



**I. MUNICIPALIDAD DE QUITO  
A L C A L D I A**

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

056

- 8 ENE. 1996

**EL ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**

**Considerando:**

- QUE con el monto proveniente de la venta de edificabilidad adicional, por la Ordenanza N° 3050 de Reglamentación Metropolitana de Quito, se creó el Fondo para la Rehabilitación de Vivienda en el Centro Histórico (FONREVIV), a fin de que sus recursos se destinasen exclusivamente a la concesión de créditos para la rehabilitación de las edificaciones protegidas, utilizadas en vivienda de propiedad particular privada;
- QUE la comunidad internacional, en el marco de los convenios de cooperación y asistencia celebrados en el Distrito Metropolitano de Quito, ha destinado recursos con el mismo propósito;
- QUE la 10ma Disposición Transitoria de la Ordenanza N° 3050 prevé la creación o establecimiento de una cuenta especial para el manejo de los recursos de este Fondo; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el art. 72 de la Ley de Régimen Municipal:

**Acuerda**

Expedir el siguiente Instructivo mediante el cual se norma el funcionamiento del Fondo para la Rehabilitación de Vivienda en el Centro Histórico - (FONREVIV)



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO  
A L C A L D I A

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

## I

## SOBRE EL PRESENTE INSTRUCTIVO

- Art. 1 El presente instructivo tendrá vigencia hasta tanto el Concejo Metropolitano de Quito expida el correspondiente Reglamento, siendo por lo tanto de carácter transitorio todas sus disposiciones.
- Art. 2 En todo lo que no se halle determinado en el presente Instructivo, el Comité de Crédito queda facultado para adoptar los procedimientos y regulaciones más convenientes para el cumplimiento de objetivos y correcto funcionamiento del Fondo

## II

DE LOS RECURSOS DEL FONDO  
Y DE SU DESTINO

- Art.3 Los recursos del FONREVIV obtenidos mediante la aplicación de los procedimientos a los que se refieren los arts. 178 a 181 de la Ordenanza de Reglamentación Metropolitana de Quito, N° 3050, se manejarán a través de una cuenta especial, que bajo la responsabilidad del Director Financiero y del Tesorero Municipal, se mantendrá en el Banco del Estado u otra de las instituciones financieras autorizadas por la ley para actuar como depositario de recursos públicos.

A través de la misma cuenta se canalizarán los recursos que, provenientes de asignaciones gubernamentales, municipales, de fuentes internacionales, de donantes privados o de convenios celebrados con ellos, se destinen al otorgamiento de créditos en las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

Los recursos de esta cuenta podrán ser objeto de inversiones lucrativas, en función del plan de flujo de recursos financieros, con las autorizaciones y en la forma previstas en la ley.



**MUNICIPALIDAD DE QUITO**  
**A L C A L D I A**

3

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

Con las utilidades de las inversiones, los réditos o intereses de las operaciones y las reposiciones de capital, se incrementarán los recursos del Fondo.

- Art.4      Sujetándose a las disposiciones del presente instructivo, los recursos del FONREVIV se destinarán exclusivamente a la concesión de créditos para la rehabilitación de las edificaciones protegidas ubicadas en el Centro Histórico y que vayan a destinarse a vivienda de propiedad particular privada, como uso principal, después de la intervención.

**III**  
**DEL CREDITO DE REHABILITACIÓN**

***De los beneficiarios***

- Art. 5      Pueden ser beneficiarios del crédito las personas naturales o jurídicas que sean propietarias de inmuebles protegidos ubicados en el Centro Histórico.

La convocatoria para solicitar crédito la realizará el Alcalde Metropolitano a propuesta de la Dirección General de Planificación, en la cual se establecerán las zonas prioritarias de intervención y el plazo dentro del cual deben presentarse las solicitudes.

- Art. 6      Los interesados presentarán la solicitud dentro del plazo y en el formulario que para el propósito señalará la Administración. A la solicitud se acompañará los siguientes documentos:

a. Escritura pública que acredite la propiedad del inmueble y certificado de gravámenes con la historia del dominio del predio de los últimos 15 años y, además, cuando el solicitante fuere un promotor inmobiliario, la promesa de compraventa del inmueble;



**L. MUNICIPALIDAD DE QUITO**  
**A L C A L D I A**

4

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

- b. Documentos que acrediten la identidad del solicitante;
- c. Certificado de que el solicitante no adeuda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- d. Descripción de las obras para cuyo financiamiento se solicita el crédito, con el respectivo PRESUPUESTO ESTIMATIVO, fotografías del inmueble, esquema de plantas actuales y de propuesta, con indicación de usos y superficies del inmueble a rehabilitar; y,
- e. Indicación de las garantías que ofrece en seguridad de las obligaciones que contraiga.

