

**COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos a usted el siguiente informe emitido por la Comisión de Vivienda y Hábitat, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

**1.1.-** Mediante oficio No. 0650-LMM-CMQ-2018 de 31 de agosto de 2018, la Concejala Luisa Maldonado remite al Secretario General del Concejo Metropolitano el texto de su iniciativa referente al proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267.

**1.2.-** Mediante oficio SG-2900 de 10 de septiembre de 2018, el Secretario General del Concejo Metropolitano Subrogante, realiza la revisión de los requisitos formales respecto del referido proyecto normativo, mismo que es calificado y remitido a la Comisión de Vivienda y Hábitat, para su conocimiento y dictamen correspondiente.

**1.3.-** En sesión extraordinaria de 28 de agosto de 2018, la Comisión de Vivienda y Hábitat, conoce el Proyecto de Reforma a la Ordenanza Metropolitana No. 267 de Vivienda de Interés Social.

**1.4.-** En sesión extraordinaria de 4 de diciembre de 2018, la Comisión de Vivienda y Hábitat, conoce el Proyecto de Ordenanza de Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda Social Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No.267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, y procesa las observaciones remitidas por las dependencias municipales, y emite dictamen para conocimiento del Concejo Metropolitano.

## **2.- INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Con oficio No. STHV-4966 de 1 de octubre de 2018, el Arq. Jacobo Herdoiza, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda emite sus observaciones sobre el proyecto de Ordenanza de la Promoción del Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267.

2.2.- Mediante oficio No. EPMHV-DAJ-2018-1071 de 1 de octubre de 2018, el Abg. Álvaro Orellana, Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, remite sus observaciones al proyecto de Ordenanza.

2.3.- Mediante oficio No. 0001874 de 22 de noviembre de 2018, el Administrador General, remite a la Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, las observaciones emitidas por Dirección Metropolitana Tributaria respecto de la procedencia del referido proyecto de Ordenanza.

## **3.- INFORME LEGAL:**

Mediante oficio Expediente Procuraduría No. 2018-3381 de 2 de octubre de 2018, el Procurador Metropolitano emite su informe legal con las observaciones correspondientes al Proyecto de Ordenanza de Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda Social Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267.

## **4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Vivienda y Hábitat, luego de conocer y analizar el expediente y los informes técnicos y legal que reposan en el mismo, en sesión extraordinaria realizada el 4 de diciembre de 2018; con fundamento en los artículos 57 literal a), 87 literal a); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, acogiendo las observaciones formuladas por parte de las y los Concejales miembros de las Comisiones, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el Proyecto de Ordenanza de Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda Social Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267, sancionada el 16 de septiembre de 2008.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

*Luisa M.*  
 Lic. Luisa Maldonado  
 Presidenta de la Comisión de  
 Vivienda y Hábitat

*Renata Salvador*  
 Abg. Renata Salvador  
 Concejala Metropolitana

*Eddy Sánchez*  
 Lic. Eddy Sánchez  
 Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de Ordenanza.

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	R. Delgado	PGC	2018-12-05	<i>F</i>

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Luisa Maldonado					
Renata Salvador					
Eddy Sánchez					
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha			Recepción	



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Ecuador y en toda Latinoamérica, a pesar de los avances legales y las experiencias de construcción de vivienda de interés social, las políticas públicas en este tema se siguen centrando en los aspectos de financiamiento y costo, generando viviendas que no califican como adecuadas y dignas, privilegiando la construcción de soluciones habitacionales en serie, con espacios mínimos y con materiales de poca calidad y mínima tecnología. Esta concepción ha dado como resultado la generación de barrios miseria, carentes de equipamiento comunitario como áreas para uso de los moradores, espacios para la recreación, la cultura y el deporte; que no consideran servicios públicos como educación, salud y transporte, ni infraestructura como alcantarillado, agua potable y vías, entre otros elementos necesarios para la creación de entornos favorables para la recreación y reproducción de la vida.

Al mismo tiempo, se descuidan aspectos sociales que están íntimamente ligados a los resultados a largo plazo de los proyectos de vivienda social, como la construcción de comunidad, que fortalece las relaciones familiares y contribuye a la cohesión social, precautelando la aparición de problemas posteriores como la inseguridad, la violencia doméstica, feminicidios, delincuencia, abuso de drogas, embarazo adolescente y otros problemas de la comunidad, e inclusive el abandono de las viviendas por parte de sus adjudicatarios.

En este contexto, durante los últimos años se ha generado un reconocimiento de los Estados a diferentes niveles sobre la necesidad de abordar la vivienda de interés social dentro del hábitat, de forma integral y no segmentada como un aporte a la construcción de ciudad y ciudadanía. Muestra de aquello son los conceptos de vivienda expuestos en la Constitución de la República del Ecuador 2008, donde se establece el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica, así como el derecho al disfrute pleno de la ciudad (Artículos 30, 31) y la integralidad del derecho de las personas, a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, cultura, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (Artículo 66, 375).

Internacionalmente, la Nueva Agenda Urbana definida en el encuentro mundial Hábitat III apuntó a la cohesión social, marcos urbanos colaborativos, desarrollo espacial, oportunidades de economía urbana y ecología urbana, como las áreas claves que deben vincularse a la política de vivienda.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Con este espíritu, es necesario adecuar y actualizar la normativa del DMQ con el fin de que integre estos avances conceptuales y legales.

El déficit de vivienda adecuada en el Distrito Metropolitano de Quito, es un problema estructural que tiene su origen en cinco puntos fundamentales:

- a. Escasa o inexistente inversión social para destinarlos a proyectos de vivienda de interés social que cumplan la cada vez más creciente demanda de vivienda.
- b. Escasez de suelo urbano asequible y habilitado para la construcción de planes y programas de vivienda de interés social.
- c. Estructura social caracterizada por marcadas inequidades socio-económicas;
- d. Falta de aplicación de políticas y normas para fomento y promoción de la construcción de vivienda de interés social.
- e. La expansión desordenada de la mancha urbana, que lleva al establecimiento de asentamientos irregulares con poca o ninguna cobertura de servicios básicos, con viviendas que no cumplen parámetros básicos de seguridad legal y técnica.

Uno de los pocos esfuerzos normativos en materia de vivienda de interés social ha sido la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, expedida en marzo del 2010, instrumento en el cual se establecen los principios rectores de la acción municipal y ciudadana acerca del hábitat y la vivienda, buscando dar respuesta a la legítima aspiración de amplios sectores ciudadanos sobre su derecho al hábitat y la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, que constituye un elemento fundamental de la gestión municipal.

La Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene como objetivo reconocer e impulsar el ejercicio del derecho de todos sus habitantes al disfrute de la ciudad, considerando que el acceso a suelo urbanizado y a una vivienda digna y segura son componentes esenciales para el fortalecimiento del ejercicio de la ciudadanía e integración social.

En este contexto la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda se desarrolla con un enfoque de derechos y entre sus principios destacan: la integralidad del hábitat, el desarrollo comunitario e integral, la universalidad, la solidaridad, el derecho a la ciudad, la accesibilidad económica, la eficiencia y eficacia institucional, la participación ciudadana, la calidad de diseño y construcción, la innovación, el crecimiento progresivo y la vivienda productiva. Sus ejes transversales son la equidad, la interculturalidad y la gestión de riesgos, además de promover la participación de los actores involucrados en la aportación estratégica de recursos financieros, de gestión, técnicos y humanos, fortaleciendo una ciudadanía consciente, participativa y corresponsable en la construcción de comunidades solidarias y la ciudad que nos merecemos.

Sin embargo, este instrumento ha resultado insuficiente pues se hace necesario que la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda se refleje en normativa específica,

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

posibilitando su óptima aplicación por parte de la administración municipal, tomando en consideración el crecimiento acelerado de la ciudad y las necesidades de cubrir la demanda de vivienda.

En la actualidad se encuentra vigente la Ordenanza Metropolitana No. 0267 sancionada el 16 de septiembre de 2008, de " Promoción de suelo y vivienda nueva de interés social", que debido a la expedición de un nuevo marco normativo ( Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización; Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, etc.) resulta desactualizada, tornándose necesario sustituirla para posibilitar que el MDMQ continúe desarrollando sus competencias en esta materia.

Entre las ventajas de la nueva normativa propuesta, podemos citar el establecimiento de un trámite expedito para la aprobación de proyectos de vivienda, agilizando el trabajo de los constructores en su oferta de vivienda, mientras se evitan costos adicionales por obras paralizadas debido a engorrosos trámites municipales. Con el establecimiento de un procedimiento administrativo simplificado se busca una solución a esta problemática.

Otros aspectos que atienden la integralidad de la solución para vivienda son el establecimiento de un banco de suelos y de formas de financiamiento e incentivos para la promoción de la construcción, contribuyendo así a la dinamización económica de la ciudad y la generación de trabajo digno.

Finalmente, se establecen diferentes modelos de gestión donde participan todas las formas de organización económica, generando alianzas estratégicas en pro de la dinamización socio-económica de la ciudad.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, en adelante "Constitución", determina 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".

Que, el artículo 31 de la Constitución, determina que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía".

Que, el artículo 37 de la Constitución, determina que: "El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento".

Que, el artículo 39 de la Constitución, en su segundo inciso, dispone que: "El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento".

Que, el artículo 47 de la Constitución, determina que: "El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: 6.- Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana."

Que, el artículo 66 de la Constitución, prescribe: "Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios."

Que, el artículo 375 de la Constitución, estipula que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

1. Generará 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.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará 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.
4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.
5. Desarrollará 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."

Que, el artículo 376 de la Constitución en materia tributaria, determina que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se 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."

Que, la Constitución de la República en el Artículo 389 ordena que el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad, a través de las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional.

Que, el Ecuador es signatario de instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en el número 1 del artículo 25 establece: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda.

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, precisa los: "Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: f) 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".

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54 delimita entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal "i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 87, literal y, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde: "regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el inciso primero del artículo 147 dispone: "Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, 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."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, manifiesta: "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".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Artículo 491 establece entre los impuestos municipales los siguientes: a) impuesto sobre la propiedad urbana, c) impuesto de alcabalas, g) impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía de los mismos.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 498 especifica que "con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores de los tributos que se establece en este Código".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 503 ordena que "Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de adquisición, construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas: d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 510 establece una exención temporal del impuesto a los predios urbanos de por cinco años posteriores al de su terminación o adjudicación en el caso de: a) bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, b) las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el IESS, el BEV, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto, y c) los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. En el mismo artículo establece que gozarán de una exoneración de hasta dos años en caso de casas destinadas a vivienda no contemplados en los literales a), b) y c).

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 520 dispone que "están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 534, literal b, estipula que queda totalmente exenta del pago del impuesto de alcabala la venta o transferencia de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social o previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total, o que pertenezca al sector de la economía solidaria, previamente calificados como tales por la municipalidad o distrito metropolitano respectivo.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 446 determina: Expropiación.- "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales,



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación”.

“En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 594 especifica: Expropiación de predios para vivienda de interés social. - Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social...”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 595 manifiesta: Artículo 595.- “Expropiación para vivienda de interés social.- Por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular”.

“El alcalde declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente y ocupación inmediata, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento y, además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse.

Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a programas de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.”

Que, de conformidad al artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán gestionar 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 y para ello, utilizarán los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Que, el artículo 88 del cuerpo legal antes citado, dispone que tanto el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo,

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios y para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 2, señala: Finalidad. – “Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes: 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, decreta: Competencia exclusiva. – “La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.”

