierte en un pilar fuerte del desarrollo urbano sostenible y de la construcción social del hábitat, por ello, la vivienda se apoyará en varios instrumentos de gestión técnicos y legales como: la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo –LOOTUGS-; banco de suelo, derecho de superficie; derecho de adquisición preferente; derecho de expropiación; entre otros, enfocados específicamente a la implementación de proyectos de vivienda de interés social.

Con la intención de generar ciudad se ha reconocido que uno de los mayores inconvenientes para el acceso a la vivienda es la capacidad de pago y crédito que tienen los solicitantes, al respecto, se propone una categorización de los posibles beneficiarios en función de su capacidad económica, con lo cual se permitirá aplicar mecanismos de pago apropiados para cada caso, sin limitar únicamente al acceso de créditos, la propuesta de alternativas de pago para las familias que no sean sujetas de crédito. Así mismo estas opciones permiten analizar, focalizar y generar proyectos con base a la realidad económica de las familias y con varias alternativas habitacionales.

Respecto a la atención de personas en situaciones de riesgo con vivienda emergente, se propone extender la consideración de riesgo más allá de riesgos físicos producto de eventos naturales, incluyendo riesgos de carácter social que puedan afectar la integridad del núcleo familiar.

La propuesta incluye una opción adicional a la ayuda económica o apoyo humanitario que reciban las familias mientras se le hace la entrega de sus viviendas, y consiste en ocupar temporalmente unidades de viviendas que estarán destinadas a este fin dentro de los proyectos de vivienda municipales, y que conformarán un banco de propiedades para atención emergente. Esta propuesta debe ir complementada con una estrategia de acompañamiento social que contempla 3 fases, antes, durante y después

En cuanto al acceso a la vivienda, se propone ampliar tanto las opciones de vivienda como las de mecanismos de pago. Esto incluye el modelo de arrendamiento bajo distintas modalidades, como el arrendamiento con derecho a compra, arrendamiento progresivo, y arrendamiento fijo. Además del acceso a vivienda nueva o la construcción de una, se incluyen mecanismos de ayuda para mejoramiento y refuerzo estructural de viviendas existentes, y mejoramiento integral de barrios, con el objeto de repotenciar las condiciones del hábitat de los ciudadanos.

La importancia de esta normativa es que permite gestionar la vivienda social desde el concepto del derecho y este como un derecho reconocido y su característica principal dar seguridad y permanencia, es una pequeña porción de territorio donde se reconoce exclusividad de uso y se configuran significados para habitar.

Es así, que la vivienda tiene un rol importante para “[...] *satisfacer a las necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad, accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y se definen en el devenir histórico*” (Sepúlveda Ocampo y Fernández Wagner 2006, 8).

De esta manera comprendemos que existe una gran diferencia entre vivienda y casa. Al concebir la vivienda, simplemente como una casa, se tiene una mirada reduccionista desde su análisis, implementación y concepción de un proyecto, como lo dice Sepúlveda y Wagner (2006), la vivienda no es tan solo una casa, y esta no es solo estructura, sino una institución creada por complejo grupo de fines, porque la construcción de la casa es un fenómeno cultural, su forma y su organización están influidas por la cultura a la que pertenecen.

Tomando en cuenta la política planteada se realizó una revisión de los contenidos de la ordenanza actual para determinar las temáticas que deben mantenerse, las que deben ampliarse o las que no constan actualmente y deberían ser incorporadas. Es importante mencionar que se tomó en cuenta la propuesta de ordenanza presentada en la administración pasada a la Comisión de Vivienda y Hábitat y que contemplaba la actualización de algunos temas a la normativa vigente. Para entender las temáticas contenidas tanto en la actual ordenanza como en la propuesta realizada y poder visualizar los temas que han sido mantenidos y/o ampliados o aquellos que se han incorporado y que no estaban considerados previamente.

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**Visto el Informe No. XXXXXXX, de XXX de XXXX de XXXX, expedido por la Comisión de Hábitat y Vivienda.**

**CONSIDERANDO:**

Que, *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”* de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del Art. 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos;

Que, *“los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”* de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales;

Que, *“las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, las personas tienen derecho a la vivienda, en particular las personas adultas mayores, las y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y las personas con discapacidad, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 37 numeral 7, 39, 47 numeral 6 y 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, corresponde al Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual dispone que debe generar *“la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano”*, elaborar, implementar y evaluar *“políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”*, mejorar *“la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial”*, y desarrollar *“planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”*, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 375 numerales 1, 3, 4 y 5, de la Carta Fundamental del Estado;

Que, *“para hacer efectivo el derecho a la vivienda, y al hábitat”* se faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales, *“expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley”* y *“prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”*, conforme lo previsto en el Art. 376 de la Constitución de la República;

Que, uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados 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”*, según lo determina el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

Que, es función y deber del gobierno del distrito autónomo metropolitano, *“implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano”*, y *“garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas”*, respectivamente, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 84 literal i) y 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, siempre y cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el concejo respectivo, por solicitud de los referidos arrendatarios procederá *“a la venta directa de los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta”*, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 445 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, *“los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda”*, de acuerdo con lo previsto en el inciso segundo del Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, concordante con lo previsto el Art. 376 de la Carta Magna, para *“ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social”*, corresponde a los gobiernos metropolitanos expropiar bienes *“o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro”*, así como, *“para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana”*, de acuerdo con lo prescrito en los Arts. 446, 594, 595, 596, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, a fin de estimular el desarrollo de la construcción, los concejos *“metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda*

*cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código”, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;*

Que, está exentos del pago total del impuesto de alcabala *“la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente”, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 534 literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;*

Que, los *“planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana”, en particular para: (i) los “programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social”, (ii) “la selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social”; y, (iii) “los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”, de acuerdo con lo previsto en el Art. 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (en adelante también denominada “LOOTUGS”);*

Que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, deben declarar zonas especiales de interés social que deben integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo, según el Art. 65 de la LOOTUGS;

Que, *“la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios”, vivienda que debe contar “simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural”, de acuerdo con lo prescrito en los Arts. 17 numeral 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;*

Que, *“la definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social”*, conforme lo previsto en el Art. 85 de la LOOTUGS;

Que, *“los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura”* y que *“los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad”*, conforme lo previsto en el Art. 73 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que, *“los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario”*, para lo cual gestionará el suelo utilizando los mecanismos y herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente, de acuerdo con lo determinado en los Arts. 85 inciso segundo, y 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y,

Que, de acuerdo al Art. 86 de la LOOTUGS, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deben expedir *“ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social”*;

Que, el Art. 87 de la norma antes referida dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionen *“el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación”*;

Que, de conformidad con lo señalado en el Art. 88 de la misma norma, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y el Gobierno Central deberán apoyar e incentivar *“la producción social del hábitat para facilitar el acceso al suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción”*.

Que, el Art. 89 de la LOOTUGS dispone que en el suelo público que se destine para vivienda de interés social *“se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado”*;

Que, en el Reglamento General de la Ley Orgánica Integral para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las mujeres, en su artículo 31, establece *“las entidades del Sistema, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán garantizar la coordinación de todos los servicios de atención a víctimas de violencia contra las mujeres”*, y en su literal g), menciona, *“garantizar asistencia jurídica y patrocinio legal para restituir los derechos vulnerados de las víctimas de violencia contra las mujeres y propiciar su reparación integral”*;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, con sustento en lo dispuesto en el Art. 63, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y Art. 8, numeral 1 de la Ley Orgánica para el Distrito Metropolitano de Quito, mediante la Ordenanza No. 0267 de 16 de septiembre de 2008, emitió la *“Ordenanza Metropolitana de promoción de vivienda nueva de interés social”*;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de la atribución que le confieren los Arts. 57, literal a) y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante la Ordenanza No. 0544 de 29 de abril de 2014, emitió la *“Ordenanza Especial de Vivienda Social para familias integradas por personas con discapacidad del Distrito Metropolitano de Quito”*;

Que, el Consejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de la atribución que le confiere los Art. 57, literal a) y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante la Ordenanza No. 001 de 29 de marzo de 2019, emitió el *“Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Título IV Capítulo 8 que Regula el Procedimiento de Valoración y Financiamiento para la Relocalización de familias damnificadas y en Alto riesgo no mitigable”*;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7, 57, letra a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV.5 DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT  
DEL CÓDIGO MUNICIPAL**

**Artículo 1.** – Sustitúyase el libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat del Código Municipal por el siguiente articulado:

**LIBRO IV.5  
DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT**

**CAPÍTULO I**

**SECCIÓN I CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo (...) Objeto.** – La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito para regular el fomento y gestión de suelo para vivienda de interés social en sus distintas modalidades a fin de garantizar a los diferentes grupos poblacionales el acceso a una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro, eficiente, sostenible, saludable, legalizar el derecho a la propiedad, y fomentando el desarrollo comunitario integral, participativo, solidario y corresponsable del ejercicio de sus derechos.

**Artículo (...) Ámbito.-** La presente ordenanza se aplicará para todos los planes, programas y proyectos que desarrollen vivienda de interés social en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, bajo los principios de accesibilidad, solidaridad, equidad, interculturalidad y participación ciudadana, a fin de garantizar el derecho al hábitat seguro, saludable y vivienda adecuada y digna.