Art. 7 Los interesados cuyas solicitudes de crédito hubieren sido aprobadas, tendrán un plazo de treinta días contado a partir de la fecha de notificación a que se refiere el Art. 12, para la suscripción del contrato.

Art. 8 Son obligaciones de los beneficiarios:

- a. Notificar el inicio de las obras;
- b. Destinar la totalidad del monto del crédito a la finalidad para la que fue concedido.
- c. Ejecutar las obras de rehabilitación, de acuerdo con el presupuesto, calidades, cuantía y documentación gráfica del proyecto.

Art. 9 Son obligaciones especiales de los beneficiarios las siguientes:

- a. El beneficiario de crédito dirigido a la rehabilitación de un inmueble destinado a servir de vivienda del mismo, quedará obligado a ocupar la vivienda de forma habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años.



I. MUNICIPALIDAD DE QUITO  
A L C A L D I A

5

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

b. Los beneficiarios de crédito dirigido a la rehabilitación de inmuebles cuyo destino sea de vivienda para terceros, estarán obligados a mantener en los contratos con terceros las condiciones que establezca el contrato de crédito respecto de las condiciones de uso, conservación y mantenimiento del inmueble.  
Igual obligación subsistirá en cuanto a las condiciones de venta o arrendamiento de las viviendas.

***Del Comité de Crédito***

Art. 10 Para la ejecución de las operaciones relacionadas con la concesión de créditos con cargo a los recursos del FONREVIV, se constituye un Comité de Crédito, integrado por el Administrador General Metropolitano, el Procurador del Distrito Metropolitano; el Director General Financiero y el Director General de Planificación, ó sus delegados. El Director de la Unidad de Vivienda actuará como secretario.

El Comité de Crédito estará presidido por el Administrador General Metropolitano, quien lo convocará, pudiendo también ser convocado a petición del Director General de Planificación o por disposición del señor Alcalde Metropolitano. El quorum se constituirá con tres de sus miembros. El voto dirimente corresponde al Administrador General Metropolitano.

Art. 11 Le corresponde al Comité de Crédito:

a. Actualizar, previo a la convocatoria pública, los índices de las tablas y demás condiciones generales de crédito establecidas en el anexo técnico;



MUNICIPALIDAD DE QUITO  
A L C A L D I A

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

6

- b. Evaluar las solicitudes de crédito y recomendar su aceptación o rechazo;
- c. Determinar las condiciones a las que la operación debe quedar sometida, según lo previsto en el presente Instructivo;
- d. Evaluar la suficiencia de las garantías y formular las recomendaciones que al respecto considere pertinentes;
- e. Recomendar la inclusión de requerimientos, cláusulas o condiciones especiales en el contrato de crédito, a más de las consideradas en el presente Instructivo, en atención a las circunstancias del beneficiario, a las características del inmueble o el proyecto de rehabilitación.

Art. 12 Finalizado el plazo para la presentación de solicitudes, el Comité de Crédito, luego de estudiarlas, emitirá un informe en el que hará constar su decisión respecto a:

- a. El orden de prioridad en el despacho de las solicitudes cuya aprobación recomiende, en base al puntaje de prioridad obtenido por cada una al aplicar la tabla número 3 del Anexo Técnico;
- b. Las solicitudes denegadas por no haberse ajustado a las normas del presente Instructivo;
- c. Las que, cumpliendo las condiciones del Instructivo, no han podido atenderse por razones presupuestarias. Estas ingresarán en una lista de espera de acuerdo al puntaje de prioridad.

El informe se someterá a la aprobación del Alcalde, cuya resolución será notificada a los solicitantes.



**MUNICIPALIDAD DE QUITO**  
**ALCALDIA**

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

7

***De las condiciones generales del crédito***

- Art. 13 La concesión de crédito con cargo a los recursos del FONREVIV, se sujetará a las condiciones generales siguientes:
- a. El crédito cubrirá el porcentaje del PRESUPUESTO BASICO según lo previsto en la Tabla número 1 del Anexo Técnico;
  - b. El egreso de los recursos se hará contra recepción de planillas de obra ejecutada, según lo que establece el Art. 14 del presente Instructivo.
  - c. El plazo y la tasa de interés serán los determinados en la Tabla número 2 del Anexo Técnico;
  - d. Las garantías serán reales o personales. Su idoneidad y suficiencia se estimarán según lo previsto por el Art. 17 del presente Instructivo.
- Art 14 El seguimiento técnico de la ejecución del contrato de crédito estará a cargo de la Unidad de Vivienda.
- Una vez que el beneficiario haya obtenido de la Unidad de Vivienda la aprobación de planillas por obra ejecutada en la etapa correspondiente al pago, de conformidad con el plan de obra aprobado, la Unidad de Vivienda solicitará el desembolso. Sin embargo, el contrato podrá considerar que se efectúe un primer desembolso no superior al 20 por ciento del monto total y en calidad de anticipo, cuando la naturaleza de la obra lo exija.
- Art. 15 Son condiciones previas al primer desembolso:
- a. La aprobación del proyecto de rehabilitación por la Unidad de Vivienda;
  - b. La aprobación de los planos;
  - c. El permiso de construcción.