Que, el Concejo Metropolitano de Quito expidió en marzo de 2010 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, donde se establecen los principios rectores de la acción municipal y ciudadana acerca del hábitat y la vivienda, buscando dar respuesta a la legítima aspiración de amplios sectores ciudadanos sobre su derecho al hábitat y la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito y que dicha Política constituye un elemento fundamental de la gestión municipal, en cuyo cumplimiento acudirán las normativas necesarias;

Que, la Ordenanza Metropolitana 0267, sancionada el 11 de septiembre de 2008, trata sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social y que, debido a la expedición de un nuevo marco constitucional y legal, dicha normativa ha resultado desactualizada, haciéndose necesario realizar un alcance que posibilite al DMDQ continuar realizando sus competencias en esta materia.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 090, sancionada el 27 de junio del 2011, fija la tabla de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito;

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 DE PROMOCIÓN DE SUELO, HÁBITAT Y VIVIENDA SOCIAL  
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No.267, SANCIONADA EL  
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### CAPITULO I

#### OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, PRINCIPIOS, DEFINICIONES GENERALES, CONDICIONES DE LA VIVIENDA SOCIAL

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico metropolitano para regulación, promoción y gestión de suelo de la vivienda social en sus distintas modalidades; así como los mecanismos para su incentivo y construcción, con un enfoque en el desarrollo comunitario integral, en construcción de comunidades participativas, solidarias y corresponsables del ejercicio de sus derechos, en especial del derecho constitucional a vivienda adecuada y digna y a la ciudad, en el marco del ordenamiento territorial, con énfasis en los grupos de atención prioritaria.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - Las disposiciones de la presente ordenanza son de orden público; su aplicación y observancia es obligatoria en todo el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 3.- Principios.** - El ejercicio de los derechos y obligaciones consagrados en la presente ordenanza se guiarán por los siguientes principios, según corresponda:

- a) La búsqueda del buen vivir y del bien común;
- b) El derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- c) El derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
- d) La equidad social.
- e) El respeto a la identidad cultural e interculturalidad.
- f) La no discriminación.
- g) La gestión participativa y democrática basada en la autogestión y cogestión social.
- h) La responsabilidad social y ambiental empresarial.
- i) La democratización del acceso a la vivienda como un derecho.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- j) La universalidad, sostenibilidad, solidaridad y sustentabilidad ambiental, priorizando su atención a las familias en situación de pobreza y en general a la población vulnerable o en situación de riesgo.

### Artículo 4.- Responsabilidades del MDMQ

1. Formular políticas para implementar acciones en los procesos metropolitanos de suelo, hábitat y vivienda, que incidan en la transformación de la realidad actual hacia el buen vivir y contribuirá en el proceso de configuración de una ciudad social, económica y ecológicamente sustentable, espacialmente justa y con un hábitat adecuado.
2. Establecer lineamientos de gestión del territorio, de suelo y de vivienda, que conduzcan a un desarrollo que privilegie el derecho a la ciudad y a la vivienda de interés social con la finalidad de permitir un usufructo equitativo por parte de sus habitantes.
3. Implementar y evaluar políticas, planes, proyectos y programas de hábitat y de acceso al suelo y a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
4. Realizar acciones para la construcción de vivienda nueva, mejorar la vivienda precaria, dotar de albergues y promover el alquiler en régimen especial, a través de las entidades competentes.
5. Desarrollar planes y programas para vivienda 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 ejecutará acciones estratégicas tendientes a crear suelo y/o construir planes de vivienda de acuerdo con las políticas nacionales sobre el tema, la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la planificación metropolitana.
6. Incentivar la participación para la construcción de vivienda de interés social y vivienda emergente, promovida desde el sector público, privado, comunitario y autogestionario.
7. Desarrollar, con sus propios recursos y/o en coordinación con las instituciones del Estado, planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, priorizando la relación con las instituciones de finanzas populares.
8. Desarrollar un sistema integral de información de gestión de vivienda, denominada Banco de Vivienda de Interés Social, en la cual deberá constar obligatoriamente los datos de la oferta de vivienda de interés social disponible sea construida, promovida y/o financiada por entidades del sector público, privado o de la economía popular o solidaria, con el detalle de la ubicación, nivel de acceso a servicios y equipamientos básicos, tipo de construcción, áreas útiles, modelo de

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

propiedad, costos de la vivienda, forma de pago. Información que estará a disposición de la ciudadanía a través de la página web institucional.

9. Establecer un proceso de acompañamiento, seguimiento, control y evaluación social, técnica y jurídica a los proyectos de vivienda, en sus etapas de planificación y construcción, adjudicación y post adjudicación, así como a sus potenciales adjudicatarios.
10. Coordinar la provisión de servicios básicos y equipamientos, infraestructura adecuada para salud, educación, vialidad, seguridad, cultura y espacio público, entre otros, en el marco de su competencia, para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.
11. Formular políticas, planes y estrategias destinadas a la promoción de programas de habilitación de suelo urbano para vivienda de interés social.
12. Formular políticas, planes y estrategias destinadas a la promoción de programas de vivienda de interés social.
13. Promover la investigación sobre la situación de la vivienda social en el distrito, déficits cualitativo y cuantitativo, situación habitacional de los grupos vulnerables, sobre los procesos de producción formales e informales de la misma, las alternativas de financiamiento, alternativas tecnológicas adecuadas, sobre los procesos de consolidación y habilitación barrial, experiencias asociativas y convivencia social. Los resultados de estas investigaciones serán presentados anualmente al Concejo Metropolitano de Quito.
14. Desarrollar o actualizar normativa pertinente en torno a vivienda social
15. Generar y socializar la información desarrollada.
16. Ejecutar directamente o estimular y facilitar la promoción a través de terceros, de proyectos integrales de suelo, hábitat y vivienda social; promoviendo la participación y la autogestión comunitaria.
17. Ejecutar directamente, o facilitar la promoción a través de terceros, de proyectos de mejoramiento integral del hábitat y de la vivienda social.
18. Establecer los mecanismos administrativos pertinentes con la finalidad de contribuir a la eficiencia en la promoción y ejecución de las intervenciones señaladas



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### Artículo 5.- Definiciones Generales

**Barrio.** - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

**Ciudad.** - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

**Desarrollo comunitario integral.** - Hace relación a las condiciones de vida materiales, culturales y ambientales necesarias para el alcance del buen vivir de los beneficiarios de vivienda de interés social. La calidad de integralidad está dada por la incorporación y potenciación de formas alternativas de organización socio económicas, participación, autogestión, producción, economía popular y solidaria, y por la sustentabilidad económica, ambiental y social de los proyectos.

**Desarrollo urbano.** - comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

**Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

**Espacio Público.** - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Hábitat.** - Entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno descentralizado, orientadas a la consecución del buen vivir.

**Habitabilidad básica.**- Condiciones que garantizan la seguridad física y el espacio adecuado para la reproducción vital de las personas, tales como protección contra el frío, humedad, calor, lluvia, viento y otras amenazas a riesgos estructurales y de salud; incluye un entorno externo propicio que permitan el alcance del buen vivir.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Norma urbanística.** - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Planeamiento urbanístico.** - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

**Sistemas públicos de soporte.** - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**Vivienda adecuada y digna.** - Aquella que cuenta 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.

**Vivienda social.** - Es la que interesa a la sociedad para alcanzar justicia social, equidad, acceso a derechos, con énfasis en la reducción del déficit habitacional, aplicación de los planes de ordenamiento territorial, con la consecuente prevención de la aparición de asentamientos irregulares, fomentando la densificación y aprovechamiento de los servicios e infraestructura existentes, promoviendo el uso del suelo urbano y urbanizable y procurando la no expansión de la mancha urbana.

### Artículo 6.- Condiciones de la vivienda social

La Municipalidad del DMDQ considerará como vivienda social a la unidad habitacional que cumpla con las siguientes condiciones:

1. Esté destinada para las familias de estratos socio económicos cuyos ingresos no superen el 200% de la canasta básica nacional promedio definido por la entidad nacional competente.
2. El valor de la vivienda que se califique como de interés social será aquel que determine la política nacional en materia de vivienda.
3. Cumpla con las siguientes características:
  - a. Condiciones constructivas sismo resistentes y seguras.
  - b. Habitabilidad básica y progresiva, en el caso de vivienda unifamiliar.
  - c. Acceso a servicios básicos, vialidad, conectividad, equipamientos de educación, salud y seguridad.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- d. Los proyectos de vivienda social NO podrán estar ubicados en lugares catalogados como de riesgo no mitigable, ni con índices de contaminación, ni en zonas de protección ecológica ni reserva natural.
- e. Que disponga de equipamiento comunitario, espacios de esparcimiento y áreas verdes.
- f. Seguridad jurídica en torno a la tenencia, uso y/o propiedad de la vivienda.
- g. Asequibilidad para la adquisición u ocupación de la vivienda de interés social.
- h. Adecuación cultural.
- i. Vivienda durable y progresiva.
- j. Que garantice condiciones para el desarrollo comunitario integral.

Para el caso de las viviendas, se considera los distintos tipos de propiedad reconocidos en la constitución tales como: pública, privada, comunitaria, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental,

De igual manera se reconocerá las diferentes formas de gestión del proceso constructivo: pública, privada, mixta, social o particular (individual de cada beneficiario). Para el efecto, se entiende por gestión social aquella promovida por organizaciones sociales, comunitarias y ong's.

### Artículo 7.- Clases de vivienda social

- a. Vivienda popular
- b. Vivienda solidaria
- c. Vivienda de interés público
- d. Vivienda de relocalización
- e. Vivienda pública en arrendamiento

**Artículo 8.- Vivienda Popular.** - Es la vivienda adecuada y digna, cuyo costo no exceda el valor de la vivienda calificada como de interés social por la política nacional en materia de vivienda y cuyos costos de construcción y adquisición son cubiertos en su totalidad por sus promotores, propietarios y adquirentes.

**Artículo 9.- Vivienda Solidaria.** - Es la vivienda adecuada y digna, cuyo costo no exceda el valor de la vivienda calificada como de interés social por la política nacional en materia de vivienda y que está destinada a satisfacer las necesidades de la población en situación de problema y/o vulnerabilidad que requieren atención de la municipalidad y por tanto el establecimiento de subsidios, incentivos y/o exoneraciones tributarias y financiamiento en condiciones preferenciales.

**Artículo 10.- Vivienda de Interés Público.-** Es la vivienda adecuada y digna, cuyo costo no exceda el valor de la vivienda calificada como prioritaria por la política nacional en materia de vivienda y que está destinada a la población en situación de extrema pobreza



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

y/o vulnerabilidad, personas de atención prioritaria en situación de pobreza, definidas por la entidad municipal encargada de la inclusión social en el MDMQ, el mismo que, conjuntamente con otras entidades públicas y privadas generará las condiciones para promover la construcción de este tipo de vivienda. El costo de la vivienda podrá ser asumida total o parcialmente por la municipalidad o el gobierno central.

**Artículo 11.- Vivienda de Relocalización.** - El MDMQ a través del ente encargado de la gestión de riesgos, implementará procesos planificados de relocalización de la población que responde a razones de riesgo socio ambiental o que resulta imprescindible como parte de un proceso de reurbanización de un barrio o asentamiento. De ser posible el proceso de relocalización se realizará en los mismos sectores donde habiten las familias afectadas, evitando el desarraigo, en aquellos casos en los que el riesgo socio ambiental puede ser mitigado mediante el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población en el mismo lugar de residencia, el costo de este tipo de vivienda no excederá los 103.62 salarios básicos unificados.

En los proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el Municipio de Quito, bajo cualquier modalidad, se destinará un mínimo de 30% de la unidades habitacionales para vivienda de Relocalización.

**Artículo 12.- Vivienda Pública de Arrendamiento.** - Son programas implementados por el MDMQ, a través de la entidad municipal competente, mediante mecanismos contractuales, por los cuales acuerda ceder temporalmente a arrendatarios el uso de inmuebles de su propiedad, destinados exclusivamente para vivienda, por el pago de una renta preferencial convenida y por un plazo determinado, los mismos que podrán tener opción de compra al cumplimiento del plazo convenido entre las partes.

El MDMQ, promoverá y promocionará el arrendamiento social y dispondrá de una amplia oferta de vivienda de arrendamiento en predios de propiedad municipal.

**Artículo 13.- Vivienda de Interés Social en área Rural.** - El MDMQ apoyará los proyectos de vivienda que se implanten en las parroquias rurales y que cuenten; en la búsqueda de un desarrollo armónico con el contexto natural; con proyección social, económica, sean ambientalmente sostenibles. En los proyectos que sean promovidos por el sector de la economía popular y solidaria, a través de:

- Asistencia para vivienda nueva en centros urbanos de las parroquias rurales que lo requieran, con apoyo de transferencia tecnológica en materia constructiva, modelos de gestión y de experiencias comunitarias.

- Asistencia para el mejoramiento de vivienda y unidad productiva, en coordinación con las políticas nacionales.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Apoyo al desarrollo de unidades productivas, con la construcción de centros de acopio, centros artesanales, granjas artesanales, equipamiento turístico, etc., de acuerdo a planes y proyectos que engloben el desarrollo a nivel territorial.

- Articulación con los mecanismos de crédito instituidos por el Estado.

**Artículo 14.- Vivienda de Interés Social en lote propio.** - El MDMQ promoverá programas de construcción, de mejoramiento de vivienda y reforzamiento estructural, destinados a propietarios de un lote de terreno, que no sean sujetos de crédito o con baja capacidad de pago.

Apoyará a proyectos cooperativos y de gestión comunitaria, con construcción de obras de infraestructura básica, fiscalización y dirección técnica profesional cuando se lo requiera.