## SECCIÓN II DEFINICIONES

**Artículo (...) Hábitat.** – Es el entorno en el que la población desarrolla sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo, y tiene incidencia sobre la vida diaria de la gente por ser el medio por el que se conecta, satisface sus necesidades básicas y mejora su calidad de vida.

**Artículo (...) Vivienda de interés social.** – La vivienda de interés social es la vivienda adecuada, digna, con condiciones de habitabilidad que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la vivienda, se destina a grupos de atención prioritaria, a la población en situación de pobreza, a grupos poblacionales considerados actores estratégicos para el desarrollo del país: además, las condiciones inherentes a la calidad de digna y adecuada de la vivienda de interés social se relacionan directamente con el entorno cultural y el medio ambiente. La definición de las condicionantes espaciales, de construcción y rangos de costos de la unidad básica de vivienda de interés social corresponden con lo establecido por el órgano rector nacional en materia de desarrollo urbano y vivienda. La vivienda de interés social precautelará la tenencia legal, y sus proyectos garantizarán servicios básicos, infraestructura, equipamientos para avalar el derecho a la ciudad y la vivienda.

**Artículo (...) Riesgo.**- A efectos de la aplicación del presente capítulo, riesgo se define como la posibilidad de ocurrencia de daños frente a una eventualidad. En caso de que dicha eventualidad ocurra, la gestión del riesgo es el proceso de adaptación de políticas, estrategias y prácticas orientadas a evitar y reducir los riesgos de desastres o minimizar sus efectos. Así mismo, se deberán considerar la combinación de los eventos peligrosos, la vulnerabilidad social y económica que elevan las condiciones del riesgo.

**Artículo (...) Riesgo mitigable.**- Es aquel riesgo que será definido partiendo de la amenaza potencial y la vulnerabilidad del sistema y de sus elementos a esa amenaza. Se tomará en cuenta la magnitud probable del daño de un ecosistema específico o de algunos componentes en un período determinado, para dotar/mejorar vivienda en el propio hábitat de las familias.

**Artículo (...) Riesgo no mitigable.**- Se definirá a partir de la amenaza potencial y la vulnerabilidad del sistema y de sus elementos a esa amenaza. Existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura. Por lo tanto, se generaran varias alternativas para dotar vivienda a las familias afectadas.

**Artículo (...) Incentivo.**- Es un subsidio económico directo, con carácter de no reembolsable, otorgado por el Municipio, Estado o cualquier otro organismo no gubernamental, a favor de un beneficiario (núcleo familiar) destinado a financiar la adquisición de una vivienda de interés social municipal.

**Artículo (...) Riesgo Social.-** Son eventos de origen natural o de actividades humanas relacionados con cambios económicos, sociales, políticos, ambientales, hábitat; que impactan negativamente el bienestar de una población en determinados periodos de tiempo.

### SECCIÓN III CONDICIONES GENERALES VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL

#### **Artículo (...) Condiciones de la vivienda de interés social.-**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito promoverá y garantizará la vivienda de interés social en cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Esté destinada para las familias de estratos socio económicos de ingresos bajos y medios-bajos o con poca capacidad adquisitiva, ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y/o grupos de atención prioritaria y vulnerable.
2. El costo final de la vivienda social y sus mecanismos de pago garanticen la asequibilidad de ésta.
3. Promueva la seguridad jurídica en la tenencia y uso de la vivienda.
4. Que sea la primera vivienda.
5. Que su solicitante no posea otro bien inmueble en el Distrito Metropolitano de Quito.
6. Cumpla con las condiciones constructivas sismos resistentes y de seguridad establecidas por la norma vigente, garantizando su durabilidad.
7. Estar implantada en zonas definidas como urbanizables conforme a la norma vigente, y fuera de zonas de riesgo.
8. Tener acceso a servicios básicos, transporte, educación, salud, seguridad, conectividad.
9. Tener acceso a equipamiento comunitario, espacios de esparcimiento y áreas verdes.
10. Que respete y fomente la identidad cultural de la población.
11. Que garantice condiciones para el desarrollo comunitario integral.
12. Que cumpla el carácter obligatorio de accesibilidad universal.

## CAPÍTULO II - ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL

### SECCIÓN I – DEFINICIÓN DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT

**Artículo (...) Población beneficiaria.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en conjunto con la Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales, identificarán la población, a la cual se destinan las unidades de vivienda de interés social y programas de mejoramiento del hábitat que implemente el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito se define conforme lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional. Los grupos poblacionales a los que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito garantizará el acceso a una vivienda adecuada, digna con condiciones de habitabilidad y a un hábitat seguro y saludable, se conforman de:

- i. Grupos de atención prioritaria, específicamente a personas adultas mayores, personas con discapacidad, mujeres embarazadas, personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, y personas en situación de riesgos naturales o antropogénicos.
- ii. Mujeres jefas de hogar.
- iii. Personas con escasos recursos económicos.
- iv. Personas vulnerables de pueblos indígenas, afroecuatorianos, y montubios.
- v. Personas jóvenes.

**Artículo (...) Registro y caracterización de la potencial población beneficiaria.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat Vivienda o quien ejerza sus funciones, registrará mediante identificación y caracterización a la potencial población beneficiaria de los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social que promoció, de acuerdo a los listados emitidos por las diferentes dependencias municipales, en función de los componentes sociales, legales, económicos y financieros de la población beneficiaria y el registro deberá contener la información del núcleo familiar. La referida caracterización permitirá:

- i. Aplicar los distintos incentivos y mecanismos de financiamiento en función de las condiciones socioeconómicas de cada familia.

- ii. Priorizar la atención en situaciones emergentes/riesgo no mitigable.
- iii. Creación de plataformas digitales para el registro de la población interesada en vivienda, en la que se considerará: ubicación, condiciones económicas, número de miembros de las familias, tipos de vivienda, tenencia, y los ítems que sean necesarios para identificar la población objetivo.
- iv. Planificar, diseñar e implementar proyectos habitacionales adecuados a las necesidades de la población conforme una demanda sustentada en los índices de déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

**Artículo (...) Caracterización sociodemográfica de la población beneficiaria.**- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones en conjunto la Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales, realizarán la caracterización social identificando las características sociodemográficas de las familias beneficiarias. Estas características incluyen: la población beneficiaria a los que pertenece, composición familiar, si algún miembro de la familia posee algún bien inmueble, y condiciones de la vivienda en que reside actualmente como el régimen de tenencia, materialidad, nivel de acceso a servicios básicos y todos aquellos parámetros necesarios para la caracterización de la población.

**Artículo (...) Caracterización financiera de la población beneficiaria.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, clasificará a la potencial población beneficiaria en función de su capacidad de pago y perfil crediticio, éstos son:

- i. Nula capacidad de pago;
- ii. Capacidad de pago no apta para ser sujeto de crédito; y,
- iii. Capacidad de pago apta para ser sujeto de crédito.

**Artículo (...) Priorización de la población beneficiaria.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones prioriza la potencial población beneficiaria, esta priorización deberá considerar aspectos de vulnerabilidad, socio-económicos, género y los que considere necesario la entidad responsable.

Así mismo, en la priorización de la población beneficiaria se considerará a las familias que no accedan al plan de relocalización, sujeto a lo especificado en la normativa metropolitana correspondiente al Plan de Relocalización.

La priorización de familias no representa un desconocimiento de la atención habitacional a todos los grupos de población beneficiaria.

**SECCIÓN II MODALIDADES DE ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL**

**Artículo (...) Compra de vivienda.** – La población beneficiaria podrá acceder a la compra directa de unidades habitacionales en proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo (...) Asignación de terreno con servicios básicos.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito podrá otorgar el derecho de superficie de terrenos hábiles para la construcción de proyectos de vivienda registrados en el banco de suelo para vivienda de interés social. La construcción de la vivienda corre a costo de la población beneficiaria, quienes podrán contar con asesoramiento técnico otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, entidad que podrá realizar convenios con las Facultades de arquitectura o ingeniería de las universidades del Distrito Metropolitano de Quito, colegios profesionales, u otras entidades de asesoría técnica avaladas para que puedan brindar apoyo en el referido asesoramiento técnico. Esta opción está dirigida a los grupos de población beneficiaria con capacidad económica para edificar la vivienda dentro de los tres años siguientes de la asignación del terreno. Las poblaciones beneficiarias podrán optar por los beneficios económicos que ofrece el Estado, a través de la institución responsable para construcción propia siempre que cumplan con los requerimientos.

**Artículo (...) Construcción en terreno propio.** - Las poblaciones beneficiarias deberán solicitar asesoramiento técnico para el diseño y construcción de su propia vivienda en terrenos que sean de su propiedad y que se encuentren en situación de riesgo mitigable. Esta opción está dirigida a los grupos de población beneficiaria con capacidad económica para edificar la vivienda dentro de los tres años siguientes del asesoramiento. Las poblaciones beneficiarias podrán optar por los beneficios económicos que ofrece el Estado, a través de la institución responsable para construcción propia siempre que cumplan con los requerimientos.