MUNICIPALIDAD DE QUITO  
ALCALDIA

8

Ecuador ha sido, es  
será País Amazónico

Art. 16 El monto del crédito susceptible de financiarse con recursos del FONREVIV, será el porcentaje del PRESUPUESTO BÁSICO que resulte de la aplicación de la Tabla número 1 del Anexo Técnico del presente Instructivo.

Al efecto, se tendrá por PRESUPUESTO BÁSICO, al menor de entre los siguientes:

1. PRESUPUESTO REFERENCIAL DE INTERVENCIÓN que resultará de multiplicar la superficie total de locales más el 50 % de áreas comunes útiles, por un factor equivalente al costo referencial de construcción que será actualizado y definido anualmente por la Dirección General de Planificación en función de los datos comparativos oficiales y de mercado;

2. PRESUPUESTO ESTABLECIDO EN EL PROYECTO DEFINITIVO;

3. PRESUPUESTO ELABORADO POR LA UNIDAD DE VIVIENDA para el proyecto, si lo hubiere.

El PRESUPUESTO BÁSICO se incrementará en un 20% cuando el inmueble haya sido adquirido por el solicitante dentro del año anterior a la convocatoria y hasta la fecha de suscripción del contrato.

Art. 17 La suficiencia de las garantías será apreciada en cada caso, por el Comité de Crédito. Podrá admitirse segunda hipoteca del inmueble, si la primera se ha constituido a favor de una institución financiera legalmente establecida para garantizar operaciones de crédito destinadas al financiamiento del proyecto de rehabilitación.

Art. 18 En los créditos cuyo plazo sea de hasta 2 años, la recuperación del capital y los intereses se realizará al vencimiento del mismo. En los créditos concedidos para plazos mayores, la recuperación del capital y los intereses se realizará mediante cuotas de amortización periódicas, fijadas para intervalos no mayores a seis meses y tendrán derecho a un período de gracia de hasta dos años, según la Tabla número 2 del Anexo técnico.



MUNICIPALIDAD DE QUITO  
A L C A L D I A

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

9

**De las características de los  
inmuebles y de los proyectos de  
rehabilitación**

Art. 19 Para la definición del monto del crédito y para su instrumentación, el proyecto de rehabilitación debe haber sido aprobado por la Unidad de Vivienda.

Para que un proyecto de rehabilitación pueda ser aprobado, se requiere que de sus características se pueda establecer que luego de la intervención el inmueble podrá destinarse a vivienda al menos en un 70% de la superficie de locales y que las obras aseguren la consecución de resultados, en el orden de prioridad siguiente:

- a) Estabilidad y seguridad estructural y constructiva
- b) Estanqueidad e impermeabilidad ante la lluvia y humedades de capilaridad.
- c) Dotación de baños y cocinas.
- d) Instalación de electricidad, agua potable, desagües y red telefónica;
- e) Iluminación y ventilación natural de las dependencias. La iluminación y ventilación al exterior o a patios podrá ser directa o a través de galerías. Solamente las cocinas pueden ventilar a patios de servicio.
- f) Ejecución de acabados de pisos, revestimientos y carpinterías
- g) Ampliación de la superficie del inmueble, bien sea por crecimiento en altura o en planta, con sujeción a lo dispuesto por la Ordenanza N° 3050.

En conjunto, el proyecto deberá garantizar la coherencia técnica de la intervención en relación con el estado en que se encuentre el inmueble, asegurando los resultados establecidos en los literales precedentes, así como cumplir con todas las CONDICIONES DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA especificadas en el anexo técnico de este Instructivo.

En todo caso, el proyecto garantizará la rehabilitación total del inmueble o de los rubros proyectados y aprobados.



**MUNICIPALIDAD DE QUITO**  
**A L C A L D I A**

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

10

**Art. 20** Los proyectos de rehabilitación susceptibles de beneficiarse con los recursos del FONREVIV, tendrán por objeto alguna o algunas de las obras comprendidas en la clasificación siguiente:

**A) NIVEL UNO:** Obras menores tendientes a la conservación del inmueble. Comprende las relativas a:

**A.1** Obras de conservación y mantenimiento: es decir obras menores cuya finalidad sea mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante ni su estructura arquitectónica.

**A.2** Obras de acondicionamiento: Las que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad del inmueble o de una parte del mismo, sin alterar su estructura portante ni su estructura arquitectónica.