**Artículo 15.- Beneficiarios.-** Los beneficiarios de los incentivos, financiamiento y exenciones contempladas en la presente ordenanza cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Familias cuyo ingreso no supere el 120% de la canasta básica nacional promedio, determinado por la entidad nacional competente, en el caso de la vivienda popular y de interés social; y del 200%, en el caso de vivienda de interés público.
- b) Familias que no posean vivienda propia, excepto en el caso de mejoramiento de vivienda.
- c) Familias que no hayan sido beneficiarias alguna vez de incentivos y subsidios nacionales o municipales para vivienda.
- d) Familias que, a pesar de no cumplir con el literal a del presente artículo, tengan jefatura femenina o masculina sola, jefatura de adultos mayores, o personas con discapacidad en su núcleo familiar.

## CAPÍTULO II GESTIÓN INSTITUCIONAL

### SECCIÓN PRIMERA GESTIÓN MUNICIPAL DEL SUELO

**Artículo 16.- Suelo para vivienda social.** - Se define como suelo para vivienda social a aquel que está destinado o sirve de soporte para la edificación de este tipo de vivienda, incluyendo áreas de expansión y suelo vacante en las áreas consolidadas, en el que pueda ejecutarse procesos de incremento de edificabilidad de acuerdo a la norma vigente, cuando las condiciones urbanísticas así lo justifiquen o permitan.

El suelo para uso residencial debe reunir las siguientes características mínimas:



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- a. Integrado a la ciudad o a las cabeceras parroquiales, en el caso de vivienda urbana.
- b. No estar ubicados en zonas de riesgo o de reserva natural.
- c. Con dotación o factibilidad de servicios básicos y equipamientos comunitarios en la zona.
- d. En área urbana, con normativa que permita mayor densificación para procurar ciudades compactas y eficientes.
- e. En área rural, con normativa que promueva, en lo posible, la rehabilitación de las viviendas y consolidación de asentamientos compactos e interconectados.

**Artículo 17.- Gestión de Suelo para vivienda social.** - El MDMQ, en lo referente a la gestión del suelo será responsable de lo siguiente:

- a. Creará condiciones urbanas habitables, priorizará el uso del suelo vacante dentro del territorio metropolitano y señalará zonas de expansión urbana sobre las cuales el MDMQ y las organizaciones públicas y/o privadas que propongan proyectos de vivienda de interés social tendrán prelación en la compra, en caso de ser suelo municipal. El MDMQ determinará el sistema de zonificación y las zonas de protección ecológica, previendo la sostenibilidad social, económica y ambiental de los programas de vivienda de interés social.
- b. Se encargará de la generación de suelo municipal edificable, a través de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación urbanística.
- c. Deberá mantener e incorporar reservas de suelo suficientes en áreas estratégicas para asegurar un desarrollo urbano y rural planificado a fin de controlar la especulación. Se definirán áreas de desarrollo público.
- d. Promoverá el apoyo técnico y estimulará los procesos de ordenamiento urbano que permitan disponer y habilitar tierras aptas para nuevos tejidos urbanos con énfasis en vivienda de interés social.
- e. Los proyectos de habilitación de suelo que no sean de interés social y superen los 10.000 m<sup>2</sup> deberán contribuir con las políticas de reserva de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social, favoreciendo una ocupación democrática e integrada de la población sobre el territorio.
- f. Perfeccionará y consolidará los mecanismos legales, operativos y de gestión que generen un territorio con suelo urbanizado a precios justos y no especulativos, para satisfacer la demanda de hábitat y vivienda de los sectores sociales de menores recursos.
- g. Incorporará a las reservas de suelo los bienes inmuebles municipales o de sus empresas que se encuentren como improductivos, pero sean útiles para programas habitacionales de interés social.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- h. Mantendrá un programa dedicado a fortalecer las actuaciones de legalización y reconfiguración barrial, la regularización de la tenencia de la tierra en los barrios, el mejoramiento y el reconocimiento de construcciones.

**Artículo 18.- Optimización de la ocupación del suelo.** - El MDMQ promoverá la optimización de la ocupación del suelo de la zona urbana de Quito, desalentando el crecimiento expansivo de los extremos del tejido urbano y valles circundantes mediante:

- a. Densificación del área de la ciudad urbanizada y ocupada actualmente.
- b. Ocupación de las áreas vacantes o vacíos urbanos de la ciudad de Quito y de las cabeceras parroquiales.
- c. Fomento de intervenciones para el mejoramiento, rehabilitación, renovación y crecimiento en altura y obras de desarrollo urbano en el MDMQ.

**Artículo 19.- Compactación Urbana y Continuidad Territorial.** - El MDMQ promoverá, auspiciará o colaborará con iniciativas que promuevan la compactación, densificación y utilización del suelo vacante.

En los proyectos de habilitación de suelo y habitación de edificación el MDMQ exigirá continuidad en el tejido urbano, evitando urbanizaciones amuralladas, así como el mantenimiento de la condición de público de los espacios que deban tener esta calificación.

**Artículo 20.- Reserva Metropolitana de Suelo para vivienda social y equipamiento.** - El MDMQ con la finalidad de garantizar suelo para vivienda social, a través de la coordinación de la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda con los organismos competentes municipales:

- Definirá territorialmente áreas de uso para vivienda social urbana o rural, tomando en cuenta la disponibilidad presente o futura de las redes de servicios básicos, de los equipamientos complementarios y la conectividad, con el fin de consolidar una ciudad y un territorio metropolitano con múltiples centralidades.
- Dictará la normativa pertinente en cuanto al uso de suelo y a la temporalidad obligatoria para la edificación de esas áreas con los usos previstos.
- Establecerá un porcentaje mínimo de suelo destinado a equipamiento, áreas de esparcimiento y áreas de reserva y protección complementarias a las áreas de vivienda social.
- Definirá la ubicación de esas áreas, la temporalidad para su implementación y la previsión de los recursos metropolitanos o acuerdos pertinentes, cuando el financiamiento fuere de otras fuentes.

A través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV:



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Conformará un Banco Metropolitano de Suelo para vivienda social.  
Forman parte de este banco:
  - Los terrenos de propiedad de la EPMHV, asignados para este fin
  - Los bienes que adquiera el MDMQ para este fin mediante permuta, donación, legado, accesión, prescripción, compra-venta y/o declaratoria de utilidad pública.
  - Los predios aptos para vivienda social urbana o rural, que sean de propiedad de las instituciones metropolitanas.
  - Los bienes aptos para vivienda social urbana o rural, que sean de propiedad de instituciones del sector público y que hayan sido transferidos a favor de la municipalidad.
- Podrá enajenar predios habilitados de propiedad municipal a favor de organizaciones sociales, ong's y más organizaciones privadas para proyectos destinados a este fin, de conformidad a la ley. Se establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que los destinatarios sean familias con ingresos iguales o menores a los máximos establecidos para vivienda social.

### SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Artículo 21.- Dependencias responsables de la promoción de suelo y vivienda social.** - Serán responsables de la ejecución de las políticas metropolitanas de promoción de suelo y vivienda social: la Administración General (incentivos), la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV, y todas las instancias metropolitanas a las cuales el Concejo Metropolitano, previo el conocimiento de la Comisión de Vivienda, haya delegado esa función. Estas instancias coordinarán la gestión de sus ejecutorias con la Secretaría Metropolitana de Planificación Estratégica y, cuando corresponda, con la Secretaría Metropolitana de Seguridad y Gobernabilidad, articulando la participación ciudadana, de las empresas de servicios básicos, de las entidades públicas, privadas y comunitarias, en el marco de lo estipulado en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la presente Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 22.- Proyectos de vivienda de interés social como prioridad del Municipio.** - Los proyectos de vivienda de interés social calificados por la municipalidad son prioritarios en las políticas locales y, para facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en la normativa metropolitana, nacional y demás normativa tributaria pertinente.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 23.- Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de vivienda de interés social.** - Para la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido en las siguientes fases:

### 1.- Requisitos previos

El promotor inmobiliario, propietario o proyectista de planes o programas de vivienda de interés social, deberá presentar ante el ente encargado de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud de calificación de proyecto de interés social, adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Proyecto que contenga planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías.
- b. Compatibilidad de suelo para uso residencial.
- c. Coeficientes de ocupación o aprovechamiento del suelo, retiros, altura, lote mínimo, frente mínimo.
- d. Factibilidad de servicios básicos.
- e. Afectaciones viales por obras existentes o planificadas, zonas de protección por accidentes geográficos, derechos de vías, alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, colectores y demás limitaciones de orden técnico que puedan restringir el uso del inmueble debido a condiciones técnicas y geográficas.
- a) Regularización de excedentes o diferencias de áreas, únicamente en los casos que supere el error técnico aceptable.

La autoridad correspondiente no podrá exigir otros requisitos adicionales a los antes señalados.

### 2.- Fase de calificación

La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, procederá en el término máximo de 10 días a emitir el informe de calificación del proyecto de vivienda de interés social, el mismo que le faculta al promotor inmobiliario, propietario o proyectista, para solicitar las licencias, permisos o autorizaciones para la construcción del proyecto como de vivienda de interés social.

### 3.- Fase de obtención de permisos

La Administración Zonal correspondiente, mediante procedimiento declarativo, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de 10 días desde su presentación, para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Documento de calificación del proyecto emitido por ente rector de hábitat y vivienda.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- b) Documento que acredite que el solicitante o los beneficiarios son propietarios del bien inmueble.
- c) Presentar planos arquitectónicos, ingenierías estructurales con su respectivo estudio de suelos, eléctrico, hidrosanitarios, telefónico si aplicara, y sistema contra incendios con el detalle de la construcción, firmados por el promotor y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto.
- d) En caso de que el interesado solicite conjuntamente con la autorización de edificación, la autorización para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, y a la petición se deberá acompañar el proyecto de propiedad horizontal, que deberá contener la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alcuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y demás normativa jurídica pertinente.

La solicitud se la realizará a través de un formulario normalizado proporcionado por la entidad municipal a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, que contendrá las condiciones, documentación y características mínimas establecidas por el ente rector de hábitat y la declaración juramentada por parte del peticionario sobre la veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. Además, la autorización expresa a la autoridad municipal para verificar y comparar en cualquier tiempo dicha información. La autoridad competente informara al peticionario respecto de las garantías correspondientes exigidas por ley.

El promotor inmobiliario, propietario o proyectista, de manera paralela presentará los documentos que corresponda a la empresa de agua potable y alcantarillado, bomberos, empresa eléctrica y telefónica de ser el caso, empresas que igualmente contarán con el término de diez días para su aprobación.

Además, el promotor inmobiliario, propietario o proyectista, deberá obtener los permisos ambientales, previo a la construcción de las viviendas de interés social o de actividades que se deriven de las mismas. En consecuencia, se deberá obtener el permiso ambiental correspondiente por parte de la autoridad ambiental competente.

Una vez obtenidas las constancias, licencias y/o permisos, los titulares o desarrolladores de los proyectos o sus representantes legales o quienes hagan las veces de tales, los deberán mantener en un lugar visible y protegidos para que las autoridades o sus agentes puedan observarlas en los casos de supervisión o inspección en el sitio donde se ejecuta el proyecto.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 24. Permisos de intervención menor o trabajos varios.** - La aprobación de vivienda de interés social de hasta 75 metros cuadrados de construcción en terreno propio, se realizará mediante un permiso de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán con los requisitos que se requieran para dichos trámites y cumplan lo siguiente:

- 1.- Su aprobación se realizará por una sola vez.
- 2.- Debe contar con planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes.
- 3.- Este proceso será únicamente para aprobar viviendas en zonas de uso residencial.

**Artículo 25.-** Para el caso de reclamos administrativos, los usuarios se sujetarán a expresas disposiciones de procedimiento previstos en el Código Orgánico Administrativo, sin perjuicio de que el Concejo Metropolitano de Quito regule específicamente el procedimiento administrativo interno aplicable a esta ordenanza, observando los principios de celeridad, simplicidad y eficacia.

**Artículo 26.-** En caso de incumplimiento o negligencia en el cumplimiento de sus responsabilidades y obligaciones de los funcionarios encargados de la aplicación de esta ordenanza, particularmente en el cumplimiento de los plazos previstos, de oficio o a petición de parte, serán sancionados de conformidad a la Ley de Servicio Público, al Código Municipal, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más normas disciplinarias vigentes y aplicables en el MDMQ, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pueden incurrir por los daños causados a las personas, patrimonio u otra naturaleza a los usuarios de este servicio.