**Artículo (...) Vivienda pública de arrendamiento.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, verificará que, en los proyectos de vivienda que desarrolle se incluyan unidades habitacionales para vivienda de interés social, mismos que deberán cumplirlos estándares urbanísticos para arrendamiento de conformidad con la normativa vigente, este arriendo será realizado bajo dos modalidades:

- a. **Arrendamiento de costo fijo.** - Unidades de vivienda que pueden ser arrendadas por el mismo usuario con renovación anual, de conformidad con la referida normativa que

expida la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza a sus funciones, la misma que deberá contemplar que el contrato de arrendamiento estará vigente por un periodo máximo de diez años con una tarifa mensual fija durante todo el tiempo de ocupación.

- b. **Arrendamiento de costo progresivo.** - Unidades de vivienda que pueden ser arrendadas por el mismo usuario, de conformidad con la referida normativa que expida la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza a sus funciones, la misma que deberá contemplar que el arriendo sea fijado por un periodo máximo de veinte años y cuya tarifa será reajustada al alza cada cinco años.

El arrendamiento de vivienda pública es una solución habitacional transitoria con el propósito de promover el ahorro de familias sin capacidad de crédito, y eventualmente, acceder a soluciones habitacionales permanentes, sea compra o construcción de su vivienda. El arrendamiento se fijará de conformidad con las condiciones económicas de cada familia.

**Artículo (...)** **Vivienda de arrendamiento con derecho a compra.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, incluirá en sus proyectos de vivienda de interés social unidades habitacionales para arrendamiento con opción a compra con tarifa preferencial por un plazo determinado. La persona beneficiaria podrá acceder al bien inmueble que ha arrendado, siempre que haya cumplido con las condiciones de ocupación determinadas en el contrato de arrendamiento. Los cánones que sean consignados por motivo de arriendo serán imputadas al valor final de la vivienda.

**Artículo (...)** **Donación de vivienda.** - La alcaldesa o alcalde metropolitano, con aprobación del Concejo Metropolitano, deberá otorgar una unidad de vivienda digna y adecuada a cualquier residente del Distrito Metropolitano de Quito, que junto con su familia se encuentre viviendo en condición de arrendamiento o precariedad, en reconocimiento y compensación de los logros, esfuerzos o sacrificios que esta persona haya alcanzado o realizado en nombre de la ciudad o en beneficio de los ciudadanos del Distrito Metropolitano de Quito.

### SECCIÓN III TIPOS DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y ENTORNO

**Artículo (...) Sobre el mejoramiento habitacional y el entorno.** – Está dirigido a mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas y sectores de familias que, siendo parte de la población beneficiaria de esta norma, viven en condiciones precarias, sin perjuicio de ser propietarios o no del inmueble que ocupan.

**Artículo (...) Refuerzo estructural.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, deberá desarrollar programas de apoyo técnico y económico para el mejoramiento estructural de viviendas con riesgo de colapso debidamente verificado. En caso de que el refuerzo estructural forme parte del proceso de reconocimiento o regularización de edificaciones existentes, se deberán considerar los requerimientos y condiciones establecidas para el efecto por la norma respectiva.

**Artículo (...) Reacondicionamiento energético y de consumo de las viviendas.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, establecerá alianzas con las entidades competentes para desarrollar programas de apoyo técnico y económico para el acondicionamiento de viviendas para mejorar las características de consumo energético y de agua, generando beneficios para las familias que ocupen dicha vivienda como el ahorro a largo plazo y un beneficio ambiental a la ciudad.

**Artículo (...) Mejora integral del entorno.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones, generará las estrategias, convenios u otros mecanismos que sean necesarios para desarrollar programas de operaciones urbanas para el mejoramiento integral del entorno de barrios, polígonos de intervención urbana y zonas especiales de interés social, bajo un modelo de corresponsabilidad y cooperación con la comunidad.

**SECCIÓN IV. - MECANISMOS DE PAGO**

**Artículo (...) Mecanismos de pago.** – La Empresa Pública Metropolitana de hábitat y vivienda o quien ejerza sus funciones, establecerá en función de la caracterización de la población beneficiaria y el tipo de mecanismo de acceso a vivienda que soliciten la población beneficiaria, distintos mecanismos de pago. La aplicación de un mecanismo de pago no restringe la aplicación de otro mecanismo para la misma familia beneficiaria. Estos mecanismos son aplicables para la compra de unidades de vivienda. La entidad responsable analizará en cada uno de ellos, el tiempo factible, tomando en consideración la realidad socio-económica de la población beneficiaria, y generará los instrumentos legales pertinentes, se establecen los siguientes mecanismos de pago:

- a. **Crédito.** – Las poblaciones beneficiarias con capacidad crediticia pueden financiar la vivienda por medio de crédito hipotecario, a través de instituciones financieras.
- b. **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, que deberá cumplir con los requisitos legales respectivos, en la que se establezcan los valores que mensualmente deban ser cancelados, con la finalidad de que la familia cancele la totalidad hasta la entrega de su vivienda.
- c. **Convenios de pago a través del pago de servicios básicos.** - Aquella población beneficiaria sin capacidad crediticia, pero que cuentan con una posibilidad de pago mínima, podrán acceder a una vivienda mediante un convenio de pago con una de las empresas públicas prestadoras de servicios públicos. La empresa que participe en el convenio transferirá el monto necesario para cubrir el valor de la vivienda, y el pago a la empresa se realizará mediante cuotas mensuales con el recargo en la planilla del servicio respectivo durante el tiempo que se estipule en el convenio.
- d. **Hipoteca abierta.** – Si la población beneficiaria no puede acceder a crédito, pero tiene una posibilidad de pago mínima, podrá aplicar a la hipoteca abierta, en donde la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, se mantendrá como la acreedora de la deuda mientras la familia cancele las cuotas mensuales establecidas hasta cubrir el costo total de la vivienda en el periodo fijado. Durante este periodo, la familia beneficiaria podrá ocupar la vivienda.
- e. **Construcción participativa.** - Se realizará a través de un convenio de pago con la familia, donde el valor de la mano de obra asistida será imputada sobre el saldo en el costo de la vivienda. Los acuerdos de construcción participativa podrán suscribirse de manera colectiva, con grupos comunitarios o fomentar alternativas de economía popular y solidaria, cajas comunitarias, entre otras.

## SECCIÓN V . - INCENTIVOS ECONÓMICOS ADICIONALES

**Artículo (...) Beneficios económicos adicionales.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, identificará los posibles beneficios económicos a los cuales podrán acceder las familias beneficiarias, quienes podrán ser acreedoras de uno o varios beneficios económicos adicionales dependiendo de su condición de vulnerabilidad. Los incentivos económicos que se constituyan como beneficios económicos adicionales están destinados a cubrir el valor de compra de una unidad de vivienda, el saldo del valor de la vivienda que no sea cubierto por los mencionados incentivos económicos podrá cubrirse mediante otro mecanismo de pago, según las condiciones propias de cada familia beneficiaria.

**Artículo (...) Ayuda Humanitaria:** Equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una remuneración básica mensual unificada, y otorgada a las familias beneficiarias de programas de vivienda de interés social municipal, como un apoyo económico para solventar su traslado a una vivienda segura. La Ayuda Humanitaria se entregará durante el plazo de un año a partir de la suscripción del acta de compromiso que se suscriba para el efecto, pudiendo ser ampliado por un año adicional, únicamente previo informe debidamente motivado emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones, en caso de que no se haya entregado la vivienda. En el presupuesto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, constará esta asignación a fin de que la ayuda humanitaria pueda ser otorgada por esta entidad municipal.

La ayuda humanitaria terminará automáticamente con el cumplimiento de los plazos señalados previamente y/o con la entrega de la solución habitacional definitiva por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones.

Todas las familias que hayan tenido una situación de emergencia originada por fenómenos de carácter geomorfológico o morfo climático, recibirán tres meses de Ayuda Humanitaria, hasta la calificación del predio en riesgo como mitigable o no mitigable.

Los propietarios cuyo inmueble supere el valor de la vivienda básica de interés social, recibirán la Ayuda Humanitaria únicamente por tres meses, contados a partir de la entrega de la referida Ayuda Humanitaria.

**Artículo (...) Incentivos económicos de vulnerabilidad:** Los incentivos económicos de vulnerabilidad serán otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, que constará en el análisis presupuestario de dicha institución, a familias beneficiarias de programas de vivienda de interés social municipal, posesionarias del predio o bien inmueble declarado en riesgo no mitigable. El monto del referido incentivo económico corresponderá al diez por ciento (10%) del valor de una vivienda básica de interés social, que se lo reconocerá y entregará por una sola vez a la familia beneficiaria y mismo que se contará como aporte al financiamiento de la unidad habitacional.

**Artículo (...) Incentivo económico de vulnerabilidad por discapacidad:** Se establece un incentivo económico a favor de las familias que tuvieren personas con discapacidad en el núcleo familiar y bajo dependencia de la misma, debidamente identificados y registrados por la entidad nacional competente que accedan al beneficio de vivienda de interés social, mismo que se contará como aporte al financiamiento de la unidad habitacional.

El incentivo económico en referencia será equivalente al diez por ciento (10%) del costo total de la unidad habitacional adjudicada al titular de este beneficio social.

La concesión del mencionado beneficio lo efectuará el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad responsable de la inclusión social en coordinación con las Administraciones Zonales, previo estudio socio económico que se sustentará en cuestiones demostrables y evidenciadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.

