

**Oficio Nro. STHV-2020-0350-O**

**Quito, D.M., 15 de mayo de 2020**

**Asunto:** Resolución No. 015-CVH-2020 de la Comisión de Vivienda y Hábitat

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

Señora Licenciada  
Blanca Maria Paucar Paucar  
**Concejala Metropolitana**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Magíster  
Cecilia Soledad Benitez Burgos  
**Concejala Metropolitana**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señor Doctor  
René Patricio Bedón Garzón  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1580-O del 04 de mayo de 2020, en el que se remite la Resolución No. 015-CVH-2020 de la Comisión de Vivienda y Hábitat, emitida en la Sesión Ordinaria No.19 desarrollada el día jueves 23 de abril de 2020, en la cual se resolvió “*solicitar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que en un plazo de tres semanas presente para conocimiento de la comisión el borrador del proyecto de Ordenanza de la Promoción del Suelo, Hábitat y Vivienda de Interés Social sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana 267*”.

Al respecto, adjunto a este oficio el borrador correspondiente de la norma referente al Hábitat y Vivienda de Interés Social, la cual se propone para sustituir el Libro IV.5 del Código Municipal, el cual corresponde a la ya derogada Ordenanza Metropolitana No. 267.

Es importante señalar que el borrador adjunto difiere del anterior borrador, remitido a la Comisión de Vivienda y Hábitat mediante oficio No. STHV-2020-0295-O, del 20 de abril de 2020, en organización, estructura y contenido, siendo que fue revisado y trabajado internamente en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, y adecuado en función del ordenamiento jurídico nacional vigente y las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano, entre las que, por ejemplo, se establece la competencia para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, mas no la Vivienda de Interés Público.

Así mismo, la terminología utilizada y redacción fue actualizada. Varios artículos fueron modificados respecto al contenido del anterior borrador, y otros fueron adicionados o eliminados. Este documento se presenta como base para ser trabajado en mesas de trabajo interinstitucional con todas las entidades

**Oficio Nro. STHV-2020-0350-O**

**Quito, D.M., 15 de mayo de 2020**

municipales que juegan un papel en la implementación de esta norma. Se ha identificado que el Código Municipal contiene varios artículos que afectan directamente sobre la vivienda de interés social, por tanto, con las mesas interinstitucionales se definirá la pertinencia de integrar esas consideraciones a esta propuesta y derogar los artículos respectivos, o en su defecto modificar los artículos necesarios en el Código Municipal para que exista una correspondencia con la propuesta de norma sobre Hábitat y Vivienda. Como ejemplo de esta situación, se puede mencionar a los artículos relacionados con incentivos tributarios.

Adicionalmente, me permito indicar que las observaciones realizadas al anterior borrador por parte de la Concejala Soledad Benítez, miembro de la Comisión de Vivienda y Hábitat, mediante memorando No. GADDMQ-DC-SB-2020-0010-M de 28 de abril de 2020, fueron revisadas y consideradas para la elaboración de este nuevo borrador. Al respecto, me permito realizar aclaraciones sobre algunas observaciones, y dar respuesta a algunas inquietudes que se realizaron en estas, aquellas observaciones que se indican a continuación fueron adoptadas en la propuesta:

**OBSERVACIÓN** *“Referente a los bancos de suelo para VIS y VIP, es fundamental tener en cuenta para la elección de estos predios la factibilidad de servicios, acceso de transporte público, en cuanto a esto último debe contemplarse estos dos tipos de vivienda alrededor de las estaciones de transporte público BRT y Metro, además que deben ser incluidos en el PUGS próximo a aprobarse; al respecto solicito la ubicación de estos y un análisis que incluya los predios que se encuentren en convenios o cualquier otro documento legal que tenga la Empresa de Hábitat y Vivienda.”*

- Respecto al banco de suelo para vivienda de interés social, el mismo se está levantando, considerando todos los aspectos que menciona en el oficio. Los terrenos que se han identificado hasta el momento están siendo procesados a través de la sistematización de la información de cada uno y de su entorno inmediato, para ser caracterizados y definir su potencial. Cabe mencionar que se contará con un banco de suelo para Vivienda de Interés social, pero este se deriva del banco de suelo metropolitano, el cual también contempla terrenos con potencial de apoyo en el desarrollo urbano conforme lo que determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo, por lo que no se cuenta aún con una localización específica de los terrenos para vivienda de interés social. La verificación de la condición legal de los terrenos está siendo trabajada con la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles.