### CAPITULO III DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS Y MECANISMOS DE PROMOCIÓN Y FINANCIAMIENTO

#### SECCIÓN PRIMERA DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS

**Artículo 27.- Incentivos metropolitanos para vivienda social.** - Se consideran incentivos metropolitanos para vivienda social a las exenciones y rebajas de impuestos, tasas y contribuciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y que el MDMQ deberá instrumentar, y a aquellas adicionales que establezca el Concejo Metropolitano.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Se aplican a las viviendas o los proyectos de vivienda que cumplan con las características estipuladas para ser consideradas viviendas sociales; que se planifiquen y construyan por gestión pública, privada o social, dentro del MDMQ.

**Artículo 28.- Exención total del impuesto predial urbano.** - Las viviendas consideradas por esta ordenanza como vivienda social gozarán de la exención del pago del impuesto predial por cinco años posteriores a su terminación o adjudicación, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Art. 510).

**Artículo 29.- Deducción del impuesto predial urbano.** - En aplicación a lo establecido en los Art. 498 y Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se rebajará el 50% del valor del impuesto predial urbano de la fracción correspondiente al saldo de la deuda hipotecaria, en los proyectos donde se edificará vivienda social.

**Artículo 30.- Exención total del impuesto predial rural.** - Están exentos del pago del impuesto predial rural los predios destinados a vivienda social cuyo valor sea inferior a quince remuneraciones básicas unificadas (sin contabilizar en ese caso el valor del ganado, de los bosques, de las viviendas, y otros considerados en el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización).

**Artículo 31.- Deducción de impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía.** - En aplicación a lo establecido en el Art. 498 y Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece el impuesto del 2% sobre las utilidades y plusvalía proveniente de la transferencia de inmuebles urbanos para vivienda social. Además, se deberán considerar las deducciones adicionales establecidas en el Art. 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 32.- Exención del impuesto de alcabala.** - En aplicación a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 534, quedan totalmente exentas del pago de impuesto de alcabala la venta o transferencia de los inmuebles destinados a vivienda social.

**Artículo 33.- Exoneración de derechos registrales.** - La transferencia de dominio de un bien definido como vivienda social, a favor de la familia beneficiaria gozará de exoneración de todo pago de 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 que se realicen a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV.

## SECCIÓN SEGUNDA

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### PROMOCIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA SOCIAL

**Artículo 34.- Inventario de Tierras Vacantes.** – El MDMQ, a través de la entidad municipal encargada de Catastros, dispondrá de un inventario actualizado de tierras para uso residencial que se encuentre habilitada con servicios con posibilidades de habilitación de suelo y edificación a corto plazo, esta información estará a libre disposición de la ciudadanía a través del portal web institucional.

**Artículo 35.- Expropiación de predios para vivienda social.** - Para los fines establecidos en esta Ordenanza, el MDMQ podrá expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda social de acuerdo a lo establecido en los Art. 594 y Art. 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En relación a los procesos de expropiación para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social se seguirán las disposiciones del COOTAD y demás normativa de carácter nacional vigente.

**Artículo 36.- Control de solares no edificados.** - La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Catastro es la encargada de la actualización y depuración de la información inmobiliaria, sobre la situación de los solares no edificados.

En el caso de los inmuebles no edificados -que por sus características geomorfológicas, de conectividad y de precio catastral, puedan ser utilizadas para vivienda social, el MDMQ podrá realizar la declaratoria de utilidad pública e iniciar el proceso de expropiación de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Tal como lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la expropiación podrá ser destinada tanto a programas directamente promocionados por el MDMQ como a programas promovidos por otras instituciones públicas o privadas sin fines de lucro que lo demanden con un proyecto de vivienda o de urbanización. En el caso de instituciones no metropolitanas, éstas deberán justificar la necesidad y el interés social del programa, así como la capacidad económica y el financiamiento, según se establece en el Art. 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 37.- Dependencia responsable de la definición de políticas metropolitanas de urbanización y promoción de vivienda social.**- La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda serán las dependencias municipales encargadas de aplicar las políticas metropolitanas específicas en materia de desarrollo urbano y promoción de vivienda de interés social, las cuales emanan del Concejo Metropolitano, en correspondencia con los lineamientos



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

constitucionales, el Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales y los planes de desarrollo territorial.

La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda se encargará de:

1. Ejercer la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y ejecución de políticas de hábitat y vivienda en el DMQ.
2. Realizar planes y programas de gestión del suelo que provean tierra urbanizada para vivienda social.
3. Mantener un catastro distrital integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
4. Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial.
5. Coordinar la definición de programas de relocalización emergente.
6. Establecer las especificaciones técnicas, superficies y condiciones generales de la urbanización y vivienda de interés social.
7. Coordinar con entidades públicas, privadas y organismos nacionales e internacionales competentes, la realización de nuevos proyectos de vivienda de interés social.
8. Definir mecanismos de vigilancia y control del cumplimiento de las políticas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social en el Distrito.
9. Informar semestralmente 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.
10. Adecuar los planes, técnicas y políticas a la realidad social.
11. Promover la creación de instrumentos para la autogestión comunitaria.
12. Generar sistemas de encuentros y alianzas estratégicas entre sectores involucrados.
13. Apoyar en procesos de formación ciudadana y desarrollo comunitario integral.
14. Mantener mecanismos de evaluación de los procesos de vivienda social.
15. Promover la investigación de los componentes de la problemática de la vivienda, la construcción, la gestión de barrios, el desarrollo de materiales, procesos organizativos, orientaciones y experiencias ciudadanas.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

16. Apoyar el diseño de proyectos de vivienda de interés social, en acuerdo con los requerimientos de las organizaciones sociales.
17. Asegurar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
18. Integrar una veeduría ciudadana que acompañe los procesos que se desarrollen.
19. Desarrollar el sistema de albergues metropolitanos.
20. Gestionar prioritariamente la transformación de barrios consolidados con edificaciones obsoletas.

Para cumplir con estas funciones, la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, contará con el apoyo del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés social.

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, en concordancia con lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley de Empresas Públicas.

**Artículo 38.- Integración para construcción.** - 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, de acuerdo a la planificación distrital.

### SECCIÓN TERCERA FINANCIAMIENTO Y CREACIÓN DEL FONDO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 39.- Financiamiento.** - El MDMQ en uso de sus atribuciones, destinará recursos propios para el fortalecimiento del Fondo Metropolitano de Promoción de Vivienda de Interés Social, que fuera creado antes de la vigencia del Código de Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, según lo dispuesto por el artículo 17 de la Ordenanza 267, por lo que el MDMQ y coordinará con las instituciones del Estado, o entidades nacionales e internacionales 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 40.- Fortalecimiento del Fondo.** - EL MDMQ, fortalecerá la 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 2019.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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

- a. Financiar la adquisición de tierras determinadas por la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 de preferencia pertenecientes al Plan Metropolitana de Relocalización y se sugiere que el fondo este conformado con la menos el 10% de los recursos provenientes de las Empresas Municipales aportantes al Fondo de Seguridad y principalmente con los recursos que aporta para dicha finalidad la EPMHV.

**Artículo 41.- Recursos del Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social.** - Serán recursos del Fondo:

1. Aportes presupuestarios que anualmente asignará la Municipalidad del Distrito Metropolitano.
2. 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 social; fondo que servirá para nuevas adquisiciones de tierras que cumplan condiciones apropiadas para los planes de vivienda.
3. Los aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, que se recepten en calidad de donación, previa autorización del Concejo Metropolitano.
4. Recursos de autogestión.
5. Las utilidades que resulten de la venta o arrendamiento de los inmuebles de propiedad de la municipalidad, de sus empresas u otras entidades municipales.
6. Recursos destinados por el Estado y sus instituciones.

El Fondo de Promoción de Vivienda de interés social será administrado por la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, para tal efecto se elaborará en el plazo de 30 días el reglamento específico, donde se establecerán además los encargados del control, seguimiento y evaluación.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### CAPITULO IV

#### VIVIENDA PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO CON OPCIÓN DE COMPRA

**Artículo 42.- Definición.** Se entenderá por arriendo social al mecanismo contractual por el cual el municipio en su calidad de arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por el pago de una renta mensual convenida y por un plazo determinado con la opción de compra al cumplimiento del plazo convenido entre las partes.

**Artículo 43.- Finalidad.** La finalidad del arrendamiento social es promover la generación de espacios municipales aptos para vivienda a fin de implementar mecanismos de arrendamiento a largo plazo, con opción de compra para el arrendatario que ha cumplido a cabalidad el pago pactado, en los plazos y condiciones establecidas según el contrato de arrendamiento social suscrito y velando por el cumplimiento de la reglamentación que se expida para el efecto.

**Artículo 44.- Regulación.** La regulación, gestión y coordinación del mecanismo de arrendamiento social será ejercido por el ente rector de hábitat y vivienda en conjunto con las Administraciones Zonales, quienes tendrán la facultad de establecer los requisitos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del arrendamiento social, para lo cual emitirá la regulación necesaria que precautele el principio de atención a las familias en situación de necesidad para acceder a la propiedad de una vivienda bajo esta modalidad. Esta modalidad de arrendamiento social se sujetará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento.

Este mecanismo podrá ser utilizado en el caso de familias aplicantes del proceso de relocalización que por su situación económica no puedan acceder de forma inmediata a la adquisición de una nueva vivienda.

**Artículo 45.- Beneficiarios.** Se podrán acoger al beneficio del arriendo social, aquellas personas que por su actividad económica o condición socioeconómica no son sujetas de crédito comercial y presentan una necesidad de acceder a la propiedad de una vivienda en los términos y condiciones que para el efecto emita el ente rector de hábitat y vivienda. También serán beneficiarios de la vivienda pública en arrendamiento los beneficiarios del Plan Metropolitano de Relocalización, con el propósito de articular los recursos que perciben en calidad de bono de emergencia

**Artículo 46.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.** A más de las regulaciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda, estos



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

contratos se elevarán a escritura pública y deberán ser registrados en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 47.- Efectos del cumplimiento del contrato de arrendamiento social con opción de compra.** El cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento social con opción de compra, faculta al arrendatario para solicitar la renovación del contrato por periodos sucesivos o la venta directa del mismo, sin necesidad de subasta y conforme los valores de mercado vigentes a la fecha de adjudicación, conforme lo dispuesto en el artículo 445 del COOTAD. En este caso de solicitarse la venta este contrato se acogerá a las exenciones tributarias establecidas en esta Ley.

### CAPITULO V DEL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL

**Artículo 48.- Plan de Desarrollo Comunitario Integral.-** Será de responsabilidad de los promotores de los proyectos de vivienda de interés social el desarrollo de un plan de acompañamiento social, el cual podrá contar con el apoyo de la institución municipal, con el fin de proveer a estos proyectos sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

**Artículo 49.- Objetivo del Plan de Desarrollo Comunitario Integral.-** El Plan de Desarrollo Comunitario Integral tendrá como objetivo el desarrollo de las comunidades en los ámbitos material, 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 de Desarrollo comunitario integral 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.

**Artículo. 50.- Integralidad del hábitat.-** Con el fin 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 en tejido urbano circundante, incluyendo las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo comunitario integral.

**Artículo 51.- Gestión Social del hábitat.-** El acompañamiento técnico social de incluirá procesos que procuren la reposición de los medios de vida de los beneficiarios de los proyectos de vivienda y el desarrollo de sus capacidades productivas, a través del fomento de la economía solidaria que genere emprendimientos productivos para el impulso de la autogestión y el desarrollo local. Con el apoyo de instituciones públicas y

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

privadas se implementará programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio-ambiental, tales como el reciclaje y los huertos urbanos.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.** - Las dependencias involucradas en la presente ordenanza deberán adecuar sus presupuestos de acuerdo a su disponibilidad presupuestaria, para cumplir los objetivos y responsabilidades establecidos en este cuerpo normativo.

**SEGUNDA.** - En el plazo de 60 días la Administración General en conjunto con la Dirección Metropolitana de Catastros, remitirá para conocimiento del Concejo Metropolitano la reforma de la Ordenanza 198 que establece el valor del suelo en el DMQ, reforma que deberá contener la valoración especial para predios no edificados que sean calificados para la construcción de vivienda social.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y página Web Institucional del Municipio.

**SEGUNDA.** - Se derogan todas las disposiciones anteriores y las de igual o menor jerarquía que se opongan.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXX de 2018.