En el caso de que la persona que efectúe el trámite para acceder a este incentivo económico se encuentre tramitando algún tipo de incentivo económico o ayuda económica en otra institución pública o privada para acceder a vivienda social, deberá comunicarlo a la Secretaría responsable de la inclusión social y al Consejo Metropolitano de Protección de Derechos, quienes brindarán la asesoría necesaria para que la persona conozca la forma de financiamiento de la vivienda.

**Artículo (...) Incentivo económico de Vulnerabilidad Especial:** Este incentivo económico será del diez por ciento (10%) del valor de una vivienda básica, previo informe de la Administración Zonal correspondiente, y se entregará a las familias beneficiarias, únicamente cuando existan dos o más de las siguientes condiciones:

- a. Que la familia se encuentre en situación de pobreza, según la evaluación socio – económica emitida por la Administración Zonal correspondiente, de conformidad con las competencias otorgadas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados para este fin, en la que se determine que el ingreso mensual en conjunto de la familia damnificada no alcanza a cubrir el valor de la canasta

- básica familiar establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Censo;
- b. Que la cabeza de familia sea una persona de tercera edad;
  - c. Que la cabeza de familia sea mujer;
  - d. Que la cabeza de familia sea una mujer en estado de gestación;
  - e. Que uno de los miembros de la familia beneficiaria adolezca de una enfermedad catastrófica.

En el presupuesto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, constará esta asignación a fin de que el incentivo económico de vulnerabilidad especial pueda ser otorgado por esta entidad municipal.

BORRADOR

**Artículo (...) Incentivos económicos y beneficios del Gobierno Central.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones, deberá coordinar con la entidad gubernamental correspondiente y acompañar a las familias beneficiarias de proyectos de vivienda de interés social municipal, sin perjuicio de que se hayan hecho acreedoras de beneficios e incentivos económicos otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, para la aplicación a los bonos, incentivos y beneficios otorgados por el Gobierno Central para efectos de adquisición, construcción, o mejoramiento de la vivienda, así como de reasentamiento en caso de riesgo.

**Artículo (...) Incentivos de titularización de vivienda.**- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, gestionará la asignación de incentivos para titularización de las viviendas construidas en programas de vivienda de interés social municipal.

#### SECCIÓN VI. - EXENCIONES Y DESCUENTOS TRIBUTARIOS

**Artículo (...) Exención temporal del impuesto predial.** – El propietario o adjudicatario de vivienda de interés social será beneficiario de una exención temporal del impuesto predial por cinco años posteriores a su terminación o al de la adjudicación.

**Artículo (...) Descuento en servicios del Registro de la Propiedad.** – La transferencia de dominio de un bien calificado y registrado como vivienda de interés social a favor de la familia beneficiaria gozará de un descuento del cincuenta por ciento (50%) en el pago de los aranceles o tarifas correspondientes a los derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad. La misma exoneración será aplicada en la transferencia de dominio de los bienes inmuebles públicos para vivienda de interés social que se realicen a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones.

**Artículo (...) Exención del impuesto de alcabalas.** - Se exenta del pago del impuesto de alcabalas a la venta o la transferencia de dominio a la población beneficiaria de los proyectos de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo municipal correspondiente. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio inmobiliario.

**Artículo (...) Descuento en tasas de servicios municipales.** – Los propietarios de vivienda de interés social debidamente calificados y registrados por parte del organismo municipal correspondiente, serán acreedores de un descuento del diez por ciento (10%) en el pago anual de tasas correspondientes a los distintos servicios municipales.

**SECCIÓN VII PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPALES**

**Artículo (...) Proceso de legalización y entrega de la vivienda.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, establecerá el procedimiento para la legalización y entrega de las viviendas de interés social municipales.

**Artículo (...) Consideraciones generales sobre la legalización de la vivienda.** - Una vez que el beneficiario cuente con el financiamiento total del valor de la alternativa habitacional a la que se trasladará, en función del mecanismo de pago que se aplique, se suscribirá la respectiva escritura pública que regularice y legalice la propiedad del inmueble. El costo de este proceso será cubierto por el beneficiario aplicando los descuentos y exenciones correspondientes.

Las familias beneficiarias que accedan a una alternativa habitacional deberán ocupar la vivienda asignada y no deberán venderla, arrendarla o cambiar la titularidad de dominio de ésta, sino luego de cinco años contados a partir de la suscripción de la escritura pública correspondiente.

**CAPÍTULO III**

**ATENCIÓN HABITACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL**

**SECCIÓN I ALTERNATIVAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo (...) Alternativas Habitacionales.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, deberá ofrecer alternativas habitacionales legalmente viables, técnicamente seguras y económicamente sostenibles; entre éstas, se presentan las siguientes alternativas habitacionales:

- 1. Reasentamiento:** Se entiende como reasentamiento al proceso de reubicación y restablecimiento de la unidad habitacional y las redes socioeconómicas y culturales de la población en un nuevo territorio. Se trasladarán a las familias beneficiarias a proyectos de vivienda de interés social que genere la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones. La asignación de viviendas responderá a la capacidad de los proyectos, procurando en lo posible ubicar a las familias beneficiarias en proyectos cercanos a la zona de origen de las familias beneficiarias. Podrán incluirse familias que sean calificadas como sujetos de crédito y que puedan acceder al bono de reasentamiento otorgado por el Gobierno Central, o en su defecto, disponer de fondos propios para cubrir estos aportes. En esta modalidad, deberá contarse con la calificación de las familias por parte del ente rector en hábitat y vivienda del Gobierno Central.

2. **Transferencia para atención del Gobierno Central:** Las familias beneficiarias que no accedieren a ninguna de las opciones anteriores, serán remitidas a los programas que desarrolla el Gobierno Central, a través de un convenio suscrito entre el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones y el ente nacional competente en materia de desarrollo urbano y vivienda. Este traspaso de familias, se certificarán por medio de documentos institucionales para asegurar la atención, de existir valores a transferir se los hará, siempre y cuando la familia sea calificada y aprobada para formar parte de algún proyecto de vivienda del Gobierno central.
3. **Pago por expropiación del bien:** En el caso de que la población beneficiaria, que tengan titularidad del predio, no acepten ninguna de las opciones que se le presentan, la familia recibirá directamente el valor asignado por la expropiación del bien una vez cumplido el proceso de declaración de utilidad pública de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

El diseño de los proyectos habitacionales y por tanto de las unidades de vivienda deberán incorporar estrategias de eficiencia en consumo energético y adaptará al entorno de las familias a las que se les presentará el diseño de la vivienda. Estos criterios de diseño estarán respaldados en los análisis técnicos correspondientes, que incluyen análisis socio cultural y ambiental. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda deberá promover alianzas, convenios, concursos u otros mecanismos que prevea la ley para la participación del sector privado en el diseño de los proyectos.

**Artículo (...) Reubicación temporal.** – Mientras se implementa efectivamente la reubicación de las familias beneficiarias mediante cualquiera de las alternativas habitacionales determinadas en este capítulo, las familias recibirán el beneficio económico de ayuda humanitaria para que puedan costear su traslado a otra vivienda. En caso que las condiciones de las familias requieran una reubicación emergente, mediante el informe y recomendación de la respectiva Administración Zonal, estas familias podrán optar por la ocupación temporal de alguna de las unidades habitacionales que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones reserve para estos casos en los proyectos de vivienda de interés social que desarrolla.

La reubicación temporal en estas unidades habitacionales dependerá de la disponibilidad física de las mismas, así como de la voluntad de las familias a ocuparlas.

**Artículo (...) Procedimiento de aplicación al Plan de Relocalización.-** La aplicación del Plan de Relocalización estará sujeto a lo especificado en la normativa metropolitana correspondiente al Plan de Relocalización en el Distrito Metropolitano de Quito.

## **SECCIÓN II ATENCIÓN EMERGENTE AL HÁBITAT POR RIESGOS SOCIALES**

**Artículo (...) De los riesgos sociales.-** Se entienden como riesgos sociales a los elementos producto de la composición social de un entorno que puedan ocasionar daños a los individuos y familias. Se consideran riesgos sociales a los derivados de efectos naturales y de acciones antropogénicas.

**Artículo (...) Atención emergente al hábitat por riesgo social.** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, como mecanismo de apoyo al Sistema de Protección Integral en el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones en conjunto con la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, las Administraciones Zonales y la Secretaria de Inclusión, bajo los análisis técnicos necesarios, deberán direccionar acciones para el mejoramiento integral del hábitat a través de operaciones urbanas, en aquellas zonas donde se identifique que estas intervenciones son críticas para mitigar los riesgos sociales identificados.

En el caso de que el análisis identifique que las familias bajo riesgo social requieran ser reubicadas, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de los entes responsables, podrá integrar a estas familias al Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito y brindarles la atención habitacional correspondiente.

#### **CAPÍTULO IV. - ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL**

**Artículo (...)** **Del acompañamiento social y el desarrollo comunitario integral.** – La implementación de la normativa contenida en este Libro propenderá al desarrollo comunitario de las familias que sean beneficiarias de los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito. Los elementos definidos en este capítulo serán de obligatorio cumplimiento de todos los proyectos de vivienda de interés social, y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, desarrollará, implementará y fiscalizará el cumplimiento del Plan de Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral. Para el desarrollo del acompañamiento social la entidad responsable deberá contar con el personal técnico especializado.

**Artículo (...)** **Plan de Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, acompañará a los promotores de los proyectos de vivienda de interés social, sea municipal o privado, en el desarrollo de un plan de acompañamiento social, con el fin de proveer a estos proyectos sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo. El acompañamiento social se lo realizará en distintas etapas, éstas son: (i) etapa preliminar: que comprende la planificación del proyecto/diagnóstico de familias; (ii) etapa media: durante el proceso constructivo del proyecto; y, (iii) etapa posterior: esta etapa corresponde al momento en el que las familias se encuentran viviendo en el proyecto, debe existir una intervención mínima de seis (6) meses del trabajo social con las familias.

**Artículo (...)** **Objetivo del Plan de Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral.** - El Plan tendrá como objetivo el desarrollo de las comunidades en los ámbitos técnico-constructivo, cultural y ecológico, a través de procesos de acompañamiento técnico-social para la construcción de comunidades que promuevan la práctica de valores, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social. El Plan favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio al que se insertan y sus actores, el fortalecimiento de la identidad y sus valores culturales y el fomento de la autogestión para la solución de sus problemas y necesidades. Los referidos planes deberán considerar varios componentes, entre éstos: seguridad y acceso a la ciudad, territorio, vivienda, servicios básicos, espacio público/paisaje sostenible, vecindad, convivencia y medios de vida sostenibles, planes de ahorro para la vivienda y los que se consideren necesarios desarrollar para beneficio de la comunidad.

**Artículo (...) Integralidad del hábitat.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, desarrollará y cumplirá el objetivo del plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral y generará las alianzas necesarias para su ejecución con la finalidad de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico de interés social considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente y el entorno edificado. Los proyectos de vivienda social considerarán la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y el tejido urbano circundante, incluyendo las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo comunitario integral. Así mismo, buscará las alianzas públicas y/o privadas para motivar espacios edu-comunicacionales para la prevención de violencia de género, la promoción y protección de los derechos humanos.

**Artículo (...) Gestión Social del hábitat.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, desarrollará y cumplirá el objetivo del plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral y generará las alianzas necesarias para realizar el acompañamiento técnico-social que incluirá procesos que procuren la reposición de los medios de vida de la población beneficiaria de los proyectos de vivienda y el desarrollo de sus capacidades productivas, a través de fomento de la economía popular y solidaria que genere emprendimientos productivos para el impulso de la autogestión y el desarrollo local. Con el apoyo de instituciones públicas y privadas se implementarán programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio ambiental, tales como el reciclaje y los huertos urbanos y otros que se consideren necesarios para la comunidad.

## CAPÍTULO V FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL Y GESTIÓN INSTITUCIONAL

### SECCIÓN I GESTIÓN DEL SUELO PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo (...) Localización de suelo para la implementación de proyectos de vivienda de interés social.** – El suelo o los terrenos que se destinen a proyectos de vivienda de interés social deberán integrarse o estar integrados a zonas urbanas o de expansión urbana conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

**Artículo (...) Banco de suelo municipal para vivienda de interés social.** –El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito identificará, registrará y caracterizará los bienes inmuebles disponibles de propiedad municipal, sean éstos terrenos o edificaciones, capaces de constituirse en soluciones habitacionales. La conformación del banco de suelo municipal para vivienda de interés social estará supeditado al Banco de suelos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el cual se creará conforme lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la normativa aplicable, sin tomar en cuenta las obras de infraestructura y características extrínsecas del predio, y deberá actualizar en el Sistema Catastral cuando solicite la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.

**Artículo (...) Reserva de suelo para vivienda de interés social.** –La reserva de suelo para vivienda de interés social se constituye de terrenos de propiedad municipal vacantes o subutilizados en áreas urbanas y áreas definidas como de expansión urbana conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los lotes identificados en esta reserva deben reunir las siguientes características mínimas:

- a. No estar ubicados en zonas de riesgo, de reserva natural, territorios ancestrales o franjas de protección.
- b. Tener acceso a servicios básicos.
- c. Estar próximos equipamientos comunitarios.
- d. Estar conectados a la red de transporte público.
- e. Contar con viabilidad legal para su disposición.

**Artículo (...) Reserva de inmuebles edificados para vivienda de interés social.** – La reserva de inmuebles edificados para vivienda de interés social se constituye de bienes inmuebles con estructuras edificadas sin uso o subutilizadas que sean de propiedad municipal con capacidad de ser repotenciados para convertirse en proyectos habitacionales, localizados en áreas urbanas y áreas definidas como de expansión urbana conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esto incluye a bienes registrados en el inventario patrimonial, continuo o selectivo. Estos bienes deberán reunir las siguientes características mínimas:

- a. No estar ubicados en zonas de riesgo, de reserva natural, o franjas de protección.
- b. Tener acceso a servicios básicos.
- c. Estar próximos equipamientos comunitarios.
- d. Estar conectados a la red de transporte público.
- e. Contar con estabilidad estructural.
- f. Contar con viabilidad legal para su disposición.

**Artículo (...) Actualización del banco de suelo municipal para vivienda de interés social.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito actualizará el banco de suelo municipal para vivienda de interés social, conforme adquiera bienes inmuebles para tal efecto y cuando el Plan de Uso y Gestión del Suelo así lo disponga. Para la incorporación de bienes en este banco, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito aplicará los siguientes mecanismos de adquisición, conforme lo establece el ordenamiento jurídico nacional correspondiente:

- a. Donación directa del sector público o privado.
- b. Compra directa de bienes haciendo ejercicio del derecho de adquisición preferente.
- c. Declaración de utilidad pública y expropiación de terrenos para vivienda de interés social ubicados en zonas especiales de interés social.
- d. Transferencia de suelo para vivienda de interés social producto de la modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.
- e. Transferencia de suelo urbanizado en zonas especiales de interés social como forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos.
- f. Transferencia del suelo no utilizado para destinarlos a programas de vivienda de interés social.

Los literales del artículo IV.5.52 se ejecutarán a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.

**Artículo (...) Fijación de precios para suelo destinado a vivienda social.-** Con la finalidad de fijar precios comerciales de vivienda de interés social, la entidad correspondiente del Municipio propietaria del terreno, considerará: donar el terreno, reducir el valor del terreno, u ofrecer costo cero del terreno definido por el área de intervención valorativas –AIVAS-, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro fijará los valores de los terrenos para vivienda de interés social sin tomar en cuenta las obras infraestructura y características extrínsecas del predio y considerará:

- a. **Transferencia del terreno.-** con la definición del valor del suelo para vivienda de interés social, la Dirección General de Bienes del Municipio realizará la transferencia del terreno con costo cero o con un porcentaje mínimo, para cubrir los gastos notariales, con la finalidad de que esto evite encarecer el costo de la vivienda social
- b. **Inscripción de la escritura.-** Se exonerará el pago del valor de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura del terreno que será destinado para la construcción de viviendas de interés social.
- c. **Elaboración y aprobación del proyecto.-** Los proyectos deben contar con todos los parámetros arquitectónicos sostenibles, ambientales, sociales para su aprobación; y, la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda emitirá los informes de aprobación de los proyectos, con el fin de acortar tiempos e iniciar con los procesos de construcción.

**Artículo (...) Zonas especiales de interés social.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios, declarará zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana para ser urbanizadas e implementar proyectos de vivienda de interés social. Las zonas especiales de interés social estarán conformadas tanto por predios de propiedad municipal y de propiedad privada. En tal sentido, es obligación de los propietarios de los terrenos dentro de estas zonas desarrollar o promover el desarrollo de proyectos destinados a la vivienda de interés social. En caso de que los propietarios de terrenos dentro de estas zonas no desarrollen proyectos en cumplimiento de la función social de la propiedad, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito podrá declarar la utilidad pública de éstos y proceder a su expropiación, conforme lo establece la norma vigente. Las zonas especiales de interés social estarán incluidas en programas de mejoramiento integral del entorno, así como en una cartera de proyectos para el pago en especie producto de la Concesión Onerosa de Derechos. Para evitar sobrepuestos en las posibles expropiaciones en las zonas especiales de interés social una vez que se ejecuten las obras de mejoramiento y urbanización del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito aplicará el anuncio del proyecto de estas obras para fijar el avalúo de los inmuebles en el momento previo de ejecutar las obras.

## **SECCIÓN II . - DESARROLLO DE PROYECTOS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo (...) Planificación de proyectos.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, será la encargada de planificar, diseñar, edificar y gestionar proyectos de vivienda de interés social a desarrollarse en predios de propiedad municipal registrados en el banco de suelo municipal para vivienda de interés social. Previo al inicio de obras, los predios o bienes correspondientes a cada proyecto deberán ser transferidos a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.

**Artículo (...) Características generales de diseño.** - El diseño de los proyectos habitacionales municipales de vivienda de interés social deberán cumplir con la normativa nacional y metropolitana de diseño y construcción vigente, garantizando la seguridad e integridad de la edificación y los residentes, además de cumplir con los estándares de accesibilidad universal establecidos por la norma nacional, tanto en las viviendas como en las áreas públicas y comunales de los proyectos.

El diseño de las unidades de vivienda preferentemente incorporará estrategias de eficiencia en consumo energético y de agua, de preferencia pasivas. Estos criterios de diseño estarán respaldados en los análisis técnicos correspondientes, que incluyen análisis

socio cultural y ambiental. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, deberá promover alianzas, convenios, concursos u otros mecanismos que prevea la ley para la participación del sector privado y la academia en el diseño de los proyectos.

BORRADOR

**Artículo (...)** **Valoración de la vivienda.** – Se deberán planificar los proyectos habitacionales de tal manera que se reduzca al máximo los costos de las unidades de vivienda, sin comprometer la calidad de la construcción, las condiciones de habitabilidad, o la estabilidad económica de la empresa ejecutora. La definición del valor de la vivienda básica de interés social será responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, al inicio de cada período fiscal.

**Artículo (...)** **Proyectos nuevos.** - Son proyectos edificados en lotes vacantes debidamente seleccionados e incluidos en el banco de suelo municipal para vivienda de interés social. En el caso de conjuntos residenciales o proyectos de cien (100) unidades habitacionales en adelante, se destinará un cinco por ciento (5%) de las unidades para ubicación temporal de familias beneficiarias de programas de vivienda de interés social municipal que no reciban el beneficio económico adicional de Ayuda Humanitaria. Así mismo, se destinará no menos de un diez por ciento (10%) de las unidades de vivienda para ser entregadas a familias con personas con discapacidad. En el caso de proyectos en altura, las unidades de vivienda destinadas para familias con miembros con discapacidad serán localizadas en la planta baja. Adicionalmente, se destinará un diez por ciento (10%) de las unidades de vivienda para la adquisición preferencial de familias beneficiarias de Plan de Relocalización, cuando no opten por las alternativas de relocalización o reasentamiento, conforme se determina en este Libro. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, deberá realizar el seguimiento correspondiente para el cumplimiento específico de cada opción en la modalidad de proyectos nuevos.

**Artículo (...)** **Proyectos nuevos bajo demanda.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, establecerá proyectos nuevos que se planifican en función de una demanda específica conforme al registro y caracterización de los posibles beneficiarios. Los proyectos nuevos bajo demanda, también deberán planificarse dentro de programas de vivienda para grupos sociales específicos o enfoques particulares, con el propósito de garantizar su seguridad, integridad física, o inclusión social.

**Artículo (...)** **Proyectos de vivienda progresiva.** – Son proyectos nuevos en los cuales las unidades de vivienda permiten al beneficiario acceder a una unidad de vivienda básica con la capacidad de ampliar su área útil en función de las necesidades y capacidad económica de la familia. El crecimiento progresivo de este tipo de viviendas debe estar debidamente planificado y aprobado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, y seguirá los lineamientos constructivos dispuestos a fin de garantizar la calidad técnica de las intervenciones.

**Artículo (...) Proyectos de rehabilitación.** – Son proyectos de reacondicionamiento y mejora de las condiciones habitacionales de edificaciones subutilizadas o abandonadas, registrados en el banco de suelo municipal para vivienda de interés social. En caso de que los proyectos de vivienda de interés social se realicen en bienes pertenecientes al inventario patrimonial, continuo o selectivo, serán desarrollados juntamente con el Instituto Metropolitano de Patrimonio o quien ejerza sus funciones bajo los estándares, condiciones y normativa específica establecida para intervenciones en bienes patrimoniales. Para efecto de ocupación de viviendas en bienes patrimoniales de propiedad pública, se aplicará únicamente la modalidad de arrendamiento.

**Artículo (...) Operaciones urbanas de mejoramiento integral del entorno.** – Son proyectos de intervención urbana con el objeto de mejorar las condiciones físicas del entorno establecido en las zonas de interés social. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, coordinará con el sector público y privado las obras correspondientes para las operaciones urbanas definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o sus planes complementarios.

**Artículo (...) Programas de vivienda de interés social.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda correspondiente o quien ejerza sus funciones, desarrollará, dentro de las condiciones determinadas en este Libro, programas específicos de vivienda de interés social, temporales o permanentes, para impulsar la densificación adecuada y repoblación de sectores de interés para el desarrollo urbano y el modelo de ciudad. Para el efecto deberá coordinar con las entidades públicas que tengan competencia en los objetivos del programa. Los programas deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano para su ejecución.

### SECCIÓN III . - FINANCIAMIENTO Y COOPERACIÓN

**Artículo (...) Fuentes de financiamiento local.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en uso de sus atribuciones, destinará recursos propios para el financiamiento de programas y proyectos de vivienda de interés social y mejoramiento urbano integral. Las fuentes para estos recursos provendrán de:

- a. Asignación presupuestaria anual destinada a este fin. Dentro de la asignación presupuestaria se incluirán los recursos producto del pago de la Concesión Onerosa de Derechos, conforme lo establece la norma jurídica nacional y este Código Municipal en sus artículos respectivos.
- b. Los inmuebles municipales de uso privado que sean asignados por la municipalidad para la ejecución de planes de vivienda o para la venta con criterio empresarial; fondo que servirá para nuevas adquisiciones de tierras que cumplan condiciones apropiadas para los planes de vivienda.
- c. Los aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, que se

- recepten en calidad de donación, previa autorización del Concejo Metropolitano.
- d. Recursos de autogestión.
  - e. Los activos inmuebles destinados al uso residencial, de propiedad de la municipalidad, de sus empresas u otras entidades municipales.

**Artículo (...) Fuentes de financiamiento internacional.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones con el propósito de financiar planes, programas y proyectos de promoción de vivienda de interés social y mejoramiento urbano integral, podrá aplicar a programas y fondos provistos por organismos multilaterales y/u organismos no gubernamentales que apoyen el desarrollo integral de las comunidades, o, a su vez, acciones frente al cambio climático, siempre que los proyectos habitacionales representen un beneficio sustancial y medible para adaptación y/o mitigación del cambio climático.

**Artículo (...) Cooperación interinstitucional.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Empresa Metropolitana de Hábitat y vivienda o quien ejerza sus funciones coordinará con las instituciones del Estado, entidades nacionales e internacionales el desarrollo de programas y proyectos de promoción de vivienda de interés social y mejoramiento urbano integral, así como la oferta permanente de líneas de financiamiento para construcción y adquisición de vivienda de interés social, considerando el largo plazo y las tasas de interés acorde con el principio de utilidad social. Priorizará la relación con las instituciones de finanzas populares y modelos de gestión que fomenten la participación ciudadana.

**Artículo (...) Destino de los recursos de financiamiento.** – Los recursos conseguidos para el financiamiento de vivienda de interés social, interés público, y mejoramiento integral urbano estarán dirigidos a:

- a. Financiar la adquisición y expropiación, en caso de requerirse, de terrenos en zonas de interés social definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o sus planes complementarios.
- b. Financiar la expropiación y transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, de los inmuebles calificados en riesgo no mitigable identificados por los planes de atención habitacional emergente.
- c. Cubrir la entrega de los beneficios económicos adicionales a familias beneficiarias de los proyectos de vivienda de interés social municipal.
- d. Financiar la construcción de obras de infraestructura básica de los predios que se habilitarán para la construcción de programas de vivienda de interés social promovidos por la municipalidad.

- e. Financiar capital de trabajo o de inversión en la construcción de unidades habitacionales para programas de vivienda de interés social promovidos por la municipalidad, así como para mejoramiento de vivienda y reforzamiento estructural.
- f. Financiar la creación de un *Fondo Especial de Capital de Riesgo*, que deberá ser únicamente destinado a personas en situación de vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria. El fondo se conformará con al menos el diez por ciento (10%) de los recursos provenientes de las Empresas Municipales aportantes al Fondo de Seguridad.

BORRADOR

**Artículo (...) Fondo de promoción de vivienda de interés social y hábitat.-** Se crea una cuenta especial denominada “Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social y Hábitat”, en la que se receptorán los valores que lo constituirán a partir de enero de 2021. El fondo será administrado por la Empresa Pública Metropolitana de hábitat y vivienda, o quien ejerza sus funciones en conjunto con la Dirección Metropolitana Financiera, para tal efecto se elaborará en el plazo de sesenta (60) días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza metropolitana, el reglamento específico, donde se establecerán además los encargados del control, seguimiento y evaluación.

**Artículo (...) Subsidio Cruzado.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y vivienda o quien ejerza sus funciones podrá utilizar este tipo de financiamiento para reducir los costos en los proyectos de vivienda de interés social para establecer competencia en el mercado, sin comprometer la calidad y el tamaño de las viviendas, deberá siempre cumplir con las condiciones de vivienda de interés social establecidos en este libro normativo.

#### SECCIÓN IV . - REGISTRO DE PROYECTOS

**Artículo (...) Registro de proyectos de vivienda de interés social.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, será la responsable de llevar un registro detallado de los proyectos de vivienda de interés social que se desarrollen en el Distrito Metropolitano de Quito, sean estos privados o públicos, tanto municipales como estatales. El registro incluirá las unidades de vivienda de interés social que hayan sido transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito como pago en especie imputado a la Concesión Onerosa de Derechos, conforme se determine en la normativa correspondiente. Todos los proyectos que se registren deberán ser previamente calificados y registrados por la entidad municipal correspondiente en coordinación con la Dirección Metropolitana de Catastro.

**Artículo (...) Aprobación de proyectos de vivienda de interés social.** – La secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda establecerá el proceso de aprobación de los proyectos de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo (...) Registro de la población beneficiaria de vivienda de interés social.** - La Empresa Pública Metropolitana de hábitat y vivienda o quien ejerza sus funciones, será la responsable de llevar un registro detallado de la población beneficiaria de vivienda de interés social municipal, antes y después de la entrega de la vivienda. El registro permitirá hacer un seguimiento y control de las obligaciones pendientes, condiciones, y descuentos o beneficios concedidos con carácter temporal.

**SECCIÓN V ENTIDADES RESPONSABLES**

**Artículo (...) Dependencia responsable de la definición de políticas de vivienda y hábitat.** - La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la dependencia encargada de formular y definir políticas metropolitanas específicas en materia de desarrollo urbano y promoción de vivienda, de manera participativa, en correspondencia con las políticas nacionales y los planes de desarrollo y realizará las siguientes actividades:

- a) Promover planes y programas de gestión del suelo que provean tierra urbanizada a bajo costo y vivienda social, en coordinación con las entidades municipales ejecutoras, promotores inmobiliarios u organizaciones sociales.
- b) Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial.
- c) Gestionar prioritariamente la transformación de barrios consolidados con condiciones precarias de hábitat.
- d) Establecer las especificaciones técnicas mínimas, superficies y condiciones de habitabilidad de la urbanización y vivienda de interés social.
- e) Coordinar con el ente nacional competente en materia de desarrollo urbano y vivienda, otras entidades públicas, privadas y organismos internacionales interesados en la realización de los proyectos de vivienda de interés social.
- f) Definir mecanismos de vigilancia y control del cumplimiento de las políticas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.
- g) Informar anualmente al Concejo Metropolitano sobre las zonas del Distrito donde se encuentren construcciones irregulares con insuficiencia de servicios básicos, con el fin de reforzar las iniciativas existentes de reconocimiento y formalización del suelo y la vivienda.
- h) Apoyar iniciativas de concursos de diseño de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con los requerimientos de las organizaciones sociales beneficiarias.

**Artículo (...)** Dependencias responsables de aplicar y ejecutar las políticas de vivienda y hábitat. - Serán responsables de la ejecución de las políticas metropolitanas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social todas las instancias municipales y las creadas por la municipalidad a las que el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y el Concejo Metropolitano haya delegado esa función. Estas instancias coordinarán con la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda y gestionarán sus ejecutorias articulando la participación de la sociedad organizada, de las empresas de servicios básicos, de las entidades públicas y de la iniciativa privada, en el marco de lo establecido en el presente Capítulo. Para alcanzar sus propósitos tendrán las siguientes competencias:

- a. Asegurar suelo apropiado para vivienda de interés social, en el marco de las orientaciones de la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- b. Habilitar, mediante ordenación especial, el suelo propio o de terceros en alianzas de variada índole, para desarrollar programas residenciales de interés social, en coordinación con la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- c. Gestionar ante la municipalidad, sus empresas y demás actores públicos y privados, los diseños, financiamiento y construcción de las obras de urbanización, con su respectivo equipamiento.
- d. Elaborar y mantener un registro de promotores, organizaciones sociales y proyectos de vivienda de interés social.
- e. Facilitar los mecanismos de financiamiento y modalidades de acceso a vivienda de interés social en cualquier plan o programa implementado.
- f. A fin de asegurar la implementación de los programas y proyectos de vivienda de interés social, las Empresas Públicas Metropolitanas de Agua Potable y Saneamiento; de Movilidad y Obras Públicas; Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente o quien ejerza sus funciones y otras instancias municipales, elaborarán los estudios, financiarán prioritariamente las obras, ejecutarán las obras correspondientes y definirán los mecanismos necesarios para otorgar facilidades de financiamiento al usuario y aplicación de rebajas aplicables conforme lo estipule la ley.
- g. Cumplir y velar por el cumplimiento del objeto y contenido de esta norma.

**CAPÍTULO VI. – FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NO MUNICIPAL**

**SECCIÓN I MEDIOS DE COOPERACIÓN Y APOYO A INICIATIVAS NO MUNICIPALES**

**Artículo (...) Proyectos y programas de niveles de gobierno superiores.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito podrá colaborar en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social a cargo del gobierno central o del gobierno autónomo descentralizado provincial, sean éstos en zonas urbanas o rurales dentro del Distrito Metropolitano de Quito, mediante acuerdos o alianzas en donde se establezca el alcance de la intervención del Municipio.

**Artículo (...) Apoyo a iniciativas no municipales de vivienda de interés social.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones, analizará y asesorará técnicamente el mecanismo de apoyo a los proyectos de vivienda de interés social que se desarrollen por gestión privada o comunitaria, en lo referente a la aplicación de la normativa específica, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de estos proyectos.

**Artículo (...) Cesión de derechos de construcción a iniciativas colectivas no municipales.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito podrá cooperar en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social desarrolladas por iniciativa colectiva, comunitaria, asociativa o cooperativa, a través de la cesión de derechos de construcción en bienes de propiedad municipal, mediante la suscripción de un contrato el cual será elevado a escritura pública, debidamente inscrita.

Los propietarios de los terrenos facultados para ejercer este derecho, estarán debidamente registrados en el banco de suelo municipal para vivienda de interés social y dentro de zonas especiales de interés social conforme se determinen en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus planes complementarios.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. Así mismo definirá las condiciones de resolución del contrato, en concordancia con el ordenamiento jurídico nacional establecido para el efecto.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, definirá los casos en los que la cesión de los derechos de superficie será gratuita u onerosa.

**Artículo (...) Integración predial para construcción.** - El o los propietarios de lotes no edificados podrán asociarse para desarrollar planes, programas y proyectos de vivienda de interés social. Los peticionarios podrán acogerse a los beneficios de esta norma, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.

**Artículo (...) Modelos de asociación con el sector privado.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, podrá desarrollar proyectos de vivienda de interés social y mejoramiento del hábitat para ser ejecutados mediante modelos asociativos con el sector privado, en cumplimiento del ordenamiento jurídico nacional.

**Artículo (...) Asistencia y apoyo técnico.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, analizará y desarrollará técnicamente el mecanismo de apoyo a los proyectos de vivienda de interés social que se desarrollen por gestión privada o comunitaria, en lo referente a la aplicación de la normativa específica, previo a la aprobación, registro y licenciamiento de planos de estos proyectos. La empresa deberá brindar asistencia y apoyo técnico, para:

- a. Vivienda nueva en centros urbanos de parroquias rurales, con apoyo de transferencia tecnológica en materia constructiva, modelos de gestión y de experiencias comunitarias.
- b. Mejoramiento de las condiciones de vivienda.
- c. Dirección técnica profesional a proyectos cooperativos, asociativos y de participación y/o gestión comunitaria.

## SECCIÓN II INCENTIVOS TRIBUTARIOS

**Artículo (...) Descuento del impuesto predial urbano.** - Se aplicará un descuento del cincuenta por ciento (50%) del impuesto predial urbano por un plazo improrrogable de diez (10) años a proyectos privados de vivienda de interés social, debidamente calificados y registrados, a partir de la finalización de su construcción. Este beneficio será trasladado al adquirente del bien cuando éste sea adquirido dentro del periodo de los diez años. Este incentivo no tiene carácter acumulativo sobre otros beneficios aplicados al impuesto predial.

**Artículo (...) Exención del impuesto de alcabalas.** - Se exenta del pago del impuesto de alcabalas a la venta o la transferencia de dominio de inmuebles destinados a proyectos de vivienda de interés social, previamente calificados y registrados por la entidad municipal competente. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio.

**Artículo (...) Reducción en el impuesto a las utilidades y plusvalía.** - Se establece el impuesto del dos por ciento (2%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

## CAPITULO VII – SEGUIMIENTO AL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL

**Artículo (...) Seguimiento al uso y ocupación de la vivienda.**- La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, realizará el seguimiento al uso y ocupación de las viviendas entregadas para verificar que las familias beneficiarias estén ocupando las viviendas y así cumplir con indicadores para velar por la inversión realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y otras instituciones gubernamentales y no gubernamentales, y evaluará:

- a. La ocupación efectiva de la vivienda.
- b. El mantenimiento de la vivienda.
- c. Cumplimiento de las cuotas o dividendos correspondientes al pago por el valor total de la vivienda.
- d. Cumplimiento con las reglas técnicas constructivas.
- e. Cumplimiento de las normas establecidas en el reglamento interno de propiedad horizontal, manuales o códigos de convivencia, buenas costumbres y orden público.

**Artículo (...) Procedimiento para el seguimiento al uso y ocupación de la vivienda.-**

Este permitirá identificar la siguiente información:

- a. **Fecha:** Año, mes y día del levantamiento de la ficha.
- b. **Datos de la familia beneficiaria/cónyuge/conviviente/representante legal:** Es la información personal de las personas a las que se las ha asignado una vivienda, de su cónyuge y de su núcleo familiar.
- c. **Datos del proyecto:** Corresponde al lugar exacto donde está ubicada la vivienda, incluye zona, provincia, cantón, parroquia, sector/barrio, nombre del proyecto al que corresponde, dirección y coordenadas, lectura actual del medidor de energía y agua; así como también, el año, mes y día en el que se entregó la vivienda.
- d. **Vivienda ocupada por la persona beneficiaria:** Aquella vivienda que está habitada por el beneficiario del bono.
- e. **Vivienda arrendada:** Aquella donde sus ocupantes manifiestan que se encuentran en condiciones de arrendatarios y pagan un valor por el uso de la vivienda o donde el beneficiario manifiesta esta situación.
- f. **Vivienda prestada:** Aquella donde los ocupantes manifiestan que el dueño prestó la vivienda por un período mayor a dos meses y cuyos ocupantes no están pagando un valor, canon por concepto de arriendo.
- g. **Vivienda cedida:** Aquella donde los ocupantes manifiestan que el dueño les entregó la vivienda por un período indeterminado y no están pagando un valor, canon por concepto de arriendo.
- h. **Vivienda vendida:** Aquella donde los ocupantes manifiestan que el beneficiario les vendió la vivienda y realizaron un pago, contraprestación a favor del beneficiario.
- i. **Vivienda desocupada/abandonada:** Aquella que se encuentran con signos visibles de no haber sido habitada durante un periodo mayor a sesenta días (60), se evidencia descuido o deterioro, los vecinos aseveran la no ocupación.
- j. **Vivienda invadida:** Aquella vivienda donde sus ocupantes declaran haber encontrado la casa abandonada y tomaron posesión de la misma.
- k. **Pregunta otros:** La persona que levante la ficha podrá recibir otro tipo de información con respecto a modalidades de ocupación, estos datos deben ser registrados.

El proceso de uso y ocupación de la vivienda, permitirá a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, revisar el estado de los proyectos de vivienda de interés social contemplados en este libro y generar una base de datos para analizar el impacto real de los proyectos de vivienda de interés social en la comunidad beneficiaria.

## SECCIÓN I – VIVIENDA MAL UTILIZADA EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo (...)** **Vivienda mal utilizada.-** En el caso de comprobarse que la vivienda entregada no es ocupada o habitada por la personas beneficiarias o miembros de su núcleo familiar (quienes deben constar en el expediente de la postulación o registro), y/o no han dado buen uso a la vivienda y/o se han perpetrado actos en contra de las buenas costumbres, y/o el orden público; y/o no han cumplido con las obligaciones emitidas por la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, se procederá de la siguiente manera.

**Artículo (...)** **Proceso de acercamiento comunitario.-** A la persona beneficiaria con bono emitido y/o con modalidad de crédito directo con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, se le entregará un máximo de tres comunicaciones.

- a. La primera comunicación, se realizará después de la visita a la vivienda, la misma que contendrá detalladamente el incumplimiento incurrido por parte de la persona beneficiaria y se estipulará que tiene un plazo de (10) diez días hábiles para exponer y justificar por escrito los motivos de su inobservancia, además de señalar en qué período de tiempo subsanará las observaciones.
- b. La persona beneficiaria que no cumpla con la primera comunicación, se le realizará una segunda visita y se dejará la nueva comunicación estipulando un término de (5) cinco días para exponer y justificar los motivos de no contestar la primera comunicación y los motivos de su inobservancia, además de señalar en qué período de tiempo subsanará las observaciones.
- c. La persona beneficiaria que no cumpla con la primera y segunda comunicación, se le realizará una tercera visita, y se dejará la comunicación estipulando un término de (3) tres días para exponer y justificar los motivos de no contestar la primera, la segunda comunicación y los motivos de su inobservancia, además de señalar en qué período de tiempo subsanará las observaciones.
- d. Sí, la persona beneficiaria no contesta a la tercera comunicación, se le convocará a una reunión con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, para conocer los motivos y explicar la importancia del uso de su vivienda, y generar los mecanismos adecuados para solucionar inconvenientes que presenten las familias beneficiarias en el mal uso de sus viviendas.

- e. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, buscará los mecanismos legales pertinentes para fomentar el buen uso y ocupación de la vivienda asignada a una persona beneficiaria.

**Artículo (...) Vinculación con el apartado de Acompañamiento Social.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, en el seguimiento al uso y ocupación de las viviendas, al identificar el mal uso de la vivienda, creará varios talleres o espacios de socialización para motivar el uso correcto de la vivienda de interés social por parte de su población beneficiaria.

**Artículo (...) Documento de comunicación.-** El documento de comunicación tendrá los siguientes datos:

- a. Lugar y fecha en la que se realiza el acto de comunicación.
- b. Valor del inmueble a favor del beneficiario.
- c. Detallado el acto administrativo con el que ha sido comunicado o con la obligación que mantiene con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.
- d. Plazo determinado con el cumplimiento de la obligación.
- e. Suscripción por parte de las autoridades correspondientes de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.

**Artículo 2.-** Del artículo IV.7.41 elimínese el texto que sigue a la frase: *“De no ser posible la relocalización in situ, a las familias afectadas se les iniciará el proceso de relocalización conforme lo dispuesto en la ordenanza municipal correspondiente”*.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** – La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, deberá disponer de las unidades de vivienda cuya construcción haya finalizado antes de la suscripción de la presente ordenanza metropolitana y que no hayan sido entregadas y ocupadas, para ser destinadas a arrendamiento o para planes de atención habitacional emergente.

**SEGUNDA.** - La Dirección Metropolitana de Catastros desarrollará un factor de cálculo de demérito aplicable al avalúo de bienes calificados y registrados como vivienda de interés social o registrará un avalúo especial conforme al valor determinado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, que se ajuste a la realidad socioeconómica de las familias.

**TERCERA** - La secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus

funciones, y la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, mantendrá actualizada la información del banco de suelo metropolitano para vivienda de interés social.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, elaborará el reglamento general e instrumentos de aplicación respectivo, mencionados en el anexo 1, conforme lo establecido en la presente ordenanza metropolitana.

**SEGUNDA.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, en coordinación con las Administraciones Zonales, promoverán la aplicación de los mecanismos de pago dispuestos en esta normativa para que las familias beneficiarias de cualquier proyecto de vivienda de interés social que hayan adquirido la deuda previa a la suscripción de esta ordenanza metropolitana puedan cumplir sus obligaciones y proceder a la adjudicación de sus viviendas con la debida celeridad.

**TERCERA.** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, elaborará el procedimiento para la entrega de unidades de vivienda de interés social.

**CUARTA.** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda elaborará el proceso de aprobación de proyectos de vivienda de interés social, conforme a las disposiciones que el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda haya definido para el efecto.

**QUINTA.** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Secretaría de Inclusión Social, en coordinación con la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, las Administraciones Zonales, y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, establecerá una metodología de priorización de la población beneficiaria establecida en esta norma, misma que deberá constar en la correspondiente resolución administrativa.

**SEXTA.** - En el término de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Secretaría General de

Seguridad y Gobernabilidad presentará un borrador del proyecto de ordenanza metropolitana que reforme el Capítulo IV.8 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano correspondiente al Plan de Relocalización del Distrito Metropolitano de Quito y de conformidad con las disposiciones contenidas en la presente ordenanza metropolitana, el documento final será entregado según disponga la comisión a fin de la Secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad.

**SÉPTIMA.-** En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda definirá el banco de suelo municipal para vivienda de interés social en concordancia con el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

**OCTAVA.-** Dentro del plazo de un (1) año a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, procederá al cierre de los convenios interinstitucionales Nro. 064 suscrito el 09 de septiembre de 2011 y 202 suscrito el 08 de agosto de 2012, firmados entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sin afectar a ningún derecho adquirido por los beneficiarios calificados, que se encuentran en trámite de legalización, con respecto a las viviendas de interés social ya asignadas.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** – Deróguense los Arts. II.5.70, III.5.75, IV.6.154 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**SEGUNDA.-** Deróguese el Art. IV.8.107, numerales 1, 2 y 3 correspondiente a los Beneficios Económicos de Ayuda Humanitaria, Bono de Reasentamiento y Bono de Vulnerabilidad.

Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza metropolitana.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXX de 2020.

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XXXXXX de 2020.- Quito.

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**

## ANEXO 1

**Matriz de instrumentos normativos a desarrollar por parte de la empresa pública metropolitana de hábitat y vivienda**

Nro.	INSTRUMENTOS NORMATIVOS A DESARROLLAR POR PARTE DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
1	Reglamento general e instrumentos de aplicación para la presente Ordenanza
2	Proceso de aprobación de proyectos de vivienda de interés social
3	Reglamento de mecanismos de pago para las viviendas de interés social
4	Metodología de priorización de la población beneficiaria
5	Procedimiento de identificación y caracterización de la población beneficiaria
6	Procedimiento de clasificación para la caracterización financiera de la población beneficiaria
7	Reglamentos para los mecanismos de pago
8	Metodología de trabajo de acompañamiento social y desarrollo comunitario – artículo IV. 5.44
9	Desarrollo del plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario en tres ámbitos técnico-constructivo, cultural y ecológico y sus componentes – artículo IV. 5.45
10	Metodología de trabajo para reducir los índices de violencia de género y se promulguen la protección de los derechos humanos – artículo IV.5. 46
11	Metodología de trabajo para fomentar programas de formación y capacitación en temas de economía popular y solidaria – artículo IV. 5.47
12	Procedimiento para el seguimiento al uso y ocupación de la vivienda