**OBSERVACIÓN** *“En el art. IV.5.7, punto 3, literal e.- respecto al equipamiento comunitario, espacios de esparcimiento y áreas verdes, solicito que se establezca un porcentaje mínimo, tomando en cuenta que esto contribuye a una vida de mejor calidad, aun más con la situación que estamos viviendo, siendo el entorno inmediato y las condiciones de la vivienda parte primordial en su desarrollo, contribuyendo a una vida digna”*

- Respecto a establecer un porcentaje mínimo de equipamiento comunitario, espacios de esparcimiento y áreas verdes, hay que considerar que sobre proyectos de Vivienda de Interés Social rigen las mismas normas de arquitectura y urbanismo, y por tanto, los porcentajes mínimos de este tipo de elementos. Adicionalmente, los proyectos de vivienda de interés social podrían desarrollarse en altura, por lo que el acceso a equipamientos y áreas verdes corresponden también al entorno de los proyectos y no a los proyectos en sí mismos.

Oficio Nro. STHV-2020-0350-O

Quito, D.M., 15 de mayo de 2020

**OBSERVACIÓN** “- *Se debe desarrollar la Vivienda Progresiva, este es un punto importante*”

- El concepto de vivienda progresiva se propone como parte de los tipos de proyecto que la EPMHV puede desarrollar, y ya no se incluye en las modalidades de acceso a la vivienda.

**OBSERVACIÓN** “*En el capítulo III, sección primera, dice que: “Para cumplir con estas funciones, la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda contará con el apoyo del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés Social”, Solicito un informe para saber cuánta efectividad ha tenido este consejo desde su creación y cuál ha sido sus aporte?, puesto que en el nuevo análisis quizás sea prescindible, encontrando un nuevo mecanismo de participación institucional, gremial y ciudadana*”

- Respecto al Consejo Consultivo de Vivienda de Interés Social, no se pudo recopilar ninguna información, se desconoce si siquiera si el Consejo llegó a constituirse. Su falta de presencia en el escenario del fomento de la vivienda de interés social refleja la ineffectividad de este. Por lo mismo, en concordancia con la observación realizada, este consejo resulta prescindible. Como propósito de las mesas de trabajo interinstitucional es determinar estrategias y mecanismos de participación para el fomento de la vivienda de interés social.

**OBSERVACIÓN** “*En la Sección II, Instrumentos de Gestión de Vivienda, Artículo IV.5.44, su último párrafo se debe copiar tal como dice en la LOOTUGS: “Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social...”*”

- *Además se debe añadir: “Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social y otras que determina esta norma nacional”*.

- *En concordancia con lo señalado se debe incorporar una **disposición transitoria** que diga: “La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda informará a la Empresa de Hábitat y Vivienda cuando existan pagos concernientes al artículo IV.5.44, para que en coordinación establezcan lo determinado en esta norma para su aprovechamiento y aplicación óptima y eficiente”*.

- Respecto a los instrumentos de gestión, toda la sección fue reorganizada para identificar su aplicación efectiva para el desarrollo de la vivienda, siendo que la descripción de estos se explica en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). El texto de la LOOTUGS que indica el destino que deben tener los recursos generados por el pago de la concesión onerosa de derechos fue incorporado en los considerandos de la propuesta, además que la norma, incorporada al Código Municipal, que establece los casos y respectivas fórmulas para el cálculo de la concesión onerosa de derechos, ya establece que la entidad encargada de la planificación deberá destinar los recursos generados por concesión onerosa de derechos para infraestructura, vivienda de interés social y equipamiento comunitario.

**OBSERVACIÓN** “- *Así mismo es necesario que se incluya el Capítulo IV de esta norma nacional, que habla específicamente sobre la Vivienda de Interés Social.*”

- El contenido del Capítulo IV de la Sección xxx de la LOOTUGS, correspondiente a vivienda de interés social, está siendo manejado dentro de toda la propuesta.

**OBSERVACIÓN** “*En la Sección III, Artículo IV.5.46, debe añadirse: “además de los predios producto de pago por Concesión Onerosa de Derechos o cualquier otro mecanismos de pago en este sentido”, después de: “...registrados en el banco de bienes inmuebles municipales...”: Ya que en*

**Oficio Nro. STHV-2020-0350-O**

**Quito, D.M., 15 de mayo de 2020**

*cualquier momento pueden surgir proyectos producto de el pago de concesión onerosa de derechos, que no se encuentran en el Banco de Bienes Inmuebles.”*

- Esa condición se establece en la actualización del banco de suelo, por lo que no se hace esa aclaración en los artículos correspondientes al diseño de proyectos.