### 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 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado **SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,



**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

**EJECÚTESE:**

**Dr. Mauricio Rodas Espinel  
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
. - Distrito Metropolitano de Quito,

**Abg. Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**



**Luisa Maldonado M.**  
**Concejala**  
 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

2018-134616  
 Puerto  
 04/09/2018  
 P  
 2018-134616 -

Oficio No.0650-LMM-CMQ-2018  
 Quito, 31 de agosto de 2018

Doctor  
 Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
 Presente

De mi consideración:

Remito a usted el texto de la propuesta de ORDENANZA DE LA PROMOCIÓN DE SUELO, HÁBITAT Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No.267, a fin de que, una vez verificado el cumplimiento de las formalidades en virtud de lo señalado en el Artículo 13 de la Resolución 074, se requiera los informes respectivos a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y a la Procuraduría Metropolitana.

Por la atención favorable a la presente, le anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

*Luisa M.*  
**Lic. Luisa Maldonado M.**  
 CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO



Adj. Texto borrador modificatoria Ord. 0267

Elaborado por:	MAJM
Revisado por:	MCSC

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
 ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 04 SEP 2018 Hora 15:23

Nº. HOJAS -18h-  
 Recibido por: *[Firma]*



Oficio No.: SG- 2900  
Quito D.M., 10 SET. 2018  
Ticket GDOC: 2018-134616

Licenciada  
Luisa Maldonado M.  
**Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat**  
Presentes.-

*Asunto: Revisión requisitos formales proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267.*

De mi consideración:

En atención al oficio No. 0650-LMM-CMQ-2018 de 31 de agosto de 2018, recibido en esta Secretaría el 4 de septiembre del corriente, por el cual remite el proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267; y, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en función de la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y, articulado.
- El proyecto además contiene una disposición transitoria que indica las normas a ser derogadas con la implementación del presente propuesta.


En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirvan incluir, en un plazo máximo de 15 días, el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Vivienda y Hábitat.

Se deja constancia de que la presente revisión de formalidades se realiza sin perjuicio del ejercicio de las competencias de la Comisión, como órgano asesor del Cuerpo Edilicio, y las

distintas dependencias municipales, con relación a la revisión de la oportunidad técnica, jurídica y legislativa del proyecto en referencia.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



**Abg. Renato Delgado Merchán**  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (S)**

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	R. Delgado	SGCM (S)	2018-09-10	<i>R</i>

- Ejemplar 1: Destinatario
- Ejemplar 2: Archivo numérico
- Ejemplar 3: Archivo de antecedentes
- Ejemplar 4: Secretaría General del Concejo
- CC: **Con copia junto con expediente original**
- Ejemplar 5: Secretaría de la Comisión de Vivienda y Hábitat
- CC: **Con copia para conocimiento**
- Ejemplar 6: Alcaldía Metropolitana
- Ejemplar 7: Administración General



Fecha: **02 OCT 2018** Hora: **9:14**

Quito D.M., 01 de Octubre de 2018

Nº. HOJAS: **- 65 -**

Oficio No. STHV- **4966**

Recibido por: **M.V.**

**2018 - 147202**

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
✓ **SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

Lcda.  
Luisa Maldonado  
**PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y HÁBITAT - 2018-134616**

*Manuel Quiroga*  
*20/10/2018*

**Asunto:** Atención a oficios No. SG-2018-2915 y No. 0702-LMM-CMQ-2018

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG-2018-2915 en el que expresa el requerimiento de la concejala Lcda. Luisa Maldonado, y en atención al oficio No. 0702-LMM-CMQ-2018, suscrito por la mencionada concejala, adjunto remito las observaciones de esta Secretaria, al proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 267, con la finalidad que sean analizadas y, de considerarse pertinente, incorporadas.

Atentamente,

*Jacobo Herdoíza*  
Arq. Jacobo Herdoíza  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

- Anexo: Informe sobre el proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 267
- Ejemplar 1: Ab. Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo**
- Ejemplar 2: Archivo de la STHV
- Ejemplar 3: Lcda. Luisa Maldonado  
**Presidente de la Comisión de Vivienda y Hábitat**

**SECRETARÍA DE TERRITORIO**

SECRETARÍA CONCEJALIA  
RECIBIDO: \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_  
HORA: **03 OCT 2018**  
FIRMA: *[Signature]*  
LUISA MALDONADO PRESIDENTA  
**QUITO** ALCALDÍA

SECRETARÍA CONCEJALIA  
RECIBIDO: *Manuel Quiroga*  
FECHA: **05/10/2018**  
HORA: **8:44**  
FIRMA: *[Signature]*  
EDDY SÁNCHEZ CUENCA  
**CONCEJAL**  
**QUITO**

**Informe sobre el proyecto de Ordenanza  
DE LA PROMOCIÓN DE SUELO, HÁBITAT Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA 267**

Quito, D.M., 27 de septiembre de 2018

**I. ANTECEDENTE.-**

Mediante oficio No. SG-2018-2915 de 11 de septiembre de 2018, suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito (s), se remite a esta Secretaria, por disposición de la señora Concejala Lcda. Luisa Maldonado, el proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, para conocimiento y observaciones pertinentes.

**II. ANÁLISIS Y CRITERIO DEL CONTENIDO.-**

**CAPITULO I**

**OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, PRINCIPIO, DEFINICIONES GENERALES, CONDICIONES DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 4**

**Definiciones**, si bien las definiciones recogen lo definido en el artículo 4 de la LOOTUGS, es necesario que el glosario incorpore definiciones que permitan orientar las acciones de esta ordenanza. Por ejemplo la propuesta de ordenanza sustitutiva, en el art. 5 hace alusión a la Habitabilidad básica, es necesario claridad sobre que entender por habitabilidad básica e incorporar esto en las definiciones. Así también, la definición de vivienda social debería anclarse a la política pública nacional, y en ese marco definir los tipos de vivienda social que reconoce esta ordenanza con fines de gestión y acceso a beneficios en el DMQ.

En este sentido, NO es clara su definición y enfoque, pues menciona indistintamente vivienda social con un criterio exclusivo de las Viviendas de Interés Social; y por otro lado menciona en la misma definición un criterio más incluyente que abarca una noción *de viviendas sociales como aquellas que buscan equidad y acceso a derechos... fomentando la densificación y aprovechamiento de los servicios e infraestructura existente*. Esto permitiría incluir las viviendas de interés público, VIP, y otras posibles no necesariamente de construcción nueva.

Por tanto el objeto y demás articulados de la ordenanza deberían recoger esta conceptualización con claridad vivienda social o vivienda de interés social.

Así también en esta propuesta, se utilizan definiciones como "Leasing", lo cual interesaría definir, ¿cómo esta forma de acceso a vivienda se articula al sistema financiero nacional? o ¿cuál es la estructura que el Municipio debe implementar para ello?.



#### **Artículo 5**

**Condiciones de la vivienda de interés social**, es recomendable diferenciar condiciones de acceso a la vivienda para los beneficiarios, condiciones del entorno o medio físico dónde se desarrollan y las características que las viviendas deben reunir para la seguridad constructiva y su habitabilidad. En el artículo estas definiciones se mezclan.

En las condiciones a los beneficiarios es necesario que se defina como establecer los parámetros que determinan a un beneficiario de ingresos bajos y de ingresos medios-bajos

El presente artículo, establece el reconocimiento de diferentes formas de gestión del proceso constructivo (pública, privada, mixta, social y particular). No está claro ¿qué implica este reconocimiento, en el marco de esta ordenanza y la pertinencia de ubicarse en este artículo?. Por otra parte, es recomendable que la gestión de la construcción pueda abordarse en otro artículo relativo a la promoción.

También se establece en el presente artículo, que para las viviendas se considerará las distintas formas de propiedad reconocidas por la constitución: pública, privada, colectiva y comunitaria, no queda claro cuál es el objeto de esta consideración y que implica la vivienda colectiva y la vivienda comunitaria para los efectos de regulación de esta ordenanza. En la constitución de la República se establece, en relación a la propiedad de la tierra:

*Art. 60.- Los pueblos ancestrales, indígenas, afroecuatorianos y montubios podrán constituir circunscripciones territoriales para la preservación de su cultura. La ley regulará su conformación.*

*Se reconoce a las comunas que tienen propiedad colectiva de la tierra, como una forma ancestral de organización territorial. Énfasis añadido*

#### **Artículo 6 al 13**

**Clases de vivienda de interés social y definición de cada una de ellas**, se establecen 7 clases diferentes de vivienda

- a. Vivienda popular
- b. Vivienda solidaria
- c. Vivienda interés prioritario
- d. Sistema de alberges
- e. Vivienda emergente
- f. Vivienda de relocalización
- g. Vivienda pública de arrendamiento

Al leer la definición de cada una de estas, la clasificación determina modalidades de acceso a la vivienda y prioridades de selección de beneficiarios, lo cual no debería asociarse a una clasificación de viviendas, esto genera confusión, más aún cuando desde la rectoría estatal y la política pública para el acceso a beneficios y/o subvenciones, se tiene una forma distinta de clasificación de vivienda, actualmente VIS y VIP.

#### Artículo 14

**Vivienda de Interés Social en área Rural**, incorpora compromisos de asistencia técnica y transferencia tecnológica que es necesario definir a cargo de que institución estaría esta responsabilidad, la capacidad operativa, técnica y presupuestaria de la misma para hacer efectivo este compromiso.

De igual forma menciona el apoyo al desarrollo productivo con la construcción de centros de acopio, centros artesanales, equipamiento turístico. No se determina en el capítulo financiamiento un posible modelo de gestión y financiamiento de esas posibles construcciones.

#### Artículo 15

**Vivienda de interés social nueva y mejoramiento para propietarios de suelo**, la denominación del artículo no refleja su contenido, el cual promueve la ejecución de programas de construcción de vivienda nueva en lote del propietario o mejora de la vivienda si es el caso, dirigido a beneficiarios que no son sujetos de crédito. Dos acciones que requieren de procesos diferentes y podrían estar asociados a un proceso de mejora de barrio.

También incorpora el apoyo a proyectos cooperativos y de gestión comunitaria con fiscalización, dirección técnica y construcción de infraestructura, y requiere de un claro proyecto de financiación y gestión, lo cual no se recoge en el capítulo de financiamiento. No se precisa sobre la entidad municipal responsable de cumplir con este compromiso

#### Artículo 16 y 17

**Vivienda de Interés Social nueva para sectores de bajos ingresos que no posean suelo / vivienda nueva de interés público**, la denominación de los artículos no reflejan su contenido el cual plantea la articulación con la política pública estatal para el aprovechamiento de los sistemas de incentivos que ésta prevé. Además incorpora apoyo y promoción desde el MDMQ.

Es necesario clarificar ¿cómo operaría el apoyo para la diversificación de la oferta a la empresa privada? ¿Qué implica este apoyo desde el MDMQ? ¿Cómo se busca incentivar la participación de la empresa privada con alianzas público privadas, para el desarrollo de vivienda?

Se recomienda que la promoción de la vivienda que regula esta ordenanza se recoja en un capítulo que incorpore los distintos ámbitos de promoción y apoyo que se mencionan indistintamente en el articulado de la propuesta de ordenanza sustitutiva.

#### Artículo 18

**Suelo para vivienda de interés social**, esta definición debería ser parte del Capítulo Gestión Municipal de Suelo.

Para promover inclusión, "ocupación democrática e integrada de la población sobre el territorio" es necesario que la visión con la cual se gestiona e incorpora suelo, tenga una visión más amplia de la vivienda social y facilite combinar opciones habitacionales para una población diversa.

Por otra parte, en el literal e) de las características del suelo, parte del presente artículo, en lo rural favorece la rehabilitación de la vivienda, lo cual no debería excluirse del ámbito urbano



CAPITULO II  
GESTIÓN MUNICIPAL

SECCIÓN PRIMERA  
GESTIÓN MUNICIPAL DE SUELO

**Artículo 19**

**Gestión de suelo para vivienda de interés social,**

Se debe clarificar los numerales:

a. Sobre el suelo vacante priorizado y el suelo definido de expansión por parte del MDMQ, se propone prelación de compra tanto para públicos como privados que propongan desarrollar vivienda social. ¿En qué plazo debe realizarse el desarrollo? ¿Qué pasa si el beneficiado de esta prelación fue un privado y no desarrolla el predio?

e. "Todos los proyectos de urbanización deberán contribuir con las políticas de reserva de suelo" se debe definir con mayor claridad que implica todos los proyectos urbanos y ¿cómo deben contribuir?

f. "Igualmente, se establecerá un porcentaje de suelo para vivienda para relocalización o alquiler en todos los proyectos de vivienda de interés social que sean promovidos por el MDMQ", ¿qué porcentaje?, ¿es de uso exclusivo para este fin sin importar el tiempo para su desarrollo?

g. Tener suelo urbanizado a precios justos y no especulativos para vivienda social, como expresa este literal, tiene relación con los valores definidos por el catastro (AIVA) por tanto, requiere de una disposición clara frente a la responsabilidad municipal en el avalúo catastral para predios destinados al desarrollo de vivienda social tanto de iniciativa pública como privada.

h. Obtener suelo urbanizado, dejar el 10% del área útil del terreno en todas las operaciones de habilitación de suelo el MDMQ superiores a 25.000m<sup>2</sup>, implica considerar habilitaciones con fines industriales, comerciales entre otros, ¿aplica para todos, en el mismo terreno habilitado? ¿Los proyectos que ya son para vivienda social sea de iniciativa pública o privada están excluidos de esta obligación?. Este literal tiene similar objetivo que el literal e.

Esto podría generar resistencia en desarrollos inmobiliarios de plusvalía. Es necesaria mayor claridad para evitar el desestimulo de la promoción inmobiliaria en general.

**Artículo 23**

**Responsabilidades del MDMQ,** los criterios expuestos en este artículo deberían ser incorporados y desarrollados en la política municipal de vivienda.

El numeral 8, hace referencia a la creación de un Banco de Vivienda, en la motivación se habla de un Banco de Suelo y en el artículo 38 se define el Banco Metropolitano de Tierras, son conceptualizaciones que deberían recogerse en el glosario.

La propuesta de la creación del Banco de Vivienda debe aclarar su alcance, si incluye a vivienda de iniciativa pública (municipal- estatal) e iniciativa privada. Esto que permita prever una estructura operativa para cumplir con el objetivo, la misma que, según su alcance, representará costos operativos distintos.

Este banco de vivienda se compone de datos inmobiliarios, por lo que, debería ser parte del capítulo financiamiento y promoción de vivienda social

SECCIÓN SEGUNDA  
DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Artículo 24**

**Dependencias responsables de la promoción de suelo y vivienda,** debe definirse con mayor precisión el rol de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda y de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda a efectos de lograr una adecuada coordinación en relación a las competencias y “delegación que le haga la comisión de vivienda”. La Comisión no delega. Las delegaciones deberán hacerse con la Ordenanza o la Alcaldía.

**Artículo 25**

**Proyectos de vivienda de interés social como prioridad del municipio,** ¿Cómo se articula la calificación municipal con la calificación estatal?.

**Artículo 26**

**Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de vivienda de interés social,**

El procedimiento establece:

1. Requisitos previos
2. Fase de calificación
3. Fase de obtención de permisos

La fase 3 de obtención de permisos es una fase declarativa, que se basa en la declaración juramentada del peticionario, no se especifica si existe alguna forma de garantía. Esta modalidad ya tuvo una experiencia previa en el MDMQ, la cual no arrojó buenos resultados lo que llevó a su eliminación. Los plazos establecidos de 10 días deben responder a la capacidad operativa de las entidades involucradas, lo cual requiere un análisis de posibilidades efectivas.

Siendo el objetivo disminuir tiempos de aprobación, esto no debe incidir en garantizar la seguridad constructiva y la provisión de servicios. Podría analizarse la conformación de una Mesa Única o Ventanilla Única integrada por las entidades involucradas y con capacidad resolutoria en la aprobación de proyectos con fines de vivienda social. Para lo cual es importante tener claridad sobre el alcance del concepto de vivienda social.

CAPITULO III  
DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS Y MECANISMOS DE PROMOCIÓN Y FINANCIAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA  
DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS

**Artículos 30-36**

Se acogen los incentivos estipulados en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el Municipio debe instrumentar.



SECCIÓN SEGUNDA  
PROMOCIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA SOCIAL

**Artículo 37**

**Inventario de Tierras Vacantes**, debería definirse el alcance y objetivo de este inventario de suelo, pues involucra información de propiedad privada que estaría "a libre disposición de la ciudadanía través del portal web institucional". Se debe verificar si este acceso a información no vulnera derechos constitucionales o civiles.

**Artículo 38 -40**

Deberían ser parte del capítulo de gestión de suelo, sus enunciados son similares a los expuestos en ese capítulo, y a la vez ampliaría ese contenido.

En el artículo 38 establece que la entidad encargada de Territorio, Hábitat y Vivienda, establecerá para la Reserva Metropolitana de Suelo para vivienda social y equipamiento, un porcentaje mínimo de suelo en consideración del déficit habitacional cualitativo acumulado, es necesario armonizar con el artículo 19 que establece porcentajes para reserva de suelo con el mismo objetivo.

Así también, prevé que esta misma entidad establezca un porcentaje para equipamiento, áreas de esparcimiento y áreas de reserva y protección complementarias a las áreas de vivienda social. Se debe establecer la concordancia con los porcentajes y conceptos requeridos por el COOTAD, en los proyectos de urbanización. No es claro que entender por *las áreas de reserva y protección complementarias a las áreas de vivienda social*.

**Artículo 41**

**Dependencia responsable de la definición de políticas metropolitanas de urbanización y promoción de vivienda**, la denominación del artículo no es consecuente con su desarrollo, es necesario aclarar que la STHV por competencia es la encargada de desarrollar política y la EPMHV y otras dependencias municipales son las ejecutoras de las mismas.

SECCIÓN TERCERA  
FINANCIAMIENTO Y CREACIÓN DEL FONDO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**Artículo 43**

**Financiamiento**, Debe haber claridad sobre los recursos que constituyen el Fondo Metropolitano de Promoción de la Vivienda de Interés Social.

La coordinación *con las instituciones del Estado y entidades nacionales e internacionales para la oferta permanente de líneas de financiamiento para vivienda de interés social* es para nutrir el fondo o para favorecer a los beneficiarios de vivienda con la colocación de créditos en el sistema financiero?

**Artículo 44**

**Creación del Fondo,** determina la creación de la cuenta especial denominada "Fondo Metropolitano de Promoción de la Vivienda de Interés Social" y su uso dirigido a la compra de tierra, financiar obras de infraestructura y financiar capital de trabajo o de inversión.

Sería importante considerar que el fondo tenga una línea de financiamiento orientado a la mejora de vivienda, como podrían ser programas de reforzamiento estructural orientados a la mitigación de la vulnerabilidad sísmica.

CAPITULO IV

VIVIENDA PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO CON OPCIÓN A COMPRA (LEASING HABITACIONAL)

**Artículo 47**

**Finalidad,** la figura de leasing habitacional actualmente no cuenta con un norma nacional que permita hacer operativa esta iniciativa.

**Artículo 48**

**Regulación,** es necesario considerar las normas que rigen el arrendamiento de bienes públicos, pues estos deben someterse al proceso establecido en la Ley de Contratación Pública y su Reglamento General como lo establece el reglamento de administración y control de bienes del sector público:

*Art. 31.- Proceso.- La adquisición o arrendamiento de bienes de todas las entidades y organismos señalados en el artículo 1 del presente reglamento, se realizará sobre la base de las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento general y demás disposiciones legales de la materia; sin perjuicio de lo anterior, se podrá adquirir bienes mediante donación o herencia de conformidad a las disposiciones del Código Civil o por otros medios que señalen las leyes y el presente reglamento.*

**Artículo 49**

**Beneficiarios,** es pertinente para la sostenibilidad de los bienes inmuebles destinados a vivienda de inquilinato, que el segmento de beneficiarios se amplíe, sin excluir a sectores económicamente formales. Lo que no limita la preferencia hacia sectores que por su actividad económica no son sujetos de crédito.

**Artículo 50**

**Subvención Municipal,** no es claro ¿cuál es el ámbito de esta subvención?, es un tema relacionado a los beneficiarios y una posible subvención al precio del arrendamiento o al financiamiento de la construcción. Es necesaria una claridad sobre su alcance para establecer el mecanismo de subvención pertinente.

¿El fondo de vivienda podría cubrir esta subvención?



CAPITULO V  
DEL DESARROLLO COMUNITARIO

**Artículo 54-57**

Es necesario que se unifique la denominación: Plan de acompañamiento social o Plan de Desarrollo comunitario integral, o de ser el caso diferenciarlos y establecer en que caso se requiere cada uno de ellos.

**III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.-**

La motivación determina la orientación de la ordenanza, en la cual se favorece la construcción de nueva vivienda y se da poca importancia a las viviendas existentes cuyo déficit cualitativo, marca la tendencia del déficit de vivienda en el DMQ y a nivel nacional.

El proyecto de Ordenanza sustitutiva aporta varios elementos importantes como son: la creación del fondo de promoción de vivienda, el banco de suelo y la vivienda de alquiler, si bien estos elementos se perfilan como una importante base de la política local de vivienda es necesario considerar los siguientes puntos:

- Favorecer la concentración y la densificación urbana, es muy importante, pero también lo es evitar la expansión urbana, por tanto el apoyo a la conservación, mantenimiento, refuncionalización y calidad del parque de viviendas existentes, sería muy oportuno alentar con esta ordenanza; incorporarlo en el uso de este Fondo de Promoción de Vivienda Social la recuperación y refuncionalización de edificaciones públicas subutilizadas.
- El Fondo podría ser una oportunidad, que permita crear formas de apoyo municipal para la adquisición de viviendas recuperadas en edificios públicos o edificaciones privadas, subvencionando a los beneficiarios de estas viviendas puntos en el porcentaje de interés en los créditos hipotecarios. Con un modelo asimilable al usado por el Estado para las viviendas VIP, que en este caso es exclusivamente para viviendas nuevas. Esto fomentaría la optimización de edificaciones que se encuentran con todos los servicios e infraestructura, evitando el abandono y sus consecuencias, y la necesidad de dotar de infraestructura y servicios. Sería una estrategia visionaria de fomento a la residencialidad de zonas con tendencia al despoblamiento.
- El concepto de Vivienda Social más amplio e incluyente como *la vivienda que interesa a la sociedad para alcanzar justicia social equidad y acceso a derechos* como lo expresa en el artículo 4.- Definiciones, se ve disminuido a lo largo del texto. Se usa indistintamente Vivienda Social y Vivienda de Interés Social, esta última reconocida por el Estado y que tienen incentivos financieros concretos desde la política pública. En este sentido se hace necesario alinear las definiciones a la política estatal que provee los incentivos fiscales claramente definidos por tipo de vivienda social VIS-VIP.

La vivienda social que incluye los distintos segmentos VIS-VIP u otros posibles, permite tener una actuación que favorece proyectos con diversidad socio-económica de beneficiarios, por tanto más incluyentes. Vivienda social también amplía el accionar a la gestión de viviendas alternativas, vivienda para adultos mayores, vivienda estudiantil, así también viviendas recuperadas en edificios refuncionalizados en zonas consolidadas de la ciudad.

- Por otra parte, sería oportuno que el Banco de Suelo o Banco Metropolitano de Tierras (se debe definir un solo nombre), se lo analice desde el potencial que este puede tener no solo para vivienda de interés social sino también como potencial de generar recursos para la destinarlos a vivienda social en sus distintos segmentos, reservando y gestionando suelo con alto potencial inmobiliario. Esto contribuiría a fortalecer el Fondo de promoción de Vivienda Social
- Los grandes temas que aborda el borrador de la Ordenanza sustitutiva son: La Reserva y Gestión de Suelo, la Promoción y Financiamiento de Vivienda Social, y la definición de beneficiarios, por lo que expresar el objeto de la misma en estos términos, permitiría una mayor claridad. Esto no excluye que se aborden los contenidos actuales, sino más bien que se reorganicen evitando dispersión en los temas.

Bajo esta reflexión se podría pensar en capítulos como:

1. Sobre las consideraciones generales: conceptualizaciones definiciones
2. Sobre la categoría y tipos de vivienda social: VIS-VIP, Vivienda urbana- Vivienda Rural; en lote de propiedad del beneficiario y mejoras de vivienda; características constructivas de las viviendas
3. Sobre los Beneficiarios y sus prioridades de acceso a vivienda: reasentados, zonas vulnerables, personas con discapacidad, etc; y los requisitos a cumplir
4. Sobre los incentivos: tributarios y de procesos administrativos
5. Sobre la reserva y gestión de suelo y vivienda: reserva y adquisición de suelo, modelos de gestión, vivienda en inquilinato
6. Sobre el financiamiento y promoción
7. Sobre el desarrollo comunitario

Atentamente,

  
Arq. Jacobo Herdoíza Bolaños  
**SECRETARIO METROPOLITANO  
DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Elaborado: Ximena Ron Pareja, Arq. Msc.   
Asesora STHV



<b>SECRETARÍA CONCEJALÍA</b>  RENATA SALVADOR ZAMORA <b>CONCEJALA</b>	RECIBIDO: Elizabeth
	FECHA: 02/10/2018
	HORA: 9:28
	FIRMA: <i>[Signature]</i>

**QUITO**  
ALCALDÍA

Oficio No. EPMHV- DAJ- 2018-1071  
 Quito DM, 1 de octubre de 2018  
 GDOC: 2018 143200  
 GDOC: 2018-134616 (SGC)

*[Handwritten notes and signatures]*  
 Viviana / 17/09/2018  
 02/10/2018

Licenciada  
 Luisa Maldonado Morocho  
**CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO**

Doctor  
 Diego Cevallos  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
 Presente

**Asunto:** .- Atención oficios SG -2018 2916, y 0703-LMM-CMQ-2018- Proyecto Ordenanza Promoción, Suelo, Hábitat y Vivienda Interés Social.

