EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es “*la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias*", según lo determina el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

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

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

Que, a fin de estimular el desarrollo de la construcción, los concejos *“metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código”*, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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

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

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

Que, “*la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los* *grupos de atención prioritaria y a la población en* ***situación de pobreza*** *o* ***vulnerabilidad****, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios”*, vivienda que debe contar “*simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural*”, de acuerdo con lo prescrito en los Arts. 17 numeral 4 y 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

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

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

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

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

EXPIDE:

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

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

LIBRO IV.5

DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT

# **– CONSIDERACIONES GENERALES**

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

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

### **Vivienda de interés social. –** Es la vivienda adecuada y digna que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la vivienda, se destina a grupos de atención prioritaria, a la población en situación de pobreza, y a grupos poblacionales considerados actores estratégicos para el desarrollo del país. La definición de las condicionantes espaciales, de construcción y rangos de costos de la unidad básica de vivienda de interés social se corresponden con lo establecido por el órgano rector nacional en materia de desarrollo urbano y vivienda.

### **Condiciones de la vivienda de interés social**

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito promoverá la vivienda de interés social en cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Esté destinada para las familias de estratos socio económicos de ingresos bajos y medios-bajos o con poca capacidad adquisitiva, y grupos de atención prioritaria.
2. El costo final de la vivienda social y sus mecanismos de pago garanticen la asequibilidad de esta.
3. Promueva la seguridad jurídica en la tenencia y uso de la vivienda.
4. Cumpla con las condiciones constructivas sismos resistentes y de seguridad establecidas por la norma vigente, garantizando su durabilidad.
5. Estar implantada en zonas definidas como urbanizables conforme a la norma vigente, y fuera de zonas de riesgo.
6. Tener acceso a servicios básicos, transporte, educación, salud, seguridad, y empleo.
7. Tener acceso equipamiento comunitario, espacios de esparcimiento y áreas verdes.
8. Que respete y fomente la identidad cultural de la población
9. Que garantice condiciones para el desarrollo comunitario integral.

# **ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL**

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

### **Población beneficiaria. –** La población a la cual se destinan las unidades de vivienda de interés social y programas de mejoramiento del hábitat que implemente el Municipio del Distrito de Metropolitano de Quito se define conforme lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional. Los grupos poblacionales a los que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará el acceso a una vivienda adecuada y digna y a un hábitat seguro y saludable se conforma de:

1. Grupos de atención prioritaria, específicamente a personas adultas mayores, personas con discapacidad, mujeres embarazadas, personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, y personas en situación de riesgo, víctimas de violencia doméstica y sexual, y desastres naturales o antropogénicos.
2. Mujeres jefas de hogar
3. Personas con escasos recursos económicos
4. Personas de pueblos indígenas, afroecuatorianos, y montubios.
5. Personas jóvenes.
6. Personas viviendo en entornos habitacionales precarios.

### **Registro y caracterización de posibles beneficiarios. -** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito registrará mediante identificación y caracterización a los posibles beneficiarios de los planes y programas de vivienda de interés social que promocione, en función de los componentes sociales y financieros de los usuarios. La caracterización permitirá:

1. Aplicar los distintos incentivos y mecanismos de financiamiento en función de las condiciones de cada caso,
2. Priorizar la atención en situaciones emergentes.
3. Planificar, diseñar e implementar proyectos habitacionales adecuados a las necesidades de la población conforme una demanda sustentada.

### **Caracterización social de los posibles beneficiarios. –** La caracterización social identifica las características sociodemográficas de las familias beneficiarias. Estas características incluyen: el o los grupos poblacionales beneficiarios a los que pertenece, composición familiar, si algún miembro de la familia posee algún bien inmueble, y condiciones de la vivienda en que reside actualmente como el régimen de tenencia, materialidad, y nivel de acceso a servicios básicos.

### **Caracterización financiera de los posibles beneficiarios. –** El Municipio de Distrito Metropolitano de Quito clasificará a los posibles beneficiarios en función de su capacidad de pago y perfil crediticio.

Nula capacidad de pago

Capacidad de pago no apta para ser sujeto de crédito

Capacidad de pago apta para ser sujeto de crédito

### **Priorización de la población beneficiaria. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades competentes, desarrollará una metodología para priorizar el acceso a vivienda a posibles familias dentro de los grupos de población beneficiaria en función de su nivel de vulnerabilidad. La priorización de familias no representa un desconocimiento de la atención habitacional a todos los grupos de población beneficiaria.

## . - MODALIDADES DE ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL

### **Compra de vivienda. –** Los beneficiarios podrán acceder a la compra directa de unidades habitacionales en proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

### **Asignación de terreno con servicios básicos**. - El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá otorgar el derecho superficie de terrenos hábiles para la construcción de proyectos de vivienda registrados en el banco de suelo municipal para vivienda de interés social. La construcción de la vivienda corre a costo de los beneficiarios, quienes podrán contar con asesoramiento técnico otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual podrá realizar convenios con las Facultades de arquitectura o ingeniería de las universidades del cantón Quito, colegios profesionales, u otras entidades de asesoría técnica avaladas. Esta opción está dirigida a los grupos de población beneficiaria con capacidad económica para edificar la vivienda dentro de los tres años siguientes de la asignación del terreno. Los beneficiarios podrán optar por los beneficios económicos que ofrece el gobierno nacional para construcción propia siempre que cumplan con los requerimientos.

### **Construcción en terreno propio. -** Los beneficiarios pueden solicitar asesoramiento técnico para el diseño y construcción de su propia vivienda en terrenos que sean de su propiedad y que no se encuentren en zonas vulnerables a riesgo. Esta opción está dirigida a los grupos de población beneficiaria con capacidad económica para edificar la vivienda dentro de los tres años siguientes del asesoramiento. Los beneficiarios podrán optar por los beneficios económicos que ofrece el gobierno nacional para construcción propia siempre que cumplan con los requerimientos.

### **Vivienda pública de arrendamiento. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito preverá en los proyectos de vivienda de interés social que desarrolle la inclusión unidades habitacionales para arrendamiento mediante contrato aplicando tarifas preferenciales bajo dos modalidades:

* **Arrendamiento de costo fijo. -** Unidades de vivienda que pueden ser arrendadas por el mismo usuario con renovación anual del contrato por un periodo máximo de 10 años con una tarifa mensual fija durante todo el tiempo de ocupación.
* **Arrendamiento de costo progresivo. -** Unidades de vivienda que pueden ser arrendadas por el mismo usuario por un periodo máximo de 20 años y cuya tarifa será reajustada al alza cada cinco años.

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

### **Vivienda de arrendamiento con derecho a compra. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito incluirá en sus proyectos de vivienda de interés social unidades habitacionales para arrendamiento con tarifa preferencial por un plazo determinado, después del cual, el ocupante beneficiario podrá acceder a la primera opción de compra del inmueble que ha ocupado, siempre que haya cumplido con las condiciones de ocupación determinadas en el contrato de arrendamiento. Las pensiones que los arrendatarios hayan consignado por motivo del arriendo serán imputadas al valor final de la vivienda.

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

## . - TIPOS DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y ENTORNO

### **Sobre el mejoramiento habitacional y el entorno. –** Está dirigido a mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas y sectores de familias que, siendo parte de la población beneficiaria de esta norma, viven en condiciones precarias, sin perjuicio de que tengan seguridad sobre la tenencia y ocupación de su vivienda actual.

### **Refuerzo estructural. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades competentes, podrá desarrollar programas de apoyo técnico y económico para el mejoramiento estructural de viviendas con riesgo de colapso debidamente verificado. En caso de que el refuerzo estructural forme parte del proceso de reconocimiento o regularización de edificaciones existentes, se deberán considerar los requerimientos y condiciones establecidas para el efecto por la norma respectiva.

### **Reacondicionamiento energético y de consumo de las viviendas. -** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de las entidades competentes, podrá desarrollar programas de apoyo técnico y económico para el acondicionamiento de viviendas para mejorar las características de consumo energético y de agua, generando ahorro a largo plazo y un beneficio ambiental a la ciudad.

### **Mejora integral del entorno. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus entidades competentes, podrá desarrollar programas de operaciones urbanas para el mejoramiento integral del entorno de barrios, polígonos de intervención urbana y zonas especiales de interés social, bajo un modelo de corresponsabilidad y cooperación.

## . - MECANISMOS DE PAGO

### **Mecanismos de pago. –** En función de la caracterización de la población beneficiara y el tipo de mecanismo de acceso a vivienda que soliciten los beneficiarios, se podrán aplicar distintos mecanismos de pago. La aplicación de un mecanismo de pago o no restringe la aplicación de otro mecanismo para la misma familia beneficiaria. Estos mecanismos son aplicables para la compra de unidades de vivienda.

### **Crédito.** – Los beneficiarios con capacidad crediticia pueden financiar la vivienda por medio de crédito hipotecario.

### **Promesa de compra venta.** – Los beneficiarios sin capacidad crediticia, pero con capacidad de pago, podrán acceder a una vivienda mediante una promesa de compra venta legalmente notariada con valores establecidos mensualmente, con la finalidad de que la familia cancele la totalidad hasta la entrega de su vivienda.

### **Convenios de pago por servicios básicos.** - Los beneficiarios sin capacidad crediticia, pero tienen una posibilidad de pago mínima, podrán acceder a una vivienda mediante un convenio de pago con una de las empresas públicas prestadoras de servicios público. La empresa que participe en el convenio transferirá el monto necesario para cubrir el valor de la vivienda, y el pago a la empresa se realizará mediante cuotas mensuales en recargo en la planilla del servicio respectivo durante el tiempo que se estipule en el convenio.

### **Hipoteca abierta**. - Si los beneficiarios no pueden acceder a crédito, pero tienen una posibilidad de pago mínima, podrá aplicar a la hipoteca abierta, en donde la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se mantendrá como la dueña de la vivienda mientras la familia cancele cuotas mensuales establecidas hasta cubrir el costo de la vivienda en un periodo no mayor a cinco años. Durante este periodo, la familia beneficiaria podrá ocupar la vivienda.

### **Construcción participativa.** - Se realizará a través de un convenio de pago con la familia, donde el valor de la mano de obra asistida será imputada sobre el saldo en el costo de la vivienda. Los acuerdos de construcción participativa podrán suscribirse de manera colectiva, con grupos comunitarios.

## . - BENEFICIOS ECONÓMICOS ADICIONALES

### **Beneficios económicos adicionales. –** Las familias beneficiarias podrán ser acreedoras de uno o varios beneficios económicos adicionales dependiendo de su condición de vulnerabilidad. Los bonos que se constituyan como beneficios económicos adicionales están destinados a cubrir el valor compra de una unidad de vivienda, el saldo del valor de la vivienda que no sea cubierto por los mencionados bonos podrá cubrirse mediante otro mecanismo de pago, según las condiciones propias de cada familia beneficiaria.

### **Ayuda Humanitaria:** Equivalente al 50% de una remuneración básica mensual unificada, y otorgada a las familias beneficiarias de programas de atención habitacional emergente, como un apoyo económico para solventar su traslado a una vivienda segura. La Ayuda Humanitaria se entregará durante el plazo de un año a partir de la suscripción del acta de compromiso, pudiendo ser ampliado por un año adicional, únicamente previo informe emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en caso de que no se haya entregado la vivienda.

La ayuda humanitaria terminará automáticamente con la entrega de la solución habitacional definitiva por parte de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

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

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

### **Bono de Vulnerabilidad física:** Otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a familias beneficiarias de programas de atención emergente, posesionarias o arrendatarias del predio o bien inmueble declarado en riesgo no mitigable, como medio para alcanzar el requisito básico de ahorro previo exigido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que le permita acceder al Sistema de Incentivos para la Vivienda. El monto del referido bono corresponderá al 10% del valor de una vivienda básica de interés social, que se lo reconocerá y entregará por una sola vez a la familia beneficiaria.

### **Bono de vulnerabilidad por discapacidad:** Se establece un bono a favor de las familias que tuvieren dos o más integrantes con discapacidad en el núcleo familiar y bajo dependencia de la misma, debidamente identificados y registrados por la entidad nacional competente que accedan al beneficio de vivienda de interés social, mismo que se contará como aporte al financiamiento de la unidad habitacional.

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

La concesión del mencionado beneficio lo efectuará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, previo estudio socio económico por parte del Consejo Metropolitano de Protección de Derechos, en coordinación con la Secretaría responsable de la inclusión social, y se sustentará en cuestiones demostrables y evidenciadas por las mencionadas entidades.

En el caso de que la persona que efectúe el trámite para acceder a este bono se encuentre

tramitando algún tipo de bono o ayuda económica en otra institución pública o privada para acceder a vivienda social, deberá comunicárselo a la Secretaría responsable de la inclusión social y al Consejo Metropolitano de Protección de Derechos, quienes brindarán la asesoría necesaria para que la persona conozca la forma de financiamiento de la vivienda.

### **Bono de Vulnerabilidad Especial:** Este bono podrá ser de hasta el 20% del valor de una vivienda básica, previo informe de la Administración Zonal correspondiente, y se entregará a las familias beneficiarias, únicamente cuando existan dos o más de las siguientes condiciones:

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

**b.** Que la cabeza de familia sea una persona de tercera edad;

**c.** Que la cabeza de familia sea una mujer sin cónyuge;

**d.** Que la cabeza de familia sea una mujer en estado de gestación;

**c.** Que uno de los miembros de la familia beneficiaria sea una persona con discapacidad, debidamente comprobada a través del carnet emitido por el órgano nacional competente, o adolezca de una enfermedad catastrófica.

### **Bonos y beneficios del Gobierno Central.** - Las familias beneficiarias de proyectos de vivienda de interés social municipal, sin perjuicio de que se hayan hecho acreedoras de beneficios económicos y bonos otorgados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, podrán aplicar a los bonos y beneficios otorgados por el Gobierno Central para efectos de adquisición, construcción, o mejoramiento de la vivienda, así como de reasentamiento en caso de riesgo, sin perjuicio.

## . - EXENCIONES Y DESCUENTOS TRIBUTARIOS

### **Exención temporal del impuesto predial. –** Las unidades de vivienda registradas y calificadas como viviendas de interés social por la entidad nacional competente en materia de vivienda y desarrollo urbano serán acreedoras de la exención total del impuesto predial por cinco años posteriores a su construcción o adjudicación.

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

### **Exención del impuesto de alcabalas**. - Se exenta del pago del impuesto de alcabalas a la venta o la transferencia de dominio a los beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social, previamente calificados y registrados por el ente nacional competente en materia de vivienda y desarrollo urbano. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio inmobiliario.

### **Descuento en tasas de servicios municipales. –** Los propietarios de vivienda de interés social debidamente calificadas y registradas, serán acreedores de a un descuento del 10% en el pago anual de tasas correspondientes a los distintos servicios municipales.

## . - ADJUDICACIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPALES

### **Procedimiento de adjudicación y entrega. –** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda establecerá el procedimiento para la adjudicación de las viviendas de interés social municipales, así como el proceso de entrega y firma de contratos de vivienda de interés social correspondiente a cada modalidad de acceso a vivienda establecido en esta norma.

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

Las familias beneficiarias que accedan a una alternativa habitacional no podrán venderla, arrendarla o cambiar la titularidad de dominio de esta, sino luego de cinco años contados a partir de la suscripción de la escritura pública correspondiente.

### Consideraciones generales sobre la entrega de vivienda. – Cuando la familia beneficiaria acceda a una vivienda por medio de cualquier otra modalidad distinta a la compra, suscribirá el debido contrato o acuerdo para legalizar su ocupación. El costo de los procesos de legalización correspondientes será cubiertos por el beneficiario aplicando los descuentos y exenciones correspondientes. El tiempo y condiciones de ocupación o entrega de los bienes se definirá en cada contrato.

# . - **ATENCIÓN HABITACIONAL EMERGENTE**

## . - ATENCIÓN HABITACIONAL EMERGENTE POR RIESGOS NATURALES

### **Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo**. – La presente sección establece el mecanismo de atención emergente a las familias damnificadas por desastres naturales y aquellas que habitan inmuebles ubicados en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable, mediante un plan denominado Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito.

### **Familias beneficiarias. –** Podrán ser beneficiarias del Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito las familias que reúnan las siguientes condiciones:

**a.** Que haya perdido su vivienda por fenómenos de carácter geomorfológico o morfo climático, que el predio o inmueble donde habitan sea calificado como en alto riesgo no mitigable, o que su integridad se vea amenazada por riesgos sociales, según se establezca en el Informe Técnico de Calificación de Riesgo emitido por la Jefatura de Seguridad Ciudadana de la Administración Zonal respectiva y validado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos o la Secretaría de Inclusión Social, según sea el caso.

**b.** Que sea propietaria, posesionaria o arrendataria, por más de cuatro años, del predio o inmueble afectado o en riesgo no mitigable.

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

**d.** Que el valor del predio o bien inmueble no supere el valor de la vivienda básica de interés social, el cual será definido por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**e.** Que ninguno de los miembros de la familia sea propietario, posesionario o tenga derechos sobre otro inmueble en el territorio nacional.

**f.** Que la jefa o jefe de familia manifieste expresamente su voluntad y decisión de ingresar al Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito.

De manera prioritaria se tomarán en cuenta para el ingreso al Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito a personas que presenten cuadros de enfermedades catastróficas o condiciones de vulnerabilidad como adultos mayores o discapacidad, debidamente comprobada a través del carné emitido por el órgano nacional competente.

### **Alternativas Habitacionales. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá ofrecer alternativas habitacionales legalmente viables, técnicamente seguras y económicamente sostenibles para las familias que accedan a incorporarse en el proceso de atención habitacional emergente, de conformidad con esta normativa. Las familias deberán contribuir a las gestiones necesarias para su traslado definitivo y obtención de escrituras de propiedad.