**OBSERVACIÓN** “- *En este mismo artículo o quizás hacerlo en otro independiente, el reforzar la idea de la rehabilitación y nueva vivienda de este tipo en zonas patrimoniales en lugares como el Centro Histórico, siendo una importante solución urbana como es la redensificación de la ciudad, aquí debería constar un porcentaje o un plazo para cumplir con este objetivo.”*

- Respecto a la definición de un porcentaje o plazo para cumplir el objetivo de re densificación de la ciudad con propuestas de rehabilitación y nueva vivienda en el Centro Histórico, debe corresponder a un programa o plan desarrollado para el efecto y trabajarse en conjunto con la Comisión de Áreas Históricas.

**OBSERVACIÓN** “*Artículo IV.5.62, sobre el Fondo de Promoción de Vivienda y Hábitat, solicito un informe sobre este fondo, que incluya datos como: recursos se alimenta este fondo, si actualmente existe dinero en este fondo, y en qué se ha invertido hasta el momento estos recursos.”*

- Sobre el Fondo de Promoción de Vivienda y Hábitat, no se pudo recopilar ninguna información sobre el mismo. Pese a esto, no se descarta de idea de lograr implementarlo, considerando que el manejo de este fondo permitirá garantizar fondos para el fomento de la vivienda de interés social y la atención habitacional emergente.

**OBSERVACIÓN** “*El Capítulo VI, Atención Habitacional Emergente*

*- Referente a la Asignación y entrega de viviendas, dice que no se hará la entrega hasta que estén totalmente canceladas y cuenten con las escrituras, solicito me informe qué sucederá mientras tanto con las familias que tuvieron que salir de sus viviendas justamente por un riesgo, o que proceso y apoyo tendrán hasta que los afectados puedan ya ir a vivir en su casa propia?”*

- Para el efecto, la propuesta anterior ya consideraba la opción de reubicación temporal en estos casos, además de la Ayuda Humanitaria. En el nuevo borrador se muestra estas condiciones con mayor claridad.

**OBSERVACIÓN** “- *El procedimiento de partición administrativa debe estar muy claro y avalado legalmente, en relación a esto, es importante saber si se han realizado las consultas correspondientes - Además saber si este capítulo especialmente se elaboró con la Dirección de Seguridad”*

- El capítulo correspondiente a la atención habitacional emergente había sido desarrollado como propuesta a la modificación del título IV del Libro IV.8 del Código Municipal, en base a insumos provistos anteriormente por la EPMHV y consideraciones concluidas de las reuniones interinstitucionales para el cumplimiento del plan de relocalización. Por parte de esta Secretaría, se considera importante que la relocalización de familias en riesgo forme parte integral de la norma de vivienda. La propuesta de modificación a la ordenanza de relocalización, ahora incorporada en el borrador, había sido compartida, de manera no oficial, con la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad como preparación a las mesas de trabajo interinstitucional para la modificación de dicha ordenanza. El propósito ahora es continuar con esta modificación a través de las mesas de trabajo interinstitucionales en el contexto integral de la norma de vivienda de interés social.

**Oficio Nro. STHV-2020-0350-O**

**Quito, D.M., 15 de mayo de 2020**

**OBSERVACIÓN** “Adicionalmente solicito me informe si en el análisis se está incluyendo a la ordenanza 0544, sobre la vivienda para familias con personas con discapacidad.”

- Respecto a la Ordenanza Metropolitana No. 0544 sobre vivienda para familias con personas con discapacidad, esta ordenanza fue incorporada en el Código Municipal y actualmente forma parte del Libro IV.5 Vivienda y Hábitat del Código, mismo que se propone sustituir. El contenido específico respecto a familias con personas con discapacidad fue tratado a lo largo de toda la propuesta, integrando las consideraciones de la ordenanza en los capítulos y secciones correspondientes.

Es todo lo que puedo informar respecto a la propuesta adjunta.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Arq. Rafael Antonio Carrasco Quintero  
**SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1580-O

Anexos:

- resolucion\_15.pdf
- Propuesta normativa de vivienda\_Segundo borrador\_may-2020.docx
- ESQUEMA GENERAL PROPUESTA NORMATIVA PARA VIVIENDA DE INTEREÑS SOCIAL.pdf
- GADDMQ-DC-SB-2020-0010-M.pdf

Copia:

Señor Ingeniero  
Hernando Vicente Yepez Sevilla  
**Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda**

Señor Ingeniero  
Cesar Rodrigo Diaz Alvarez  
**Secretario General de Seguridad y Gobernabilidad**

Señora Ingeniera  
Maria Gabriela Quiroga Reyes  
**Secretaria de Inclusión Social**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Wladimir Giovanni de la Torre Hurtado	gdth	STHV-DMDU	2020-05-15	
Aprobado por: Rafael Antonio Carrasco Quintero	RACQ	STHV	2020-05-15	