De mi consideración:

En atención a los oficios No. SG -2018 2916 de 11 de septiembre de 2018, y 0703-LMM-CMQ-2018 de 21 de los mismos mes y año, una vez revisado en las unidades técnica y jurídica de esta Empresa, acompañó el texto de las observaciones formuladas en tales ámbitos, al proyecto de "Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social", sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 0267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, a fin de que se sean consideradas en la redacción final previo a someterlo al Concejo Metropolitano de Quito.

Atentamente,

*[Signature]*  
 Ab. Álvaro Orellana Sáenz  
**GERENTE GENERAL**  
**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA**

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: 02 OCT 2018 Hora 11:38

Nº. HOJAS - OCHO

Recibido por: *[Signature]*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado	Lily Olmos	D. Asesoría Jurídica	01/10/2018	<i>[Signature]</i>
Revisado y aprobado	Fernando Proaño Alvarado	D. Asesoría Jurídica	01/10/2018	

**SECRETARÍA  
CONCEJALÍA**

RECIBIDO: *[Signature]*

FECHA: 03 OCT 2018

HORA: *[Signature]*

FIRMA: *[Signature]*

**QUITO**  
ALCALDÍA

**SECRETARÍA  
CONCEJALÍA**

RECIBIDO: Yanua Davila

FECHA: 03/10/2018

HORA: 8H42

FIRMA: *[Signature]*

EDDY SÁNCHEZ CUENCA  
**CONCEJAL**

**QUITO**  
ALCALDÍA

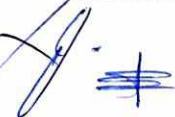
**OBSERVACIONES PROYECTO ORDENANZA SUSTITUTIVA DE  
ORDENANZA 267 de “PROMOCIÓN DE SUELO, HÁBITAT Y  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

- En el primer párrafo después de la expresión: “espacios para la recreación, la cultura y el deporte” se debe agregar el signo de puntuación (;) y eliminar la conjunción “y”.
- Al final de ese mismo párrafo luego de “para la creación de entornos favorables para la recreación” debe decir: “y el desarrollo de la vida “en lugar de “y reproducción de la vida”
- En el tercer párrafo revisar la procedencia de la referencia al artículo 31 de la Constitución, que habla más bien del “derecho al disfrute pleno de la ciudad.”
- En el séptimo párrafo luego de “Uno de los” eliminar la palabra “pocos”

Al final de ese mismo párrafo luego de “...su derecho al hábitat y la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito” eliminar la palabra “y”, y la expresión “dicha política”, por lo que el texto quedará: “...su derecho al hábitat y la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, que constituye un elemento fundamental de la gestión municipal.”

- Se sugiere que el octavo párrafo se redacte conforme el tenor del primer párrafo del número 4 “objeto y ámbito de aplicación de la PMHV” de la “Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda.” (página 21)





- El párrafo undécimo se sugiere modificar según el siguiente texto:

“En la actualidad se encuentra vigente la Ordenanza Metropolitana No. 0267 sancionada el 16 de septiembre de 2008, de ‘Promoción de suelo y vivienda nueva de interés social’, que debido a la expedición de un nuevo marco normativo (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, etc.) resulta desactualizada, tornándose necesario sustituirla para posibilitar que el MDMQ continúe desarrollando sus competencias en esta materia.”

- En el párrafo duodécimo sugerimos: a continuación de la expresión: “podemos citar el establecimiento” eliminar la palabra “del” y reemplazarla por: “un”;

En este mismo párrafo reemplazar la última oración por: “Con el establecimiento de un procedimiento administrativo simplificado se busca una solución a esta problemática.”

- En el párrafo décimo tercero luego de la expresión: “Otros aspectos que atienden la integralidad de las solución para vivienda” en lugar de la palabra “es” colocar: “son” que es lo concordante;

#### **CONSIDERANDOS:**

- En los considerandos se sugiere alternar la palabra: “determina” con otras similares como: “dispone”, “manda”, “prescribe”, etc.; igualmente usar los vocablos “ibídem”, “mismo cuerpo normativo”, etc. en los casos en que existan varios considerandos en los que se haga referencia a una misma norma o disposición;
- De igual manera en los considerandos en los que conste la expresión: “en su artículo” reemplazarla por: “en el artículo”

- En el considerando cuarto, sugerimos se precise que la cita textual corresponde al segundo inciso del artículo 39 de la Constitución de la República.

En ese mismo considerando luego de la locución: “El Estado”, sugerimos sustituir la palabra “garantizará” por “reconocerá” por así constar en el texto de la Constitución.

- Sugerimos que el texto del décimo considerando se redacte en el siguiente sentido:

“Que, el Ecuador es signatario de instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en el número 1 del artículo 25 establece: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda.”

En ese mismo considerando, verificar lo que establece el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

- En el considerando décimo tercero, la alusión al artículo 87 del COOTAD, según el texto del Código, corresponde a la letra “y”, no “v”;
- En el considerando décimo cuarto sugerimos se indique que la cita textual corresponde al inciso primero del artículo 147 del COOTAD;
- En el inciso final del considerando décimo cuarto, al final del párrafo, sugerimos incluir luego de la expresión “escasos recursos económicos”: “y las mujeres jefas de hogar”, por así constar en la disposición aludida;



- Eliminar el considerando décimo quinto, puesto que el artículo 382 del COOTAD se encuentra derogado por la disposición derogatoria séptima del Código Orgánico Administrativo;
- En el considerando décimo octavo al final del texto, en lugar de: “mediante ordenanza disminuir, hasta un cincuenta por ciento los valores de los tributos....” debe constar: “...mediante ordenanza disminuir, hasta un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.”
- En el considerando décimo noveno la cita textual del artículo 503 deberá indicar:  
“Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de adquisición, construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas: d)...”lo demás igual.
- En el considerando vigésimo, se deberá indicar que lo citado es una exención **temporal** al impuesto a los predios urbanos.
- En el considerando vigésimo segundo se debe indicar que se hace referencia a la letra b) del artículo 534 del COOTAD. Adicionalmente, luego de la expresión: “la venta o transferencia de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social”, deberá constar: “o previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total.”
- Se deberá eliminar el considerando vigésimo quinto, pues consta ya como considerando décimo sexto.

- En el considerando vigésimo sexto se debe indicar que la disposición contempla tres causales.
- En varios considerandos se debe reemplazar la expresión: “Ley Reformatoria”, por “COOTAD.”
- En el considerando trigésimo tercero se debe precisar que la Ordenanza No. 0267 fue sancionada el 11 de septiembre de 2008.

### **CONTENIDO DEL PROYECTO DE ORDENANZA:**

- En el artículo 5 “Condiciones de la vivienda de interés social”, número 2 en lugar de la palabra “aquella” se deberá hacer constar “aquél”.
- *En el número 3 de este artículo, letra i) que habla de vivienda durable y progresiva, lo que significaría que solo se van a construir viviendas unifamiliares, se debería indicar que la vivienda debe ser durable y en el caso de vivienda unifamiliar progresiva.*
- En este mismo artículo, el penúltimo párrafo deberá constar como sigue:

“Para el caso de las viviendas, se considera los distintos tipos de propiedad reconocidos en la constitución tales como: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental. (Artículo 321 CR)

Se sugiere que en los artículos 7, 8 y 9, donde se especifican tres tipos de vivienda, se considere establecer también los parámetros de precio de soluciones habitacionales tomando de referencia la normativa que existiere al respecto, en lo referente a vivienda de relocalización, vivienda social y vivienda de interés público, esto en procura de concordar con



normativas que se puedan derivar en este sentido por la asignación de Bonos de Incentivo de Vivienda a emitirse por el MIDUVI.

- En el artículo 11 verificar si se encuentra bien aplicada la expresión “viviendas temporales”
- En el artículo 12 es necesario cambiar la palabra DESALOJO por reubicación o relocalización.
- En el artículo 15, indicar cómo se financiaría la vivienda de interés social nueva y mejoramiento para propietarios de suelo que no son sujetos de crédito o tienen baja capacidad de pago.
- Igual se sugiere revisar el concepto de mejoramiento de vivienda ya que existen en el mercado varias alternativas y productos financieros que atienden este tipo de segmento a través de la banca pública o privada, igual en el caso de construcción de vivienda para propietarios de un lote de terreno.
- En el artículo 36 “Exoneración de derechos registrales” se deberá indicar la base normativa para hacerlo.
- Artículo 38: en la conformación del Banco Metropolitano de Tierras se debe incluir al MDMQ, *a través de las unidades de catastros, gestión de bienes del MDQ, administración general, STHV, administraciones zonales, que deben proporcionar la información técnica, legal de estos predios cada año*
- En el Artículo 43.- Se debería complementar el alcance de la Creación del Fondo Propuesto para que cumpla un doble propósito, no solo atendiendo al concepto de financiar la edificación de proyectos de viviendas y sus obras de infraestructura, sino también el financiamiento para beneficiarios sociales de esta Ordenanza que no sean sujetos

de crédito o que no sean Bancarizados dentro del sistema crediticio nacional, para que puedan pagar sus viviendas.

- La propuesta debería incluir la creación de un FONDO DE CAPITAL DE RIESGO que debería ser únicamente destinado a personas en situación de vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria de preferencia pertenecientes al Plan Metropolitano de Relocalización y se sugiere que el fondo este conformado con al menos el 10 % de los recursos provenientes de las Empresas Municipales aportantes al Fondo de Seguridad y principalmente con los recursos que aporta para dicha finalidad la EPMHV. Al tratarse de un Fondo que también ofrecerá un producto financiero inclusivo se sugiere que el mismo también pueda ser integrado por otras entidades públicas o privadas aliadas al proceso.
- Artículo 45, el manejo, y por consiguiente la reglamentación para el manejo del Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social, debe atribuirse a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano superior de la EPMHV.
- Artículo 49, Se sugiere que la posibilidad de arrendamiento de vivienda con opción a compra se priorice para beneficiarios del Plan Metropolitano de Relocalización con el propósito de articular los recursos que perciben los mismos por concepto de ayuda humanitaria por parte del MDMQ al momento de desocupar sus viviendas en situación de riesgo, a fin de que estos recursos sean transferidos de forma directa a la EPMHV y que los mismos puedan ser destinados de forma oportuna como entrada de la vivienda asignada por concepto de arriendo por el uso y ocupación de la misma.
- Igualmente de darse este procedimiento se debe especificar la cuantía mensual y el tiempo de arrendamiento que cubriría el mismo mediante la ayuda humanitaria, así mismo se deberá considerar que para el pago futuro de la vivienda la cuota mensual por arrendamiento no supere el 40% por ciento del



total de ingresos del beneficiario o del núcleo familiar, con la finalidad de amortizar la deuda que se mantengan al respecto por el pago del inmueble asignado.

- Se sugiere que dentro de este proceso se pueda establecer que la figura que incluya la transferencia de dominio una vez realizado el proceso anterior, sea a través de una hipoteca abierta en favor de la EMPHV la misma que pueda ser levantada una vez que se cancele la totalidad de la vivienda.
- La pertinencia y conveniencia de lo que establece el Capítulo IV del proyecto de ordenanza analizado (leasing habitacional), debe ser sopesado por el órgano legislativo.
- Debe suprimirse el acápite “DISPOSICIÓN TRANSITORIA”, puesto que el texto de la disposición así titulada se refiere a la vigencia de la ordenanza sustitutiva, no promulga nada temporal, momentáneo o transitorio.

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLAS UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado	Fernando Proaño Alvarado	D. Asesoría Jurídica	01/10/2018	
Elaborado	Carlos Estupiñán	Gerente Técnico	01/10/2018	
Elaborado	Diego Erazo Gomez de la Torre	Gerente Gestión de la Demanda	01/10/2018	

Quito, 22 de Agosto 2018  
Oficio No. 0001874  
Ticket: 2018-177326

Señora

Luisa Maldonado M.

**CONCEJALA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

Me refiero a su atento oficio No. 842-LMM-CMQ-2018 de 19 de noviembre de 2018, mediante solicita se remita el análisis al Proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267, sancionada el 16 de septiembre de 2008; al respecto, me permito manifestar lo siguiente:

En referencia al Capítulo I, artículo 13, en concordancia con el Capítulo IV del proyecto normativo, en lo que respecta a la oferta de vivienda pública en arrendamiento, es imprescindible indicar que de conformidad a las Normas de Control Interno emitidas por la Contraloría General del Estado, todos los bienes inmuebles deben constar en el inventario respectivo debidamente clasificados; y su arrendamiento se efectuará a través de los procedimientos de contratación pública previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento y las Resoluciones del Servicio Nacional de Contratación Pública, proceso que se encuentra a cargo de las Administraciones Zonales, por delegación del señor Alcalde Metropolitano.

Respecto al procedimiento de expropiación, constante en la Sección Segunda, Capítulo III, artículos 39 y 40 del proyecto, el mismo se encuentra contemplado en la Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública; en correspondencia con el Código Orgánico de Autonomía y Descentralización que prevé el mecanismo para realizar declaratorias de utilidad pública con fines de propiciar programas de vivienda de interés social; por lo tanto, se debería incorporar dicha norma en el texto propuesto.

En referencia a la Sección Tercera del Capítulo III del proyecto, Financiamiento y Creación del Fondo de Promoción de la Vivienda de Interés Social, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, específicamente en la Disposición General Primera, ninguna entidad pública puede crear fondos u otros mecanismos de manejo de ingresos y egresos que no estén autorizadas por el ente rector de las finanzas públicas, esto en concordancia con la disposición constitucional referente a la imposibilidad de crear preasignaciones presupuestarias; por lo tanto, considero que la creación del Fondo Metropolitano de Promoción de Vivienda de Interés Social trasgrede las normas vigentes señaladas.



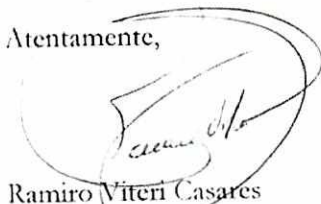
Adicionalmente, el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos desarrollarán planes y programas para proyectos de vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través del financiamiento 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; por lo tanto, el proyecto normativo debería propender a que se canalicen procesos de coordinación adecuada con las indicadas instituciones financieras.

Debido a que en el proyecto normativo se incorporan disposiciones que necesariamente involucran la erogación o compromiso de recursos públicos municipales, incluyendo bienes de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, es indispensable que se incorpore una Disposición General en la que se determine la obligación de la unidades, órganos y demás entidades intervinientes de planificar adecuadamente sus presupuestos, sujetos evidentemente a la disponibilidad de las finanzas municipales.

En adición, se servirá encontrar adjunto el informe emitido por la Dirección Metropolitana Tributaria, constante en el oficio No. DMT-2018-721 de 21 de noviembre del 2018, referente al Capítulo III, De los Incentivos Tributarios y Mecanismos de Promoción y Financiamiento, Sección Primera, el cual sugiero sea sometido al análisis de la Comisión.

Finalmente, corresponde al Procurador Metropolitano emitir el análisis jurídico de pertinencia en aplicación a las disposiciones normativas nacionales y metropolitanas vigentes, con especial atención a que el proyecto normativo guarde concordancia con las ordenanzas metropolitanas que contienen disposiciones referentes a vivienda de interés social y asentamientos en situación de riesgo no mitigable.

Atentamente,



Ramiro Viteri Casares

**ADMINISTRADOR GENERAL**

**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Conocimiento:** Dirección Metropolitana de Catastro.  
Dirección Metropolitana Tributaria.  
Dirección Metropolitana Financiera.

**Adjunto:** 03 fojas.

Elaborado por	OC Changoluisa	M.	2018
Revisado por:	Sron	M.	



OFICIO No. DMT-2018-

721

Quito D.M. a,

Gdoc No.:

21 NOV 2018

2018 - 134616

Ingeniero

Ramiro Viteri

**ADMINISTRADOR GENERAL****MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

**Asunto:** Procedencia de la Reforma a la Ordenanza No. 267, respecto a disposiciones con incidencia en materia tributaria

De mi consideración:

En atención al Oficio No. 0001687 de 25 de octubre de 2018, mediante el cual solicita emitir un informe técnico respecto a las disposiciones con incidencia tributaria del "PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA DE PROMOCIÓN DE SUELO, HÁBITAT Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 267, SANCIONADA EL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2008" al respecto manifiesto:

El presente estudio se centrará en el Capítulo III De los Incentivos Tributarios y Mecanismos de Promoción y Financiamiento, Sección Primera De los incentivos Tributarios, Capítulo nuevo agregado en la Ordenanza Reformatoria.

A lo largo de la sección se utiliza el término "vivienda social", no obstante, se sugiere que el término a usar sea "vivienda de interés social", tal y como lo denomina COOTAD.

En el artículo 31 se hace referencia al artículo 510 del COOTAD, sin embargo, el caso detallado en el literal c) de este artículo habla sobre viviendas populares, que tienen un tratamiento jurídico diferente a las viviendas de interés social, esto en concordancia con lo que establece la Ordenanza Metropolitana No. 197 sancionada el 22 de diciembre de 2017 que en su parte pertinente señala:

**"Art. 15.- Beneficios tributarios para viviendas de interés social y de interés público.- Para efectos del presente beneficio, se considerarán vivienda de interés social y de interés**



*público, las viviendas de propiedad de personas naturales cuyo valor de la propiedad sea urbano o rural, sea de hasta USD 70.000, Cuando se trate de propiedad horizontal, se incluirán los predios de viviendas secundarias o complementarias como bodegas, parqueaderos, secaderos o similares, siempre que la suma de esos avalúos no supere el monto señalado. Los propietarios de este tipo de viviendas tendrán una reducción del cien por ciento sobre el impuesto predial generado durante el bienio 2018-2019, siempre que posea una única vivienda, y que no corresponda a predios no edificados.*

*Este beneficio no aplicará para los casos establecidos en la Ordenanza Metropolitana No. 0061 de 14 de mayo de 2015.”*

En cuanto al artículo 32 no se podría conceder una rebaja del 80% del valor del impuesto, ya que el artículo 498 del COOTAD, determina que se pueden establecer estímulos con la finalidad del desarrollo en materia turística y otras actividades productivas, por tanto, no se comprende la interpretación dada a la referida disposición legal.

Respecto al artículo 503 también citado, este determina taxativamente las normas a las que se tienen que acoger los propietarios de los predios que soporten deudas hipotecarias, por lo tanto, no se comprende la aplicabilidad al porcentaje establecido en el artículo analizado.

En relación a lo indicado en el artículo 33, se recomienda sea eliminado, en razón de que endurecen los requisitos para acceder al beneficio de la exención a las viviendas calificadas de interés social, que establece el 520 literal a) del COOTAD.

En relación al artículo 34, aplica el mismo análisis realizado en consideración de lo establecido en el artículo 498 del COOTAD respecto a la finalidad del estímulo, adicionalmente, el proyecto normativo no acompaña el estudio económico que llegó a determinar el porcentaje del 2% propuesto en el mismo.

Respecto al artículo 35 ratifica lo establecido en el artículo 534 literal b) del COOTAD; y referente al artículo 36 se debe considerar lo que establece el artículo 35 del Código Orgánico Tributario:

*“Art. 35.- Exenciones generales. - Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos **exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales**” (énfasis agregado)*

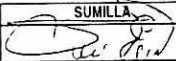
Por lo que se debe tener claro, a que nos referimos cuando hablamos de derechos registrales, porque si se trata de una tasa, la exoneración no tendría lugar conforme a lo establecido en el artículo citado previamente.

Además, se recomienda que el inciso segundo del artículo 36 sea eliminado, toda vez que la Empresa Pública Metropolitana de Habitación y Vivienda, está sujeta a las exenciones de carácter general del numeral 1 del artículo 35 del Código Orgánico Tributario, como a las disposiciones de la Ley de Empresas Públicas.

Atentamente,



Ing. Lucía Vaca Velásquez  
**DIRECTORA METROPOLITANA TRIBUTARIA (E)**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ACCION	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
ELABORADO	AB. SANDRA ESCOBAR O.	DMT	21/11/2018	

Ejemplar1: Ingeniero Ramiro Viteri, Administrador General

Ejemplar2: Archivo DMT



Fecha: 02 OCT 2018 Hora 11:14

Nº. HOJAS -VEINTE Y UNO  
Recibido por: [Firma]

Expediente No. 2018-3381  
GDOC No. 2018-134616  
DM QUITO, 02 OCT 2018

[Firma vertical]

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO  
Presente.-

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución de Alcaldía No. A 004 de 12 de febrero de 2015.

**I. SOLICITUD:**

Con Oficio No. SGC-2018-2914 de 11 de septiembre de 2018, el Secretario General del Concejo Metropolitano (s), por disposición de la concejala Leda. Luisa Maldonado, Presidenta de la Comisión de Vivienda y Hábitat, remitió el Proyecto de Ordenanza de la Promoción de Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social, sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, para conocimiento y observaciones pertinentes.

**II. BASE LEGAL:**

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales:

*"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".*

2. La Constitución de la República en el artículo 375, dispone:

*"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*

*1. Generará 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.*

*2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*

*3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de*

<b>SECRETARÍA CONCEJALIA</b>  <b>EDDY SÁNCHEZ CUENCA CONCEJAL</b>	RECIBIDO: [Firma]	RECIBIDO: [Firma]
	FECHA: 03/10/2018	FECHA: Página 1 de 4
	HORA: 8.H.43	HORA: 02 OCT 2018
	FIRMA: [Firma]	FIRMA: [Firma]

*acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.*

*4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.*

*5. Desarrollará 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.*

*6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.*

*7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.*

*8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.*

*El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”*

3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.*

El artículo 26 ídem establece que:

*“La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.”*

4. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 4, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados,:

*“f) 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;”*

El artículo 54, letra i), en concordancia con el artículo 84, letra i), ibídem, establecen, como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal y



metropolitano la de implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal y metropolitano.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *“ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón”*.

El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establece que son competencias del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes:

*“[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]”*.

### III. OBSERVACIONES AL PROYECTO:

Con fundamento en la normativa citada, Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes observaciones al proyecto de ordenanza propuesto:

1. En el título del proyecto de Ordenanza se sugiere incorporar la fecha de sanción de la Ordenanza Metropolitana que va a ser sustituida.
2. En el artículo 9, en la sexta línea, se suprimirá la palabra *“para”*, por estar repetida.
3. El artículo 26 propone la aplicación del procedimiento administrativo simplificado para la construcción de vivienda de interés social. Consideramos que esta posibilidad debería establecerse en la Ordenanza Metropolitana No. 156, de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas, específicamente en el artículo ... (71), el cual indica cuales son las intervenciones que se sujetan al procedimiento administrativo simplificado.  
De esta manera se guarda concordancia y se establece la debida relación con la Ordenanza Metropolitana No. 156, que establece los procedimientos de licenciamiento de edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.
4. En el artículo 50, en la cuarta línea sustituir la palabra *“inventivos”* por *“incentivos”*,
5. La Disposición Transitoria se debería dividir en dos Disposiciones: una derogatoria; y, una final, esta última que diga: *“La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina Web Institucional del Municipio”*.
6. El proyecto de ordenanza contiene aspectos técnicos y de procedimiento que corresponden al ámbito de competencia de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, por lo que se debería contar con el informe de dicha dependencia municipal.

7. De igual forma el proyecto de ordenanza establece la conformación de un Fondo Metropolitano de Promoción de la Vivienda de Interés Social, sobre cuya pertinencia deberá pronunciarse la Dirección Metropolitana Financiera, por prohibición expresa para crear fondos que no estén autorizados por el ente rector del sistema de Finanzas Públicas, dispuesta por la Disposición General Primera del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.
8. Al incorporarse en el proyecto de Ordenanza, incentivos, exoneraciones y exenciones de carácter tributario, se debería contar con el informe de la Dirección Metropolitana Tributaria para determinar su factibilidad y procedimiento; además, que la presentación de este tipo de iniciativa legislativa es facultad privativa del Alcalde Metropolitano de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 90, letra e) del COOTAD.

Las observaciones de este despacho no se refieren al contenido y los aspectos de carácter técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad del organismo técnico que los generen.

Atentamente,

  
Dr. Gianni Frixone Enriquez  
PROCURADOR METROPOLITANO



EY 

Adjunto proyecto de ordenanza

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo  
Ejemplar 2: Concejala Luisa Maldonado  
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría  
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo