

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Vistos el Informe IC-2008-581 de 25 de agosto del 2008, de la Comisión de Desarrollo Económico e Infraestructura Productiva; y,

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política del Ecuador establece en el capítulo de los derechos civiles, el derecho a una calidad de vida que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, recreación, vivienda, vestido y otros servicios sociales necesarios.

Que el Ecuador está comprometido con los Objetivos de Desarrollo del Milenio, una de cuyas metas es mejorar significativamente las condiciones de vida de millones de personas que viven en asentamientos precarios, y que corresponde a uno de cada seis habitantes del planeta.

Que el Art. 147 literal d) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, faculta solicitar al Concejo declare de utilidad pública o de interés social los bienes inmuebles que deben ser expropiados para la realización de los planes de desarrollo físico cantonal y planes reguladores de desarrollo urbano y de obras y servicios municipales.

Que el Art. 324 de la misma Ley, expresa que los inmuebles expropiados por la municipalidad, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 320 y 321 podrán ser vendidos solamente para: "...b) La construcción de viviendas de interés social por parte de cooperativas de vivienda legalmente constituidas."

Que el nivel de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito es deficitario y que la inmigración desde otras provincias y ciudades hacia la Capital es progresiva y permanente.

Que es deber del Cabildo quiteño, establecer los procedimientos de aplicación de las exenciones y deducciones de impuestos y tasas municipales que establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Que es tarea urgente y estratégica de la Municipalidad de Quito habilitar y ofrecer suelo apto para vivienda de interés social, a fin de disponer de una alternativa eficaz que frene la lotización irregular, el tráfico de tierras y la exclusión; así como encausar a la sociedad del Distrito en una cultura de crecimiento ordenado, equitativo, incluyente y sustentable de su territorio.



Que las acciones de control por si solas no han podido eliminar la corrupción y procesos de estafa por parte de los traficantes de tierra, siendo imperioso una acción municipal muy fuerte desde la oferta de territorio urbanizado para vivienda de interés social.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 63 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y 8 numeral 1 del la Ley Orgánica para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA DE PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO PRIMERO.- A continuación del Capítulo I, del Título I, del Libro Tercero del Código Municipal, incorporase el siguiente Capítulo:

CAPÍTULO.....

DE LA PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL

**SECCIÓN I
PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES**

Art. ... (1) Principio.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito estimulará, promoverá y gestionará programas de urbanización y vivienda nueva de interés social y vivienda emergente, dirigidos especialmente a familias en situación de pobreza, población vulnerable y en situación de riesgo, tales como familias de personas con capacidades especiales, familias con jefatura femenina, entre otras, para lo cual formulará y ejecutará políticas y acciones estratégicas de suelo y vivienda de acuerdo con las políticas nacionales sobre el tema y con la planificación metropolitana.

Art. ... (2) Vivienda de interés social.- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito considerará como vivienda de interés social a la unidad habitacional destinada para las familias de estratos socio económicos que,

8
7



según los parámetros del Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales SELBEN, pertenezcan a los quintiles 1, 2 y 3 de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean vivienda propia. El área máxima será 80 m². El precio de venta de la vivienda habitable no podrá exceder de 1.25 salarios mínimos básicos unificados por metro cuadrado de construcción cubierta, incluido el terreno urbanizado y el aporte de suelo para otros fines, ni podrá ser mayor al precio máximo establecido por el MIDUVI para postular al Bono.

La vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, capacidad de crecimiento dentro de su lote, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario. La construcción de estas viviendas deberá contar con las respectivas autorizaciones de la Municipalidad del Distrito Metropolitano.

Art. ... (3) Vivienda emergente.- Son soluciones habitacionales destinadas para la atención inmediata a familias que, debido a deslaves, terremotos o catástrofes, han perdido su vivienda, o que por encontrarse en zonas de riesgo mitigable y no mitigable están en inminente peligro de perderla y, que por esta condición deben ser trasladadas de forma urgente. Para establecer cualquiera de estas condiciones, las Direcciones Metropolitanas de Planificación Territorial y de Servicios Públicos y Seguridad Ciudadana emitirán el informe técnico respectivo. Estas viviendas no podrán superar el precio referencial que establece el Art. ...(2) de esta ordenanza.

Art. ... (4) Concepto de incentivos locales.- Se consideran incentivos locales las exenciones y rebajas a los tributos municipales contempladas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Se aplican a los Planes y proyectos así como a las viviendas de Interés Social que se construyan por personas particulares en el Distrito Metropolitano de Quito.

SECCIÓN II

MECANISMOS DE PROMOCIÓN Y EJECUCIÓN DE INCENTIVOS LOCALES

Art. ... (5) Mecanismos tributarios de incentivo local.- En aplicación a la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se establecen como incentivos locales las exenciones de los impuestos predial urbano y de alcabalas así como la rebaja de los mismos.



Art. ... (6) Exención Total del impuesto predial.- Las viviendas consideradas de interés social por esta ordenanza gozarán de la exención del pago del impuesto predial por cinco años posteriores a su construcción o adjudicación, de acuerdo a lo que establece el Art. 327 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. ... (7) Rebaja del impuesto predial urbano.- En aplicación a lo establecido en el Art. 310 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se rebajará el 50% del valor del impuesto predial urbano y por un plazo improrrogable de diez años a partir de su construcción o adjudicación, a las viviendas que se construyan con el Bono del MIDUVI.

Asimismo, se rebajará el 95% el valor del impuesto predial urbano y por un plazo improrrogable de diez años a partir de su construcción o adjudicación, a las viviendas de interés social que se construyan sin el Bono del MIDUVI en urbanizaciones aprobadas como de Interés Social Progresivo y a las viviendas de los programas municipales de vivienda social.

Art. ... (8) Límites de aplicación de la exención y rebaja del impuesto predial.- Los beneficios del presente artículo solamente serán aplicables mientras el valor de la vivienda no supere quince mil dólares según el avalúo municipal y la superficie se mantenga dentro del límite establecido en esta ordenanza.

Cuando concluya el plazo de los cinco años de la exención, el beneficiario podrá optar por la rebaja del impuesto predial urbano, hasta completar el plazo impostergable, no acumulable de diez años.

Art. ... (9) Exención y Rebaja del impuesto de alcabalas.- En la transferencia de dominio de inmuebles de interés social y registrados en el Sistema del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI como proyectos elegibles para la postulación del Bono para la Adquisición de Vivienda Nueva, según el Artículo "Concepto de incentivos locales" de la presente ordenanza, se aplicará lo dispuesto por el Art. 351 literal b) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Para tal efecto la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio inmobiliario.

**SECCIÓN III****ENTIDADES RESPONSABLES DE
PLANIFICAR, PROMOVER Y EJECUTAR
PLANES DE URBANIZACION Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Art. ... (10) Dependencia responsable de la definición de políticas metropolitanas de urbanización y promoción de vivienda social.- La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos será la dependencia municipal encargada de formular y definir políticas metropolitanas específicas en materia de desarrollo urbano y promoción de vivienda de interés social, de manera participativa, en correspondencia con las políticas nacionales y los planes de desarrollo socio – territorial.

La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos se encargará de:

- 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.
- Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial.
- Gestionar prioritariamente la transformación de barrios consolidados con edificaciones obsoletas.
- Coordinar la definición de programas de relocalización emergente.
- Establecer las especificaciones técnicas mínimas, superficies y condiciones de confort de la urbanización y vivienda de interés social.
- Coordinar con el MIDUVI, otras entidades públicas, privadas y organismos internacionales interesados en la realización de los proyectos de vivienda de interés social.
- Definir mecanismos de vigilancia y control del cumplimiento de las políticas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social en el Distrito.
- Informar anualmente al Concejo Metropolitano acerca del estado de urbanización, notificaciones y recomendaciones de los solares a que hace referencia el artículo 321 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, para su resolución.
- 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.

8
7



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0267

- Apoyar iniciativas de concursos de diseño de proyectos de vivienda de interés social, en acuerdo con los requerimientos de las organizaciones sociales beneficiarias.

Para cumplir con estas funciones, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos contará con el apoyo del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés social que se conformará con:

- El Alcalde Metropolitano o su delegado;
- Un Concejal Metropolitano;
- Un delegado del MIDUVI;
- Un representante de las Empresas Metropolitanas de Servicios Básicos;
- Un delegado de las unidades municipales que ejecutan vivienda de interés social en el Distrito;
- Un representante de las organizaciones sociales que promueven el derecho a la vivienda;
- Un representante de las cooperativas de vivienda.

El Concejo Metropolitano, en base a la información sobre las organizaciones de la sociedad civil que trabajan en la promoción y desarrollo de vivienda de interés social, cursará invitaciones para que éstas elijan sus delegados al Consejo Consultivo.

Art. ... (11) Dependencias responsables de ejecutar las políticas de urbanización y promoción de viviendas de interés social.- 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 Concejo Metropolitano haya delegado esa función. Estas instancias coordinarán con la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos 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 estipulado en la presente ordenanza.

Para alcanzar sus propósitos tendrán las siguientes competencias:

- Asegurar suelo apropiado para vivienda de interés social, en el marco de las orientaciones de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.
- 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 Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

- 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.
- Elaborar y mantener un registro de promotores, organizaciones sociales y proyectos de vivienda de interés social.
- A fin de asegurar la implementación de los programas y proyectos de vivienda de interés social, las Empresas Metropolitanas de Alcantarillado y Agua Potable, Movilidad y Obras Públicas, de Desarrollo Urbano 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.

SECCIÓN IV

PROMOCIÓN DE TIERRA PARA USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO

Art. ... (12) Inventario de Tierras (Reserva Municipal de Suelo).- La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Dirección Metropolitana de Catastros, dispondrá de un inventario actualizado de tierras vacantes del Distrito para los fines de esta ordenanza, de acuerdo a lo establecido en el artículo 321 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. ... (13) Solares no edificados.- Para fines de pago del recargo por solares no edificados se aplicará lo establecido en los artículos 318, 319, 320 y 321 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. ... (14) Asociación de Tierras Distritales.- El o los propietarios de solares no edificados podrán asociarse para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social. Los peticionarios podrán acogerse a los beneficios de esta Ordenanza.

Art. ... (15) Control de solares no edificados.- La Dirección Metropolitana de Catastro, a través de procesos de actualización y depuración de la información inmobiliaria, registrará la información y determinará los predios que sean solares no edificados, cuyo listado se obtendrá del sistema informático catastral, los treinta últimos días de cada año, en función del programa que establezca la Dirección Metropolitana de Gobierno Electrónico, información que



será remitida a la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria que pondrá la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, a consideración del Alcalde Metropolitano, para su aprobación en el Concejo Metropolitano.

Sobre la base de la información indicada, la Dirección Metropolitana Financiera Tributaria hará las notificaciones de conformidad a lo que determina la Ley Orgánica de Régimen Municipal y otros cuerpos legales correspondientes.

SECCIÓN V VIVIENDA EMERGENTE

Art. ... (16) Reubicaciones emergentes. - Los hogares que habiéndose instalado en zonas de riesgo no mitigable, estén en peligro o fueren afectados por fenómenos naturales y requieran de reubicaciones o reasentamientos urgentes podrán acceder, de modo prioritario, a espacios del Inventario de tierras o a programas municipales de vivienda. Las condiciones y requisitos para el acceso se establecerán en el reglamento específico que pondrá la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, a consideración del Alcalde Metropolitano, para su aprobación por el Concejo Metropolitano.

SECCIÓN VI CREACIÓN DEL FONDO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Art. ... (17) Creación del Fondo.- Se crea una cuenta especial denominada "Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social", en la que se receptorán los valores que lo constituirán a partir de enero del 2009.

El Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social, estará dirigido a:

- Financiar la adquisición de tierras determinadas por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, para lo cual la municipalidad asignará en el presupuesto los valores correspondientes a la implementación de los planes y programas que se desarrollarán en cada año. Los recursos que se destinen para este fin no generarán utilidades y su recuperación no se destinará a otros fines.
- Financiar capital de trabajo o de inversión en la construcción de unidades habitacionales para planes y programas promovidos por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos. Estos recursos se calcularán y asignarán exclusivamente en la parte



ORDENANZA METROPOLITANA N° 0267

proporcional, luego de establecer que las organizaciones beneficiarias hubieren cubierto los aportes previos, la obtención del bono de la vivienda y la proyección de los aportes adicionales de los beneficiarios, en función de los cronogramas de cada plan de vivienda. Estos recursos generarán el interés legal que establezca el BEV. Para el otorgamiento de estos recursos debe estar garantizada la ejecución de las obras de urbanización.

Art. ... (18) Recursos del Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social.- Serán recursos del Fondo:

- a) Aportes presupuestarios que anualmente asignará la Municipalidad del Distrito Metropolitano.
- 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.

El Fondo de Promoción de Vivienda de interés social será administrado por un Fideicomiso, cuya conformación y funcionamiento será definido por la Dirección Metropolitana Financiera y la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en el Reglamento específico que se expida para el efecto, donde se establecerán además los encargados del control, seguimiento y evaluación

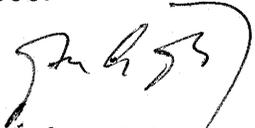
DISPOSICIÓN TRANSITORIA

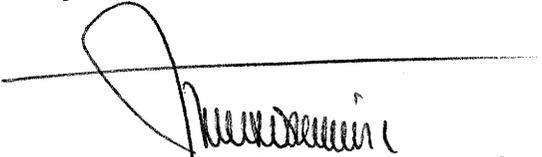
La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, y se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan.



ORDENANZA N° 0267

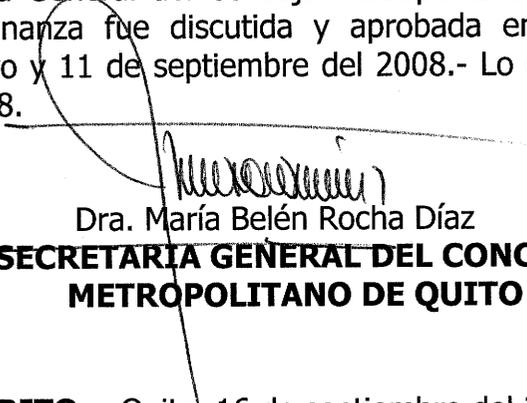
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 11 de septiembre del 2008.


Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

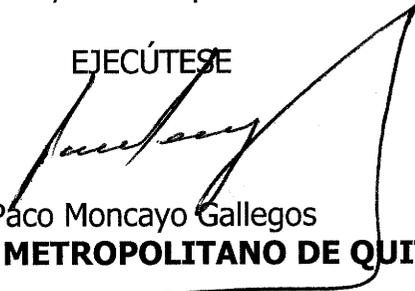

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

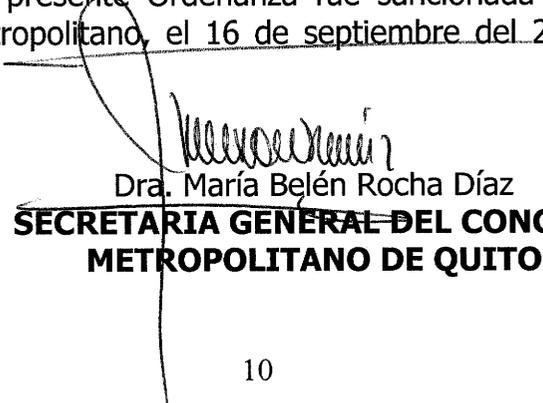
La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 8 de mayo y 11 de septiembre del 2008.- Lo certifico.- Quito, 16 de septiembre del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 16 de septiembre del 2008.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 16 de septiembre del 2008.- Quito, 16 de septiembre del 2008.


Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B