En caso de que durante el levantamiento de las condiciones de la familia beneficiaria se determine que la misma convive con tres generaciones dentro del bien o predio afectado, los descendientes que constituyen la segunda y tercera generación podrán acceder a viviendas adicionales, con el fin de evitar una condición de hacinamiento. En estos casos, las nuevas familias beneficiarias deberán contar con un informe de aprobación de la Administración Zonal correspondiente y cumplir con los requisitos formales de ingreso al Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito.

Para el efecto de este título, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones, podrá trabajar con las siguientes alternativas de atención habitacional:

1. **Relocalización:** Se entiende como el traslado de un grupo poblacional, sin afectar su sistema de relaciones sociales, con el propósito de mejorar la calidad de vida urbana dentro del mismo entorno original de permanenciaSe procurará la relocalización de las familias beneficiarias en terrenos próximos a la zona de origen de las familias y haya sido calificada como de alto riesgo no mitigable, en proyectos de vivienda de interés social específicamente desarrollados para el segmento a relocalizarse, con el fin de no afectar mayormente el tejido social y los medios de vida de los beneficiarios. Podrán incluirse familias que sean calificadas como sujetos de crédito y que puedan acceder al bono de reasentamiento otorgado por el Gobierno Central, o en su defecto, disponer de fondos propios para cubrir estos aportes.
2. **Reasentamiento:** Se entiende como reasentamiento al proceso de reubicación y restablecimiento de la unidad habitacional y las redes socioeconómicas y culturales de la población en un nuevo territorio.Se trasladarán a las familias beneficiarias a proyectos de vivienda de interés social que genere la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, o quien ejerza sus funciones. La asignación de viviendas responderá a la capacidad de los proyectos, procurando en lo posible ubicar a las familias beneficiarias en proyectos cercanos a la zona de origen de las familias beneficiarias. Podrán incluirse familias que sean calificadas como sujetos de crédito y que puedan acceder al bono de reasentamiento otorgado por el Gobierno Central, o en su defecto, disponer de fondos propios para cubrir estos aportes.
3. **Aplicación preferencial a otros mecanismos de acceso a vivienda**: Las familias beneficiarias del plan, en caso de no acceder a las alternativas de relocalización o reasentamiento, podrán aplicar de manera preferencial a cualquiera de las modalidades de acceso de vivienda de interés social que promueva el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establecido en este Libro.
4. **Transferencia para atención del Gobierno Central**: Las familias beneficiarias que no accedieren a ninguna de las opciones anteriores, serán remitidas a los programas que desarrolla el Gobierno Central, a través de un convenio suscrito entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el ente nacional competente en materia de desarrollo urbano y vivienda. Este traspaso de familias, se certificarán por medio de documentos institucionales para asegurar la atención, de existir valores a transferir se los hará, siempre y cuando la familia sea calificada y aprobada para formar parte de algún proyecto de vivienda del Gobierno central.
5. **Pago por expropiación del bien:** En el caso de que los beneficiarios del Plan, que tengan titularidad del predio, no acepten ninguna de las opciones que se le presentan, la familia recibirá directamente el valor asignado por la expropiación del bien una vez cumplido el proceso de declaración de utilidad pública, terminando con ello las responsabilidades del Municipio con el beneficiario.

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

### **Reubicación temporal. –** Mientras se implementa efectivamente la reubicación de las familias beneficiarias mediante cualquiera de las alternativas habitacionales determinadas en este capítulo, las familias recibirán el beneficio económico de ayuda humanitaria para que puedan costear su traslado a otra vivienda. En caso que las condiciones de las familias requieran un traslado prioritario, y mediante el informe y recomendación de la respectiva Administración Zonal, estas familias podrán optar por la ocupación temporal de alguna de las unidades habitacionales que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito reserve para estos casos en los proyectos de vivienda de interés social que desarrolla.

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

### **Procedimiento de aplicación del Plan. –** La aplicación del Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo en el Distrito Metropolitano de Quito se regirá al procedimiento anexo a esta norma para el efecto.

### **Declaratoria de utilidad pública de los bienes en zonas afectadas o de alto riesgo no mitigable. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito declarará como de utilidad pública a todos los predios que se encuentren dentro de zonas catalogadas como afectadas o de alto riesgo no mitigable, y procederá a su expropiación para evitar futuras ocupaciones de estos. Mientras se concrete el proceso de expropiación y traspaso de dominio, la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda procederá a la incorporación de la afectación por riesgo que tiene el predio, previo informe y solicitud de la Secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad.

### **Recuperación de las zonas afectadas o de alto riesgo no mitigable. -** Transferidos a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los predios incluidos en la zona de alto riesgo no mitigable, de conformidad con el presente Título, el Municipio procederá con el derrocamiento de las edificaciones, la limpieza de los predios y el acondicionamiento ambiental del sitio recuperado, ejerciendo a futuro el correspondiente control del uso y ocupación del suelo.

### **De la partición de bienes inmuebles calificados de alto riesgo no mitigable.-** Cuando una parte de un bien inmueble cuya propiedad se encuentra en derechos y acciones, declarada como zona de alto riesgo no mitigable, se ubique en asentamientos humanos de hecho y consolidados y para su división, por su número de lotes, se deba aplicar la partición administrativa, la Secretaría responsable de la seguridad y gobernabilidad en el Distrito Metropolitano de Quito solicitará, con el informe respectivo, la partición administrativa con fines de expropiación. Dicho informe será remitido de forma inmediata a la entidad responsable de la regularización de barrios, para que, de manera prioritaria, a través de un trámite sencillo y ágil, prepare el proyecto de resolución disponiendo la partición administrativa del bien para la firma de la máxima autoridad administrativa o su delegado.

Cuando por el número de lotes se deba aplicar solamente el fraccionamiento o la subdivisión, el informe de calificación de riesgo será remitido a la Administración Zonal correspondiente para que proceda con la subdivisión por intervención de entidades públicas con fines de expropiación, de conformidad con la normativa metropolitana vigente. Las referidas resoluciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Una vez inscrita la resolución de partición administrativa o la resolución de subdivisión por intervención de entidades públicas, la máxima autoridad o su delegado emitirá la resolución administrativa de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación, previo cumplimiento de los requisitos determinados en la normativa nacional y metropolitana vigente.

De determinarse que un predio en su totalidad se encuentra calificado como zona de alto riesgo no mitigable, se procederá a la declaratoria de utilidad pública de la totalidad del predio, conforme la normativa nacional y metropolitana vigente.

La Agencia Metropolitana de Control, a través de las Comisarías Metropolitanas, efectivizará de forma inmediata la orden de ocupación del inmueble dispuesta por el juez competente o la máxima autoridad administrativa o su delegado, determinando el estado actual del inmueble a ocuparse y las construcciones a derrocarse. Se deberá dejar constancia de su actuación.

### **Reversión de adjudicación. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá revertir la adjudicación de la vivienda si verifica el incumplimiento de las disposiciones de ocupación y convivencia de la vivienda por parte de las familias beneficiarias, conforme se establezca en el reglamento de aplicación del presente título. Una vez revertida la adjudicación, la vivienda liberada podrá ser reasignada a otra familia beneficiaria del plan de atención habitacional emergente.

## ATENCIÓN EMERGENTE AL HÁBITAT POR RIESGOS SOCIALES

### De los riesgos sociales. - Se entienden como riesgos sociales a los elementos producto de la composición social de un entorno que puedan ocasionar daños a los individuos y familias. Se consideran riesgos sociales a los derivados de efectos de acciones antropogénicas, entornos de violencia intrafamiliar y urbana, y desorganización social.

### **Atención emergente al hábitat por riesgo social. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como mecanismo de apoyo al Sistema de Protección Integral en el Distrito Metropolitano de Quito, y con respaldo de un análisis técnico, podrá direccionar acciones para el mejoramiento integral del hábitat a través de operaciones urbanas en aquellas zonas donde se identifique que estas intervenciones son críticas para mitigar los riesgos sociales identificados.

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

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

### **Del acompañamiento social y el desarrollo comunitario integral. –** La implementación de la normativa contenida en este Libro propenderá al desarrollo comunitario de las familias que sean beneficiarias de los planes, programas, y proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Los elementos definidos en este capítulo serán de obligatorio cumplimiento den todos los proyectos de vivienda de interés social, y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda fiscalizará el cumplimiento de estos.

### **Plan de Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral. -** Será responsabilidad de los promotores de los proyectos de vivienda de interés social, sea municipal o privado, el desarrollo de un plan de acompañamiento social, con el fin de proveer a estos proyectos sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

### **Objetivo del Plan de Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral. -** El Plan tendrá como objetivo el desarrollo de las comunidadesen los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos de acompañamientotécnico-social para la construcción de comunidades que promuevan la práctica de valores,la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento deresponsabilidades y la corresponsabilidad social. El Plan favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio al que seinsertany sus actores, el fortalecimiento de la identidad y sus valores culturales y elfomento de la autogestión para la solución de sus problemas y necesidades.

### **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.

### **Gestión Social del hábitat. -** El acompañamiento técnico-social 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 de 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 privadas se implementará programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio ambiental, tales como el reciclaje y los huertos urbanos.

# . - **FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL Y GESTIÓN INSTITUCIONAL**

## . - GESTIÓN DEL SUELO PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

### **Banco de suelo municipal para vivienda de interés social. –**El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito identificará, registrará y caracterizará los bienes inmuebles disponibles de propiedad municipal, sean estos terrenos o edificaciones, capaces de constituirse en soluciones habitacionales. La conformación del banco de suelo municipal para vivienda de interés social estará supeditado al Banco de suelos del Municipio del Distrito Metropolitano, el cual se creará conforme lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

### **Reserva de suelo para vivienda de interés social.** – Se constituye de terrenos de propiedad municipal vacantes o subutilizados en áreas urbanas y áreas definidas como de expansión urbana conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo, sean estas o de cualquiera de sus empresas públicas. Los lotes identificados en esta reserva deben reunir las siguientes características mínimas:

1. Ser bienes de dominio privado
2. No estar ubicados en zonas de riesgo, de reserva natural, o franjas de protección.
3. Tener acceso a servicios básicos.
4. Estar próximos equipamientos comunitarios.
5. Estar conectados a la red de transporte público.
6. Contar con viabilidad legal para su disposición.

### **Reserva de inmuebles edificados para vivienda de interés social. –** Se constituye de bienes inmuebles con estructuras edificadas sin uso o subutilizadas que sean de propiedad municipal con capacidad de ser repotenciados para convertirse en proyectos habitacionales, localizados en áreas urbanas y áreas definidas como de expansión urbana conforme al Plan de Uso y Gestión del Suelo. Esto incluye a bienes registrados en los inventarios de Estos bienes deberán reunir las siguientes características mínimas:

1. Ser bienes de dominio privado
2. No estar ubicados en zonas de riesgo, de reserva natural, o franjas de protección.
3. Tener acceso a servicios básicos.
4. Estar próximos equipamientos comunitarios.
5. Estar conectados a la red de transporte público.
6. Contar con estabilidad estructural o poder reforzarse.
7. Contar con viabilidad legal para su disposición.

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

* Donación directa del sector público o privado.
* Compra directa de bienes haciendo ejercicio del derecho de adquisición preferente
* Declaración de utilidad pública y expropiación de terrenos para vivienda de interés social ubicados en zonas especiales de interés social.
* Transferencia de suelo para vivienda de interés social producto de la modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.
* Transferencia de suelo urbanizado en zonas especiales de interés social como forma de pago en especie de la Concesión Onerosa de Derecho.

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

## . - DESARROLLO DE PROYECTOS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

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

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

El diseño de las unidades de vivienda preferentemente incorporará estrategias de eficiencia en consumo energético y de agua, de preferencia pasivas. Estos criterios de diseño estarán respaldados en los análisis técnicos correspondientes, que incluyen análisis socio culturales y ambientales. La entidad responsable del territorio, hábitat y vivienda podrá promover alianzas, convenios, concursos u otros mecanismos que prevea la ley para la participación del sector privado y la academia en el diseño de los proyectos.

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

### **Proyectos nuevos. -** Son proyectos edificados en lotes vacantes debidamente seleccionados e incluidos en el banco de suelo municipal para vivienda de interés social. En el caso de conjuntos residenciales o proyectos de 100 unidades habitacionales en adelante, se destinará un 5% de las unidades para ubicación temporal de familias beneficiarias de programas de atención habitacional emergente que no reciban el beneficio económico adicional de Ayuda Humanitaria. Así mismo, se destinará no menos de un 10% de las unidades de vivienda para ser adjudicadas a familias con miembros con discapacidad. En el caso de proyectos en altura, las unidades de vivienda destinadas para familias con miembros con discapacidad serán localizadas en la planta baja. Adicionalmente, se destinará un 10% de las unidades de vivienda para la adquisición preferencial de familias beneficiarias de planes de atención habitacional emergente, cuando no opten por las alternativas de relocalización o reasentamiento, conforme se determina en este Libro.

### **Proyectos nuevos bajo demanda.** – Son proyectos nuevos que se planifican en función de una demanda específica conforme al registro y caracterización de los posibles beneficiaros o en correspondencia a planes de atención habitacional emergente, para relocalización o reasentamiento, conforme se determina en este Libro. Los proyectos nuevos bajo demanda, también podrán planificarse dentro de programas de vivienda para grupos sociales específicos o enfoques particulares, con el propósito de garantizar su seguridad, integridad física, o inclusión social, *como por ejemplo madres de familia víctimas de violencia intrafamiliar*.

### **Proyectos de vivienda progresiva. –**Son proyectos nuevos en los cuales las unidades de vivienda permiten al beneficiario acceder a una unidad de vivienda básica con la capacidad de ampliar su área útil en función de las necesidades y capacidad económica de la familia. El crecimiento progresivo de este tipo de viviendas debe estar debidamente planificado y deberá seguir los lineamientos constructivos dispuestos por la entidad responsable a fin de garantizar la calidad técnica de las intervenciones.

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

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

### **Programas de vivienda de interés social. –** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá desarrollar, dentro de las condiciones determinadas en esta norma, programas específicos de vivienda de interés social, temporales o permanentes, para impulsar la densificación adecuada y repoblación de sectores de interés para el desarrollo urbano y el modelo de ciudad. Para el efecto podrá coordinar con las entidades públicas que tengan competencia en los objetivos del programa. Los programas deberán ser aprobados por el Concejo Metropolitano para su ejecución.

## . - FINANCIAMIENTO Y COOPERACIÓN

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

1. Financiar la adquisición y expropiación, en caso de requerirse, de terrenos en zonas de interés social definidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo o sus planes complementarios.
2. Financiar la expropiación y transferencia de dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de los inmuebles calificados en riesgo no mitigable identificados por los planes de atención habitacional emergente.
3. Cubrir la entrega de los beneficios económicos adicionales a familias beneficiarias de los proyectos de vivienda de interés social municipal.
4. Financiar le 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.
5. 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.
6. Financiar la creación de un *Fondo Especial de Capital de Riesgo*, que deberá ser únicamente destinado a personas en situación de vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria. El fondo se conformará con al menos el 10% de los recursos provenientes de las Empresas Municipales aportantes al Fondo de Seguridad.

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

**a.** Asignación presupuestaria anual destinada a este fin. Dentro de la asignación presupuestaria se incluirán los recursos producto del pago de la Concesión Onerosa de Derecho, conforme lo establece la norma jurídica nacional y el Código Municipal en sus artículos respectivos.

**b.** Los inmuebles municipales de uso privado que sean asignados por la municipalidad para la ejecución de planes de vivienda o para la venta con criterio empresarial; fondo que servirá para nuevas adquisiciones de tierras que cumplan condiciones apropiadas para los planes de vivienda.

**c.** Los aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, que se recepten en calidad de donación, previa autorización del Concejo Metropolitano.

**d.** Recursos de autogestión.

**e.** Los activos inmuebles destinados al uso residencial, de propiedad de la municipalidad, de sus empresas u otras entidades municipales.

### **Fuentes de financiamiento internacional. –** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de financiar programas y proyectos de promoción de vivienda pública y mejoramiento urbano integral, podrá aplicar a programas y fondos provistos por organismos multilaterales y/u organismos no gubernamentales que apoyen el desarrollo integral de las comunidades, o, a su vez, acciones frente al cambio climático, siempre que los proyectos habitacionales representen un beneficio sustancial y medible para adaptación y/o mitigación del cambio climático.

### **Cooperación interinstitucional. -** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito coordinará con las instituciones del Estado, entidades nacionales e internacionales el desarrollo de programas y proyectos de promoción de vivienda pública y mejoramiento urbano integral, así como la oferta permanente de líneas de financiamiento para construcción y adquisición de vivienda de interés social y público, 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.

### **Fondo de promoción de vivienda y hábitat. -** Se crea una cuenta especial denominada “Fondo de Promoción de Vivienda Pública y Hábitat”, en la que se receptarán los valores que lo constituirán a partir de enero de 2021.El fondo 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.

## . - REGISTRO DE PROYECTOS

### **Registro de proyectos de vivienda de interés social. –** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la responsable de llevar un registro detallado de los proyectos de vivienda de interés social que se desarrollen en el Distrito Metropolitano de Quito, sean estos privados o públicos, tanto municipales como estatales. El registro incluirá las unidades de vivienda de interés social que hayan sido transferidas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito como pago en especie imputado a la Concesión Onerosa de Derechos, conforme se determine en la norma vigente. Todos los proyectos que se registren deberán ser previamente calificados y registrados por el ente nacional competente en materia de vivienda y desarrollo urbano.

### **Aprobación de proyectos de vivienda de interés social. –** La secretaría responsable de territorio, hábitat y vivienda establecerá el proceso de aprobación de los proyectos de vivienda de interés social e interés público en el Distrito Metropolitano de Quito conforme lo estipule el ente nacional competente en materia de vivienda y desarrollo urbano.

### **Registro de los beneficiarios de vivienda de interés social. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda será la responsable de llevar un registro detallado de los beneficiarios de vivienda de interés social municipal, antes y después de la adjudicación y entrega de la vivienda. El registro permitirá hacer un seguimiento y control de las obligaciones pendientes, condiciones, y descuentos o beneficios concedidos con carácter temporal.

## **ENTIDADES RESPONSABLES**

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

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

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

* 1. Asegurar suelo apropiado para vivienda de interés social, en el marco de las orientaciones de la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
  2. Habilitar, mediante ordenación especial, el suelo propio o de terceros en alianzas de variada índole, para desarrollar programas residenciales de interés social, en coordinación con la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
  3. Gestionar ante la municipalidad, sus empresas y demás actores públicos y privados, los diseños, financiamiento y construcción de las obras de urbanización, con su respectivo equipamiento.
  4. Elaborar y mantener un registro de promotores, organizaciones sociales y proyectos de vivienda de interés social.
  5. Facilitar los mecanismos de financiamiento y modalidades de acceso a vivienda de interés social en cualquier plan o programa implementado.
  6. A fin de asegurar la implementación de los programas y proyectos de vivienda de interés social, las Empresas Públicas Metropolitanas de Agua Potable y Saneamiento; de Movilidad y Obras Públicas; de Hábitat y Vivienda y otras instancias municipales, elaborarán los estudios, financiarán prioritariamente las obras, ejecutarán las obras correspondientes y definirán los mecanismos necesarios para otorgar facilidades de financiamiento al usuario y aplicación de rebajas aplicables conforme lo estipule la ley.
  7. Cumplir y velar por el cumplimiento del objeto y contenido de esta norma.

# . – **FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NO MUNICIPAL**

## MEDIOS DE COOPERACIÓN Y APOYO A INICIATIVAS NO MUNICIPALES

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

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

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

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

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

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda definirá los casos en los que la cesión de los derechos de superficie será gratuita u onerosa.

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

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

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

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

## INCENTIVOS TRIBUTARIOS

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

### **Exención del impuesto de alcabalas**. - Se exenta del pago del impuesto de alcabalas a la venta o la transferencia de dominio de inmuebles destinados a proyectos de vivienda de interés social, previamente calificados y registrados por el ente nacional competente en materia de vivienda y desarrollo urbano. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio inmobiliario.

### **Reducción en el impuesto a las utilidades y** **plusvalía.** - Se establece el impuesto del 2% sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos destinados al desarrollo de proyectos de vivienda social.

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

DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA. –** La Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, bajo previa aprobación de la Comisión de Vivienda y Hábitat, podrá modificar y actualizar mediante resolución los reglamentos anexos a esta norma en pos de mejorar su aplicación, excepto con los referentes a atención habitacional emergente.

**SEGUNDA. -** La Secretaría encargada de la Seguridad y Gobernabilidad, bajo previa aprobación de la Comisión de Vivienda y Hábitat, podrá modificar y actualizar mediante resolución el reglamento anexo a esta norma referentes a atención habitacional emergente, en pos de mejorar su aplicación.

**TERCERA. –** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá disponer de las unidades de vivienda cuya construcción haya finalizado antes de la suscripción de la presente norma y que no hayan sido adjudicadas y ocupadas, para ser destinadas a arrendamiento o para planes de atención habitacional emergente.

**CUARTA. -** La Dirección Metropolitana de Catastros desarrollará un factor de cálculo aplicable al avalúo de bienes calificados y registrados como vivienda de interés social que se ajuste a la realidad socioeconómica de los beneficiarios.

**QUINTA. -** La Secretaría encargada del Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, mantendrá actualizada la información del banco de suelo metropolitano para vivienda de interés social.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA. -** En el plazo de 15 días, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará el reglamento para la vivienda pública de arrendamiento, de tarifa fija y progresiva, así como para el arrendamiento con derecho a compra.

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

**TERCERA. -** En el plazo de 15 días, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará el procedimiento para la adjudicación de unidades de vivienda de interés social.

**CUARTA. -** En el plazo de 15 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda desarrollará el proceso de aprobación de proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Público conforme las disposiciones que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda haya definido para el efecto.

**QUINTA. –** En el plazo de 30 días, la Secretaría de Inclusión Social, en coordinación con las Administraciones Zonales, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, establecerá una metodología de priorización sobre la población beneficiaria establecida en esta norma.

SEXTA. – En un plazo de 30 días, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda definirá el banco de suelo municipal para vivienda de interés social en concordancia con el Plan de Uso y Gestión de Suelo viegente.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA. –** Deróguese el Título IV del Libro IV.8 del Código Municipal.

**SEGUNDA. –** Deróguese el artículo II.5.70 (*o trabajar con la Secretaría de Inclusión Social una modificación a este artículo para no excluir a las demás minorías étnicas como los pueblos indígenas y montubios en el Distrito Metropolitano de Quito, considerando que esta propuesta ya los incluye en la población beneficiaria de los proyectos de vivienda de interés social*).

**TERCERA. –** Deróguese el artículo III.5.75. modificado por la Ordenanza Metropolitana No. 009 de 2019 (*o trabajar con la Dirección Metropolitana de Catastros y la Dirección Metropolitana Tributaria una modificación a este artículo para que concuerde con las definiciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 510*).

**CUARTA. –** Deróguese el artículo IV.6.154 (*o trabajar en una modificación del artículo para que concuerde con lo propuesto en esta norma*)

DISPOSICIONES FINALES

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

**SEGUNDA. -** Se derogan todas las disposiciones anteriores y las de igual o menor jerarquía quo 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. Damaris Ortiz Pasuy

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

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Jorge Yunda Machado

**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

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

- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Damaris Ortiz Pasuy

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

ANEXO -*N-*

**PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN DEL PLAN HABITACIONAL EMERGENTE DE FAMILIAS EN ALTO RIESGO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En cumplimiento del capítulo IV del Libro IV.5 del Código Municipal, el presente anexo establece el procedimiento de aplicación del Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de la aplicación de protocolos de respuesta inmediata en caso de eventos de desastre o emergencia.

1. **Identificación de la población en Riesgo**

La Administración Zonal, en coordinación con la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad, mediante Informe Técnico de Calificación de Riesgo, definirá las zonas afectadas por fenómenos de carácter geomorfológico o morfo climático, consideradas como en alto riesgo no mitigable. Así mismo la Administración Zonal, en coordinación con la Secretaría de Inclusión Social, identificarán familias que enfrenten riesgos sociales de gravedad o que su condición se haya agravado debido a emergencias a nivel distrital.

1. **Ajuste del Informe de Regulación Metropolitana**

Una vez identificadas las zonas de riesgo no mitigable, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad remitirá el Informe de Calificación de Riesgo a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para el registro de la afectación en las zonas de riesgo no mitigable. La información se registrará en el Informe de Regulación Metropolitano de cada predio lo que prevendrá la autorización de futuras construcciones en los mismos. En conjunto con el registro de afectación por riesgo no mitigable, la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad podrá solicitar el cambio de uso de suelo de los predios para lo cual la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda elaborará el respectivo informe técnico para conocimiento del Concejo Metropolitano el cual autorizará o no el cambio solicitado.

El registro de la afectación por riesgo no mitigable y el cambio de uso de suelo son procesos que se ejecutarán paralelamente al proceso del plan de atención habitacional, es decir que no se requiere de la compleción de este punto del proceso para continuar con los siguientes.

1. **Notificación a los afectados**

Una vez identificada la zona de alto riesgo no mitigable a intervenir, la Administración Zonal correspondiente notificará a las familias del sector de la situación de riesgo existente, así como la necesidad de desocupar las viviendas para salvaguardar su seguridad.

1. **Levantamiento socioeconómico**

La Administración Zonal, en coordinación con la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad (SGSCG) y la Secretaría de Inclusión Social identificarán, mediante informes, a las familias vulnerables que cumplen las condiciones para ingresar al Plan de Atención a Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo. Los informes incorporarán una ficha técnica para registrar, estructurar, organizar y priorizar a las familias para el ingreso al Plan con información social, económica, valores asignados de los bonos estatales y municipales, el valor de la expropiación, entre otros ítems que se consideren necesarios. Esta información permitirá́ conocer el valor real asignado para la construcción de la vivienda.

1. **Validación de los informes**

Cada Administración Zonal remitirá los informes del levantamiento socioeconómico aprobados por la máxima autoridad, a la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad para su verificación y aprobación final.

1. **Ingreso al Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo**

La jefa o jefe de la familia beneficiaria deberá suscribir un acta de compromiso con la Administración Zonal correspondiente, que actuará a nombre y representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la que manifieste su voluntad de desocupar el inmueble e incorporarse al proceso de atención habitacional. El acta incorporará las obligaciones de las partes y demás condiciones que debe cumplir la familia beneficiaria para continuar con el proceso, conforme los requerimientos que establezca la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante resolución.

1. **Declaratoria de utilidad pública**

En los casos de familias beneficiarias que sean propietarias de un bien inmueble cuyo avalúo supere el valor de una vivienda básica de interés social, su propiedad será declarada de utilidad pública con fines de expropiación, como medida para precautelar el objeto de la presente normativa.

De haber recibido la Ayuda Humanitaria por un plazo mayor a tres meses, los valores cancelados en exceso serán descontados del monto a recibir por concepto de expropiación de la propiedad.

1. **Definición de la alternativa habitacional**

La Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad analizará la información levantada en la que se definen los requerimientos específicos de la población beneficiaria del plan, preparará una matriz con la información de las familias beneficiarias, y definirá la alternativa habitacional más adecuada. En base a la matriz de la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda diseñará́ los proyectos atendiendo a las características especificas de los grupos familiares involucrados, como la composición familiar, condiciones de discapacidad física, y la capacidad adquisitiva de las familias considerando los bonos y beneficios otorgados a las familias.

1. **Alternativas de Pago**

Una vez diseñado el proyecto y definidos los costos de las unidades de vivienda, se deducirán los valores correspondientes a los bonos y beneficios otorgados a cada familia y se calculará el valor restante que la familia debe cancelar. Esta información que se registrará en la ficha técnica respectiva. En caso de tener un monto faltante, las familias beneficiarias podrán optar por cualquiera de las modalidades de pago definidas en este Libro como mecanismos de pago. En el caso que las viviendas hayan sido construidas con bonos otorgados por el ente nacional competente en materia de desarrollo urbano y vivienda, los mecanismos de pago que podrán aplicarse, se limitarán únicamente a aquellos que permitan el traslado de dominio y la entrega de escrituras de la propiedad a favor de las familias beneficiarias lo más pronto posible.

1. **Asignación de recursos para desarrollo de proyectos**

Una vez elaborados los proyectos de atención habitacional con base a la matriz remitida por la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad, las instituciones gubernamentales y municipales realizarán la transferencia económica a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, correspondiente a las familias beneficiarias del proyecto y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito asignará a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda los recursos necesarios para su construcción. La construcción dará inició siempre y cuando el valor total de los fondos permita la construcción de la vivienda.

1. **Construcción de proyectos**

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se encargará del proceso de constructivo del proyecto de atención habitacional hasta su finalización; luego de lo cual hará́ entrega del proyecto desarrollado a la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad junto con un reglamento de convivencia.

1. **Asignación y entrega de viviendas**

La Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad asignará las unidades habitacionales a las familias beneficiarias, y hará la respectiva entrega de estas en correspondencia con el mecanismo de pago al que las familias hayan aplicado. La Secretaría se encargará además de socializar el reglamento de convivencia. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se encarga de la venta de las viviendas y de la asesoría en el proceso de escrituración.

La Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad, en coordinación con la Secretaría de Inclusión Social, deberá implementar una estrategia de acompañamiento social durante todo el proceso del plan de atención habitacional emergente para precautelar el trabajo con las familias antes, durante y después de la construcción de sus viviendas, con la finalidad que las personas se conviertan en gestores de su propio hábitat. La Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad podrá generar alianzas con las entidades municipales para la participación adecuada de cada una de ellas, en el fortalecimiento comunitario entorno al hábitat.