**B) NIVEL DOS:** Obras de mediana intensidad, tendientes a la consolidación del inmueble. Son las que no afectan a los aspectos que definen las principales características arquitectónicas de inmueble, tales como el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. Comprende las relativas a:

**B.1** Obras de consolidación: Son obras parciales sobre la estructura portante en servicio, que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos o partes afectadas.

**B.2** Obras de reforma menor: Son obras de redistribución interna que no afecten a los elementos anteriormente citados.

**C) NIVEL TRES:** Obras de gran intensidad, tendientes a la reestructuración del inmueble. Son las que se dirigen a recuperar el inmueble original en mal estado de conservación, o en estado de ruina o abandono, mediante obras de consolidación y de reposición de elementos estructurales, que no tengan por objeto el derrocamiento interior de la construcción existente. También se comprenden en esta categoría las obras que consistan en la combinación de actuaciones de



**MUNICIPALIDAD DE QUITO**  
**A L C A L D I A**

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

11

rehabilitación con la realización de obras de ampliación, siempre que ésta tenga por finalidad aumentar el espacio de las viviendas para satisfacer las condiciones mínimas de habitabilidad, sin afectar la zonificación regulada por la Ordenanza N° 3050.

Se entienden incluidas dentro de esta categoría las siguientes intervenciones:

C.1 Obras de restauración: Son aquellas que tienen por objeto la recuperación de valores históricos y arquitectónicos de un inmueble o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fiabilidad las estructuras portantes y arquitectónicas, las fachadas interiores y exteriores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.

C.2 Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición parcial de un inmueble existente, que debido a su avanzado deterioro no fuera posible consolidar o restaurar, reproduciéndose en el mismo lugar sus características formales y siempre que se justifique la existencia de estos elementos como parte integrante del inmueble original.

C.3 Obras de reforma mayor: son aquellas que, manteniendo todos los elementos de valor y las características tipológicas esenciales del inmueble existente, suponen modificaciones en la organización funcional interna y la estructura arquitectónica del inmueble.

C.4 Obras de ampliación: Son aquellas que suponen un aumento de la superficie construida original y siempre que el inmueble no exceda la zonificación permitida en la Ordenanza N° 3050 y estén debidamente justificadas para conseguir las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas del inmueble. Quedan excluidas las ampliaciones que se obtengan mediante la construcción de entresijos que ocupen más del 40% de la superficie de los locales; las que vacíen todo el edificio y mantengan la fachada, así como las que se obtengan por medio del incremento de altura de una o más plantas sobre las existentes.



MUNICIPALIDAD DE QUITO  
A L C A L D I A

12

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

Art. 21 El nivel de las obras, según el artículo anterior, determina las condiciones especiales que deberá cumplir el inmueble para que su proyecto de rehabilitación pueda beneficiarse con los recursos del Fondo, en la forma siguiente:

El inmueble en el que vayan a ejecutarse obras de nivel 1 o nivel 2:

- a. Deberá presentar condiciones adecuadas de seguridad estructural y constructiva;
- b. Dispondrá de instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua y alcantarillado y estanqueidad frente a la lluvia, a menos que, si carece de estas condiciones el proyecto contemple la ejecución de las obras necesarias para alcanzarlas.
- c. Tener en mal estado parcial o total sus acabados.

Los inmuebles en los que vayan a ejecutarse obras del nivel 3, deberán encontrarse en estado de ruina, establecido por la Dirección General de Planificación, o bien su estado de conservación requiera alguna de las obras incluidas en este nivel.

#### IV

#### DE LAS INFRACCIONES Y DE LAS SANCIONES

Art. 22 Siempre que según la ley o el contrato el incumplimiento del beneficiario diere lugar a la declaración de vencimiento del plazo y a la inmediata ejecución de las obligaciones pendientes, los intereses se reliquidarán a la máxima tasa convencional, más la de mora, vigentes a la fecha del pago, a más de la indemnización de perjuicios.



**L. MUNICIPALIDAD DE QUITO**  
**A L C A L D I A**

El Ecuador ha sido, es  
y será País Amazónico

056

- 8 ENE. 1996

13

La administración cuidará de que en los respectivos contratos se incorporen las cláusulas necesarias para asegurar los intereses municipales y la observancia por parte del beneficiario de las disposiciones que establezcan la reserva de destino, las condiciones de venta o arrendamiento y la obligación de mantener y preservar las características arquitectónicas del inmueble.

Art.23 Si luego de otorgado el crédito se estableciere que el solicitante hizo uso de datos o documentos falsos, o se benefició de comportamiento doloso, se declarará vencido el plazo y se procederá a la ejecución de las obligaciones, con los efectos señalados en el artículo anterior.

Comuníquese.-

f) **Dr. Jamil Mahuad Witt.**

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO