

## ACTA DE REUNIÓN

**Mesa 1:** Socialización proyecto Ordenanza Vivienda – Aspectos generales

**Fecha:** 19 de junio 2020

**Hora:** 15h00

**Participantes:**

Nombre	Entidad
Oscar Chicaiza,	STHV
Wladimir de la Torre	STHV
Roberto Madera	STHV
Nadia Atala	STHV
Arq. Alejandra Larrea	Subsecretaria de Vivienda de MIDUVI
Alexandra Álvarez	Directora de Regulación de Vivienda MIDUVI.
Carolina Dávila	EPMHV
Jaime Arias	EPMHV
Cristina Díaz	EPMHV
Hugo Tarapues	Asesor concejal Blanca Paucar
Elizabeth Cevallos	Despacho concejal Blanca Paucar
Jenny Torres	Asesora concejal Blanca Paucar
Aracely Bastidas	Despacho concejal Blanca Paucar
Ricardo Minda	Despacho concejal Blanca Paucar
Gabriela Espín	Despacho concejal Soledad Benítez
Esteban Torres Haro	Fundación Somos Ecuador y Contrato Social por la Vivienda
Arq. Hernan Ger	Entidades Técnicas u Oferentes de Vivienda de Pichincha
Byron Cadena	

**Contribuciones:**

Actor	Comentario/pregunta
Alejandra Larrea, MIDUVI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El registro de proyectos de VIS enmarcados en Ley de fomento productivo – se establecen los pasos para el registro de VIS, con el que se pueden acceder a los beneficios de VIS. Recomendación: verificar bien la Ley y asegurar que proyecto concordancia con la Ley</li> <li>2. Recomendación: generar incentivos para promotores que desarrollen VIS como reducción de tasas municipales</li> <li>3. El MIDUVI solamente norma el área y espacios mínimos y no revisa planos. Solicita que en la ordenanza esté claro esta responsabilidad y que el Municipio sea el responsable de asegurar que los proyectos incluyan los acabados</li> <li>4. Felicita enfoque integral como acceso a suelo no solo en áreas periféricas y sugiere incentivos a promotores para que incluyan porcentaje de VIS en proyectos</li> <li>5. Enviará por escrito revisión detallada de borrador</li> <li>6. Se pone a disposición apertura y apoyo</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Se pone a las órdenes para profundizar en la explicación de incentivos para VIS, vivienda productivos, proyectos que se están priorizando para la reactivación económica</li> </ol>
Alexandra Álvarez, MIDUVI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tomar en cuenta Norma Ecuatoriana de la Construcción, sobre todo en temas de accesibilidad</li> <li>2. Tomar en cuenta Acuerdo 1619 y Resolución Presidencial 681</li> <li>3. Fomentar e incorporar concepto de vivienda productiva</li> </ol>
Jenny Torres, despacho concejal Paucar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Por qué se limita el 5% del programa de Reubicación Emergente a conjuntos de 100 unidades</li> <li>2. Creación de un Fondo Especial de Riesgo – cómo se crearía este fondo y que entidades aportarían al capital</li> <li>3. Solicita que se invite a Procuraduría             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wladimir aclara que habrá mesas temáticas para profundizar en temas específicos, entre ellos Eje Económico (4ta semana)</li> </ol> </li> </ol>
Herman Ger, Entidades Técnicas y Oferentes de Vivienda de Pichincha	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicita no olvidar VIS en terreno propio. Menciona la existencia de lotes vacíos que se deberían aprovechar, incluso para mejorar barrios, atacar delincuencia</li> <li>2. Solicita que se separen zona urbana, zona periurbana y zona rural, para atender zonas según necesidades. Zonas periurbanas y rurales no tienen siempre escrituras.             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wladimir aclara que VIS en zona rural es competencia del Gobierno Provincial. El MDMQ buscará articulación</li> </ol> </li> <li>3. No limitarse a reforzamiento estructural, sino también mejoramiento de vivienda como reforzamiento de cubierta, elaboración de muros</li> <li>4. Solicita no dejar de lado riesgo mitigable             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wladimir menciona que tomará en cuenta</li> </ol> </li> </ol>
Esteban Torres, Fundación Somos Ecuador	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La ordenanza debería considerar lo que el proyecto de vivienda presentado en la Asamblea propone</li> <li>2. Construcción participativa es un mecanismo que funciona en otros países y sugiere trabajar con cooperativas y sector comunitario</li> <li>3. Eficiencia energética: sugiere también pensar en los materiales (como bambú) que utilizan en las VIS y le ubicación para reducir emisión de gases</li> <li>4. Atención emergente: Teme que respuestas de ONGs a emergencias, como vivienda precaria, se contradiga con lo que propone la ordenanza</li> <li>5. Propone el fomento a alternativas a saneamiento, sobre todos en sectores rurales –como inodoros secos</li> <li>6. Pone a disposición aportes realizados con la academia</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>7. Sugiere incluir conceptos de Agenda Hábitat Sostenible de MIDUVI</li> <li>8. Wladimir invita a colectivo a seguir aportando a construir ordenanza</li> </ol>
Byron Cadena	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicita que ordenanza consideres necesidades y paradigmas de la ruralidad</li> <li>2. Sugiere considerar modelos de construcción, uso de nuevas herramientas como construcción modular, construcción rápida</li> <li>3. Sugiere la inclusión de creación de plataformas digitales para informar y participar a la ciudadanía y actores de la sociedad y crear bases de datos de actores estratégicos para uso de la sociedad civil             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wladimir menciona la importancia del sector privado para fomentar VIS</li> </ol> </li> </ol>
Elizabeth Cevallos, despacho concejal Paucar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicita a MIDUVI detallar concepto de vivienda productiva, incentivos a la población para VIS, fomentos productivos de MIDUVI, que participen en otras mesas</li> <li>2. Pregunta si en PUGS se está tomando en cuenta zonas de interés social como plan complementario             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wladimir responde que sí toma en cuenta zonas a nivel macro</li> </ol> </li> </ol>
Hugo Tarapues, despacho concejal Paucar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Banco de suelo: Menciona que se debe tener claridad sobre cuántos suelos urbanizables útiles existen para que puedan ser aprovechados – tomando en cuenta que hay 40% de vacancia de suelo             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wladimir responde que tema de Banco de Suelo está planteado para semana 5 y que el Banco de Suelo General está en construcción</li> </ol> </li> </ol>
Gabriela Espín, despacho concejal Benítez	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sugiere que MIDUVI asista a otras mesas de trabajo</li> <li>2. Solicita incluir acceso a servicios, considerar necesidades de áreas periféricas, vivienda emergente</li> <li>3. Sistemas constructivos: Se debería hacer análisis de distintos tipos de sistemas constructivos que permita aumentar acceso a la construcción. Este análisis no necesariamente debe incluirse en la ordenanza, pero herramientas complementarias</li> </ol>
Jaime Arias, EPMHV	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Unificar concepto de VIS</li> <li>2. Asegurar que la ordenanza permita que VIS sea factible</li> <li>3. Menciona la importancia de que la ciudadanía comprenda la VIS, las alianzas estratégicas</li> <li>4. Solicita que la ordenanza se vuelva práctica</li> <li>5. Las personas buscan seguridad. La ordenanza debe tener el alcance de mejorar el hábitat, desarrollar la economía familiar</li> </ol>

## ACTA DE REUNIÓN

**Mesa 2:** Socialización proyecto Ordenanza VIS

**Tema:** Observaciones Generales

**Fecha:** 26 de junio 2020

**Participantes:**

Nombre	Entidad	Cargo	Correo electrónico	Teléfono
Wladimir de la Torre	STHV	Coordinador		
Nadia Atala	STHV - DMDU	Coordinadora	nadia.atala@quito.gob.ec	993675939
Cristina Martínez	Despacho concejal Bedón	Asesora		
Ricardo Minda	Despacho concejal Paucar	Asesor	richy_pul007@hotmail.com	987862467
Jenny Torres	Despacho concejal Paucar	Asesora		
Elizabeth Cevallos	Despacho concejal Paucar			
Hugo Tarapues	Despacho concejal Paucar	Asesor		
Gabriela Espín	Despacho concejal Benítez			
Sofía Guevara	Sec. Inclusión Social		sofia.guevara@quito.gob.ec	987468591
Jaime Arias	EPMHV	Gerente de Negocios	ariasjaime55@gmail.com	999474645
Ericka Arregui	SGCTYPC	Coordinadora	ericka.arregui@quito.gob.ec	995035313
Valentina Chiriboga	STHV			
Roberto Madera	STHV	Jefe de Unidad	roberto.madera@quito.gob.ec	994239925
Ma. Belén Palacios	SGSG			
Hernando Yépez	EPMHV			
Cristina Díaz	EPMHV	Proyectos Hábitat	cris_diaz1986@hotmail.com	999661271
Aracely Bastidas				

**Contribuciones:**

Actor	Comentario/pregunta
Sofía Guevara, SIS	<ol style="list-style-type: none"> <li>Sugiere incorporar normas INEC de accesibilidad universal y se pone a las órdenes para colaborar en temas de diseño si fuera necesario – tomar como referencia a viviendas del CONADIS</li> <li>La SIS ya ha trabajado con la EPMHV en un bono para grupos de atención prioritaria (GAP) e indica que esa colaboración continuaría</li> <li>Definición de beneficiarios para bonos: La SIS sí cuenta con una base, aunque no muy extensa               <ol style="list-style-type: none"> <li>STHV solicita apoyo a SIS incluso para temas de redacción de la ordenanza y correcto manejo de términos</li> </ol> </li> </ol>
Erika Arregui, SGCTYPC	<ol style="list-style-type: none"> <li>Menciona que es importante incorporar el criterio de las Administraciones Zonales y propone organizar una mesa con las Administraciones Zonales para recoger observaciones, comentarios, sobre todo en temas de relocalización               <ol style="list-style-type: none"> <li>STHV señala que el tema de relocalización posiblemente requiera más de una mesa de trabajo</li> </ol> </li> </ol>

	b. STHV solicita que se canalicen a través de Erika los aportes de la AZ
Hugo Tarapues, Despacho C. Paucar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicita que se estudie la factibilidad y legalidad de la incorporación de un subsidio para la vivienda.</li> <li>2. Sugiere que se incluya un articulado orientado a que el Banco de Suelos sea alimentado con los pagos en especie de la COD relacionados a VIS.</li> <li>3. Sugiere que se incluya articulado de valoración catastral para VIS, en base al artículo 89 de la LOOTUGS</li> </ol>
Elizabeth Cevallos, Despacho C. Paucar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sugiere que MIDUVI se incorpore a mesa económica que también maneja bono y subsidios para VIS             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. STHV añade que también se deben estudiar los acuerdos a los que se puede llegar con MIDUVI</li> </ol> </li> <li>2. Solicita a EPMHV que presente avances de la gestión realizada para determinar valores de VIS accesible.</li> </ol>
Gabriela Espín, Despacho C. Benítez	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sugiere enviar a los invitados el proyecto de ordenanza previo a las mesas para que en la reunión se compartan los aportes. Por ejemplo, los aportes de la Sec. Seguridad y Dirección de Riesgos son necesarios para comprender las implicaciones de la implementación planes de relocalización y cómo incorporar este tema en la ordenanza.</li> <li>2. Aclara que la LOOGTUS ya determina que proyectos VIS puede provenir de la COD – artículo 74</li> <li>3. Sugiere evaluar si un Catálogo Único de Obras para pago de COD debe crearse mediante ordenanza o puede hacerse vía administrativa</li> </ol>
Jenny Torres, Despacho C. Paucar	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicita que se compartan los avances de la hoja de ruta de manera semanal de cada entidad involucrada y se envíe a los despachos de los concejales de la Comisión de Hábitat y Vivienda.</li> </ol>
Cristina Martínez, Despacho C. Bedón	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Señala que en la Comisión de Uso de Suelo se está revisando la ordenanza de reactivación económica, donde figura la VIS como forma de pago de la COD y añade que para el pago en especie la SGCTYPC creará un Catálogo Único de Obras, que priorizará obras de infraestructura y equipamiento. Sugiere que la VIS sea incluida en el este catálogo para dinamizar el desarrollo de proyectos de VIS.</li> <li>2. Señala que se puede considerar que la creación de un Catálogo Único de Obras pueda incluirse como disposición en la ordenanza de VIS.</li> </ol>
STHV	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para la mesa sobre alianzas con el sector privado sugiere que la EPMHV prepare información sobre el reglamento existente sobre alianzas estratégicas con el sector privado</li> <li>2. Muchos temas de la ordenanza probablemente no se resuelvan en una mesa y se determinarán hojas de ruta más específicas</li> <li>3. El desarrollo de la ordenanza implica el desarrollo de reglamentos y procedimientos. En algunos casos, no es prudente que estos se desarrollen dentro de la ordenanza en caso de que requieran algún cambio para su ejecución, lo que permitirá ser más operativos.</li> <li>4. Además de las 6 mesas de socialización planteadas, sugiere dejar abierta la posibilidad de organizar mesas adicionales que se identifiquen oportunas.</li> <li>5. Es posible que para que se desarrolle VIS a través del pago en especie de la COD, se deban coordinar entre varios desarrolladores y requiera mayor planificación, lo que pueda ser una limitación.</li> <li>6. Se definen modificaciones en la agenda: En la mesa del eje económico se incluirá la valoración catastral para tratarla con la Dirección de Catastral, la modalidad de arrendamiento y las condiciones del pago en especie de la COD para poder fomentar VIS.</li> <li>7. La inclusión de la SIS en las mesas es vital para que la aplicación de la ordenanza sea coherente con las necesidades de la población.</li> </ol>

Hernando Yépez, EPMHV	<ol style="list-style-type: none"><li>1. La EPMHV atraviesa varios problemas pendientes por resolver y se pone a disposición para el desarrollo de la ordenanza.</li><li>2. Señala que aspira que la ordenanza sea práctica y ejecutable, dado el déficit de vivienda en el DMQ.</li></ol>
-----------------------	--

**Compromisos:**

1. Las mesas se trasladarán a las 16h00 los viernes
2. La Comisión de Vivienda y Hábitat le dio a la STHV **dos meses** para presentar el producto de estas socializaciones – una condensación de todos los aportes que se hayan trabajado en las mesas de socialización – **Fecha límite:** 12 de agosto 2020
3. Consultar/estudiar si un Catálogo Único de Obras para pago de COD debe crearse mediante ordenanza, vía administrativa, disposición, u otro mecanismo.

### ACTA DE REUNIÓN

**Mesa 3:** Socialización Proyecto Ordenanza Vivienda de Interés Social

**Tema:** Atención Habitacional Emergente y Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral

**Fecha:** 03 de julio 2020

**Hora:** 16h00

**Participantes:**

Nombre	Entidad	Cargo	Correo electrónico	Teléfono
Nadia Atala	STHV - DMDU	Coordinadora - UIMH	nadia.atala@quito.gob.ec	993675939
Roberto Madera	STHV	Jefe de Unidad	roberto.madera@quito.gob.ec	994239925
Tito Villacís	STHV			
Ericka Arregui	SGCTYPC	Coordinadora	ericka.arregui@quito.gob.ec	995035313
Jaime Vásconez	CAE - P	Vocal Directorio	jvasconez1@yahoo.com	984250850
Carolina Dávila	EMPHV			
Jaime Arias	EMPHV			
Cristina Díaz	EPMHV	Dirección Proyectos Hábitat	cris_diaz1986@hotmail.com	
Carlos Medina	EPMHV			
Miriam Jácome	SIS	Directora de Gestión de la Inclusión	miriam.jacome@quito.gob.ec	997526301
Gabriela Espín	Despacho Concejal Soledad Benítez	Asesora	ager13@gmail.com	984534823
Hugo Tarapues				
Jenny Torres	Despacho Concejala Blanca Paucar	Asesora	jennytorres_23@hotmail.com	987825652
Leslie Sofía Guerrero	Secretaria General del Concejo		leslie.guerrero@quito.gob.ec	
María José				
Mónica Vinocunga	Despacho Concejal René Bedón	Asesora	monica.vinocunga@quito.gob.ec	
Patricia Delgado				
Ramiro Pérez				
Blanca Paucar				
Diego Erazo	Sec. Seguridad			
Mikhail Aguirre				

Sofía Guevara	Secretaría de InCLUSión Social		sofyguevara@hotmail.com	
Elizabeth				
Cristina Martinez	Despacho Concejal René Bedón			
Aracely Bastidas				

**Contribuciones:**

1. Acompañamiento Social y Desarrollo
  - Existe la preocupación que la ordenanza plantee que el bienestar social y organización social dependa de los promotores. Se considera que la comunidad debe ser el primer actor frente de su propio desarrollo y que no puede entregarse esta responsabilidad a los promotores o el sector público, únicamente.
2. Beneficios a población vulnerable o con discapacidad
  - Existe preocupación que disposiciones legales orientadas a otorgar beneficios a personas vulnerables, como personas con discapacidad, puedan dar paso a abusos por parte de personas que busquen sacar provecho indebido y hacer mal uso de la caracterización de vulnerabilidad, otorgando beneficios a quien no tiene realmente situación de vulnerabilidad. Se sugiere incorporar un candado que evite estos aprovechamientos indebidos.
3. Desastres naturales
  - Se sugiere que se delimite qué representa un desastre natural en el proyecto. (Por ejemplo, qué sucede en el caso de un terremoto al que la ciudad es vulnerable).
4. Competencias de las entidades y alcance de la ordenanza
  - Se solicita que la ordenanza establezca claramente las competencias de cada entidad involucrada, según la normativa vigente, para evitar vacíos legales o contradicciones (por ejemplo, en responsables de acciones de relocalización y reasentamiento).
  - Actores involucrados: STHV, EPMHV, Administraciones Zonales, Secretaría de Seguridad, Administración General.
  - Es necesario definir claramente las competencias de las entidades, incluso para la asignación y distribución presupuestaria de cada entidad involucrada
  - Se solicita que esté claramente establecido el alcance de acción de la acción, por ejemplo, a qué tipo de riesgos está orientada a responder.
  - Se solicita que se defina qué entidades están involucradas en la declaratoria de bien de interés público
5. Consistencia en términos y conceptos
  - Se recomienda la ordenanza incorpore un glosario de términos para no dar paso a interpretaciones de conceptos o existan contradicciones entre instrumentos normativos, por ejemplo: riesgo, riesgo no mitigable, bonos de vulnerabilidad física, reasentamiento, relocalización, vivienda de interés social, vivienda básica de interés social.
  - Se recomienda se unifiquen criterios con el MIDUVI, la entidad nacional que ejerce la rectoría en política pública de vivienda. Por ejemplo, que en lugar del término *bono*, se utilice el término de *subsidio*, que se tome de referencia el *salario básico unificado* y no la *canasta básica* -Se recomienda tomar como referencia el Decreto Ejecutivo 681.
  - Se solicita que exista consistencia de la ordenanza en el uso de términos y conceptos, utilizados en otros instrumentos normativos vigentes.
6. Definición de procesos
  - Se solicita que la ordenanza establezca reglamentos y procesos, plazos y responsabilidad para el pago, ocupación, escrituración, reversión de la adjudicación, relocalización y otros procesos para regulación de la vivienda de interés social, para permitir que la ordenanza sea ejecutable y se corrijan falencias debido a vacíos administrativos.
  - Se solicita que se establezcan procesos para asentamientos informales
7. Banco de Suelo y Uso de Suelo

- Se solicita que se asegure que los predios en zonas de riesgo que ingresen al Banco de Suelo no se consideren para vivienda interés social
  - Preocupa que la eliminación en el PUOS del Uso de Suelo con categoría de riesgo, habilite para vivienda de interés social a predios con riesgos no mitigables
  - Se sugiere que se realice una comisión conjunta con la Comisión de Uso de Suelo – sobre todo para temas de relocalización.
  - Se sugiere que el Banco de Suelo permita incorpore un sistema de migración de información que permita identificar predios abandonados y en riesgo.
8. Normativa actual
- Preocupa que 193 familias no han podido titularizar sus viviendas actualmente y se sugiere la incorporación de un bono titularización
  - Se aclara que las disposiciones transitorias deberán estar definidas con cuidado y precisión, pero que en casos que han iniciado procesos con normativa actual, considerando que la normativa no es retroactiva.
  - Se solicita que la socialización del borrador incluya una presentación de un cuadro comparativo entre la normativa vigente y la propuesta de la reforma con la lógica empleada
9. Relocalización, reasentamiento y riesgos
- Despacho de Concejal Paucar: Preguntan sobre la motivación para incluir temas de relocalización, reasentamiento y riesgos en el borrador de la ordenanza y señalan que la motivación debe partir de informes de la Secretaría de Seguridad
  - Se señala que se para conocer información sobre predios en riesgos, dicha información debe ser solicitada oficialmente mediante Sitra.
  - Se sugiere evaluar la factibilidad de incluir un Fondo de Emergencia

**Compromisos:**

1. **STHV:** Elaborar un cuadro comparativo entre la ordenanza de vivienda de interés social vigente y el proyecto de ordenanza presentado por la STHV
2. **Mesa:** Coordinar acciones para formar una comisión conjunta con la Comisión de Uso de Suelo para presentar el proyecto de ordenanza

## ACTA DE REUNIÓN

**Mesa 4:** Socialización Proyecto Ordenanza Vivienda de Interés Social

**Tema:** Eje económico

**Fecha:** 10 de julio 2020

**Hora:** 16h00

**Participantes:**

Nombre	Entidad	Cargo	Correo electrónico	Teléfono
Solange Aguilar	DMF	Analista	evelin.aguilar@quito.gob.ec	995094182
Nadia Atala	STHV - DMDU	Coordinadora - UIMH	nadia.atala@quito.gob.ec	993675939
Tito Villacís	STHV			
Oscar Chicaiza	STHV			
Guillermo Montenegro	DMT	Director Metropolitano	juang.montenegro@quito.gob.ec	995902578
Jaime Vásconez	CAE-P	Vocal	jvasconez1@yahoo.com	984250850
Sheimy Peña	Relocalización - DMGR	Coord. Relocalización	sheimypf@hotmail.com	999023708
Leslie Guerrero	Secretaria de Concejo	Secretaria de Concejo	leslie.guerrero@quito.gob.ec	
Sofía Guevara	SIS		sofyguevara@hotmail.com	987468591
Carolina Dávila	EMPHV		cdavila.mdmq@gmail.com	
Jaime Arias	EMPHV			
Cristina Díaz	EMPHV		cris_diaz1986@hotmail.com	
Carlos Medina	EMPHV			
Cristina Martínez				
Sebastian Nader	Despacho Concejal Benítez	Asesor	snader@quito.gob.ec	987354199
Tito Villacís	STHV-DMDU	Asesor técnico	tito.villacis@quito.gob.ec	994931728
Elizabeth Cevallos	Despacho Concejal Paucar		elicevallos75@hotmail.com	968060070
Mónica Vinocunga Batallas	Despacho Concejal Bedón		mvinocunga@hotmail.com	
Pilar Tufiño	Dirección Metropolitana de Catastro	Analista	pilar.tufino@quito.gob.ec	986913799
Pablo Moreira				
Blanca Paucar		Concejal		
Aracely Bastidas				
Diego Erazo	Sec. Seguridad			
Fabián Rodríguez				
Gabriela Espín				
Hugo Tarapues				
Jenny Torres				
Jimmy Gallardo				
José Ricardo Ramos				
Leslie Sofía Guerrero				
Miriam Jácome				
Patricia Delgado	Sec. Seguridad			
Sol Aguilar				

### Contribuciones:

#### 1. Arrendamiento de vivienda de interés social

- Colegio de Arquitectos: Existe la preocupación que la ejecución del mecanismo de acceso a VIS a través de arrendamiento no sea factible, que no existan los procesos y canales adecuados en el Municipio para llevar a cabo este procedimiento. Se sugiere que este mecanismo esté enmarcado en la normativa del MIDUVI y que se cree un reglamento que permita establecer como esta modalidad operaría
- Colegio de Arquitectos: Se menciona que el arrendamiento a largo plazo con opción de compra, en otros países, es un mecanismo que usualmente está dirigido a jóvenes y no necesariamente a

- beneficiarios de bajos recursos. Sin embargo, se menciona que la propuesta de ordenanza considera a los jóvenes como un grupo objetivo.
  - Secretaría de Seguridad: El Decreto Ejecutivo 681 ya establecen subsidios y beneficios económicos para acceder a VIS y por lo tanto debe ser tomado como referencia. Este decreto también establece segmentación de vivienda por precios; dependiendo del precio se determinan los subsidios.
  - Despacho Concejal Paucar: ¿Cómo se establecerán las tarifas preferenciales para el arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra? Se debe definir el valor de VIS para definir estas tarifas preferenciales
2. Vivienda de Interés Social Municipal
    - Colegio de Arquitectos: Desde la perspectiva del gremio de arquitectos existe preocupación que la ejecución de programas de vivienda de interés social por parte del Municipio no sea eficiente y reproduzca las malas prácticas del sector público en un área compleja como la de vivienda y se considera que el rol debería enfocarse en crear las condiciones adecuadas para la ejecución y construcción de VIS
  3. Mecanismos para reducir el precio de VIS
    - Despacho Concejal Benítez: Subsidios cruzados: Se sugiere que se evalúe la factibilidad de incorporar un modelo de subsidio cruzado, considerando que el MDMQ tiene la ventaja respecto al sector privado, de no tener costos de financiamiento para el desarrollar proyectos de VIS y satisfacer demanda insatisfecha, lo que permite ofrecer vivienda a un menor precio. Con la ganancia generada por el ahorro en costos de financiamiento se puede subsidiar el acceso a vivienda que no tienen recursos.
    - STHV: Concesión Onerosa de Derechos: Se menciona la propuesta del sector privado de reducir el costo de la COD y se aclara que la Ordenanza de incremento de pisos contempla una exoneración de la COD para proyectos VIS (y proyectos con 10% de VIP), que es un beneficio que busca fomentar proyectos privados de VIS y VIP.
  4. Construcción en terreno propio
    - Secretaría de Seguridad: El proyecto de ordenanza menciona a la construcción en general bajo modalidad de acceso a VIS a través de construcción en terreno propio y se debe definir en qué tipos de terreno y verificar si beneficiarios tendrían capacidad de pago
  5. Atención de Emergencias – Vivienda Emergente
    - Secretaría de Seguridad: Se sugiere considerar de un fondo para cubrir necesidades específicas relacionadas a viviendas emergentes, que complemente o esté vinculado al fondo existente de emergencias. Sin embargo, se debe evaluar si este aspecto debe estar contemplado en una ordenanza de VIS y bajo qué condiciones.
    - Vivienda emergente: No existe un factor de vivienda emergente, reasentamiento o de relocalización dentro de Catastros, que es lo que sucedió en Victoria del Sur, que permita obtener un precio accesible grupos vulnerables
    - Secretaría de Seguridad solicita que se considere salvedades a la vivienda emergente dentro de la ordenanza de VIS en casos de reasentamiento o relocalización
    - Secretaría de Seguridad: No tiene competencia en VIS, sino que tiene un plan de respuesta a riesgos no mitigables.
  6. Procesos
    - Se solicita nuevamente que la ordenanza determine claramente plazos, competencias, procesos para corregir vacíos y errores en la gestión y administración de proyectos de VIS municipales.
    - Se solicita que se considere que la implementación de mecanismos de pago y beneficios económicos adicionales estén acompañados de un componente educativo para manejo de finanzas dirigido a los beneficiarios
    - Se recomienda que las competencias y roles estén claramente definidos
    - Todos los mecanismos que se quieren normar deben ser consultados por Procuraduría.
    - ¿Qué sucede con los proyectos de VIS anteriores a la entrada en vigencia de la ordenanza?
  7. Fondos
    - Es necesario que la ordenanza defina claramente cómo se van a canalizar los fondos
    - Es importante diferenciar los recursos que compondrían el fondo de promoción de vivienda y hábitat: por un lado están fondos generados por la COD, según la LOOTUGS; por otro lado están los bonos y beneficios económicos adicionales
  8. Ejecución de ordenanza

- Si inicia en 2021, cómo se va a planificar y presupuestar
9. Beneficiarios
- En el caso de beneficiarios de escasos recursos preocupa que puedan asumir compromisos económicos que no se puedan cumplir
10. VIS en zonas patrimoniales
- Colegio de Arquitectos: La normativa no permite la venta de VIS en zonas patrimoniales, y el proyecto de ordenanza de VIS está enmarcado en la normativa, permitiendo el arrendamiento. Sin embargo, existe la preocupación por parte del Colegio de Arquitectos que tampoco se ha permitido el arrendamiento, en proyectos como Hotel Colonial que tiene 27 departamentos, en donde se han invertido recursos internacionales (Fondo de Andalucía).
  - Despacho Concejal Benítez: Se recomienda considerar la inclusión de un capítulo independiente para VIS en zonas patrimoniales con el interés de re-densificar las áreas patrimoniales de Quito y ocupar espacios que están subutilizados en el Centro Histórico y otros sectores de la ciudad.
11. Valor de la vivienda
- Si la EPMHV es la entidad que defina el valor de las viviendas de interés social, ¿este precio servirá como referencia para los otros proyectos de vivienda? ¿Si el MIDUVI como ente rector a nivel nacional ya define el precio de la VIS, debe la EPMHV también hacerlo?
  - El valor de la vivienda de interés social todavía es alto y se sugiere trabajar con la Dirección de Catastros considerando que el valor del suelo es uno de los principales componentes que conforman el costo de la VIS. Es necesario identificar otros componentes que puedan disminuir el valor de la VIS
  - Es importante encontrar una manera para que el diseño de la VIS, que sea compatibles a las necesidades actuales (accesibilidad universal, vivienda productiva) no aumente el valor de la VIS
  - Se solicita que se tome en cuenta que, en caso de expropiación, es un proceso que le corresponde a la Administración General. Si a través de la ordenanza se genera un Fondo, con cuyos recursos se pueda proceder a expropiación de predios, ¿a quien se asigna el presupuesto correspondiente?
  - ¿Cuál es el rol de las entidades del Municipio y demás actores en el sector de VIS?
  - Es necesario encontrar los mecanismos para que el valor de la VIS sea competitivo y accesible para grupos de la población de escasos recursos
12. Dirección de Catastros
- Ordenanza 008 establece el valor de la tierra en base a estudios de mercado. Se debe estudiar el articulado correspondiente a VIS para identificar vías para que el valor de la VIS sea más accesible. Esto se podría realizar a través del Banco de Suelos, que identificaría predios para la VIS.
  - Vivienda emergente: La Dirección de Catastros no tiene estudios relacionados la vivienda emergente, pero sí existen capítulos relacionados a suelo riesgos no mitigables. La Dirección indica que existen factores que pueden ser manejados a la baja cuando la Dirección de Riesgos indique que dicho suelo está en riesgo no mitigable.
  - Se pregunta a la Dirección de Catastros que además de aplicar un factor al suelo para uso de VIS, se podría aplicar un factor a la vivienda de interés social en los usos constructivos. La Dirección señala que sí se podría modificar en la norma técnica el factor una vez que se determine el valor real a la venta de la VIS por parte de las entidades competentes (EPMHV), si es que el valor es muy alto y que no genere pérdidas a la empresa. La norma técnica la aprueba el Director Metropolitano de Catastros y se actualiza periódicamente (anual o semestralmente)
13. Dirección Tributaria:
- Beneficios tributarios Debe asegurarse que los beneficios y exenciones tributarios para proyectos de VIS no puedan ser tergiversados y aprovechados con fines comerciales. Por ejemplo, la compra de VIS para la venta.
  - Reducción de impuesto a utilidad: la Dirección Tributaria manifiesta que este no debería ser considerado como una reducción del impuesto a la utilidad como está planteado en el borrador, sino una nueva tarifa que se incorpore al Código Municipal.

#### **Compromisos:**

1. La STHV estudiará cada contribución e idea propuesta para se considerada dentro del borrador de proyecto

## ACTA DE REUNIÓN

**Mesa 5:** Socialización Proyecto Ordenanza Vivienda de Interés Social

**Tema:** Gestión de VIS

**Fecha:** 17 de julio 2020

**Hora:** 16h00

**Participantes:**

Nombre	Entidad	Cargo	Correo electrónico	Teléfono
Nadia Atala	STHV - DMDU	Coordinadora	nadia.atala@quito.gob.ec	993675939
Tito Villacís	STHV - DMDU	Técnico DMDU	tito.villacis@quito.gob.ec	994931728
Sheimy Peña	DMGR - Relocalización	Coordinadora	sheimy.pena@quito.gob.ec; sheimvnnf@gmail.com	999023708
Cristina Díaz	EPMHV		cris_diaz1986@hotmail.com	999661271
Andrea Reinoso	STHV - DMDU	Analista	andrea.reinoso@quito.gob.ec	979109869
Carolina Dávila	EPMHV			
Jaime Arias	EPMHV			
Carlos Medina	EPMHV			
Roberto Madera Arends	STHV-DMDU	Jefe de Unidad	roberto.madera@quito.gob.ec	994239925
Solange Aguilar	DMF	Analista	evelin.aguilar@quito.gob.ec	995094182
Miriam Jácome	Secretaría de	Directora de Gestión	miriam.jacome@quito.gob.ec	
Patricia Delgado	DMGR -		patriciaj.delgadam@quito.gob.ec	998930361
Sofía Guevara	SIS		sofyguevara@hotmail.com	987468591
Jenny Torres	Despacho C. Paucar	Asesora	jennytorres_23@hotmail.com	987825652
Aracely Bastidas				
Diego Erazo	S. de Seguridad			
Elizabeth Cevallos	Despacho C. Paucar			
Evelin Aguilar				
Fabián Rodríguez				
Freddy Yandún	S. de Seguridad			
Gabriela Espín				
Cristina Martínez				
Hugo Tarapues				
Jaime Villacreces				
Jimmy Gallardo				
José Ramos				
Juan Guillermo Montenegro				
Ma. José Villalva				
Mónica Vinocunga				
Ricardo Minda				

### Contribuciones:

- Observaciones de otras entidades:
  - La STHV confirma que recibió las observaciones de la Secretaría de Inclusión Social y de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, que incluye las observaciones por parte de las Administraciones Zonales.
- Valoración de la VIS
  - Si bien el proyecto plantea que la EPMHV sea la entidad responsable de definir el valor de la VIS, se debe coordinar y gestionar con la Dirección de Catastros para que los factores de

valorización se puedan modificar a la baja para establecer el avalúo de VIS en base a la Ordenanza 008.

- i. Despacho C. Paucar: pregunta cómo está la EPMHV coordinando con la Dirección de Catastros para la modificación de estos factores.
  - ii. Secretaría de Concejo: Se plantea la inquietud de cómo se trabajará con la Dirección de Catastros para aplicar factores que permitan un valor de la vivienda accesible para la población vulnerable. Se pregunta si estos factores pueden ser aplicados a viviendas de interés social que no se han podido vender. Se solicita que se haga énfasis en esta coordinación con la Dirección de Catastros.
  - iii. STHV: Existen tres factores que inciden en el costo:
    1. Factor de catastro – la Dirección Metropolitana de Catastro ha manifestado que trabajará en este factor.
    2. Costo del terreno – el Banco de Suelo busca tener un registro de todos los terrenos, poder aplicar un precio distinto al que se aplicaría en otros proyectos e identificar terrenos con un mejor precio para el desarrollo de proyectos VIS.
    3. Porcentaje de rentabilidad de la EPMHV – Este porcentaje que se debería bajar manteniendo la rentabilidad.
- Sec. Seguridad: Así como se ha mencionado en mesas anteriores, se sugiere que el proyecto de ordenanza tome como referencia el Decreto Ejecutivo 681, en el que ya se habla de los segmentos de vivienda (valor básico y techo).
  - Sec. Seguridad: Se sugiere que en los antecedentes del proyecto de ordenanza, se mencione la Ordenanza 008 del 2019, ya ahí se mencionan los parámetros que tienen que considerar para la VIS, especialmente para proyectos desarrollados por el MDMQ.
  - Despacho C. Benítez: Se sugiere que se haga una mesa técnica específica para analizar los distintos aspectos que implica la valorización de VIS.

### 3. Reserva de Suelo para VIS

- STHV: La caracterización de suelo reservado para VIS puede ser más específica y separar algunos conceptos, por ejemplo:
  - i. En términos de uso de suelo: No estar en zona de protección ecológica, preservación patrimonial, producción sostenible o recursos naturales no renovables, como está establecido en el PUOS.
  - ii. En términos de riesgo: Además de franjas de protección, se debería incluir también zonas de aptitud física constructiva (información que el Instituto Geofísico Militar desarrolló), zonas de riesgo de desastres naturales y accidentes geográficos.
- Sec. Seguridad: Se recomienda que cuando predios son expropiados por riesgo no mitigable en el contexto de un proceso de un plan de relocalización, estos no deberían formar parte del Banco de Suelo. Además, se señala preocupación que, en el futuro, la ausencia de un uso de suelo como riesgo pueda dar paso a que un bien que haya sido expropiado por riesgo no mitigable, sea utilizado para proyectos de VIS, ya que su uso de suelo se mantendría como residencial.

### 4. Banco de Suelo

- STHV: Se recalca que, según lo que establece el artículo 70 de la LOOTUGS, y el artículo 45 del reglamento de la LOOTUGS, el Banco de Suelo es una base de datos general de información, que está en proceso de construcción, que va a permitir identificar el suelo disponible en el DMQ, su grado de subutilización, y qué áreas son aptas no solamente para VIS, sino también para áreas verdes, equipamiento, espacios públicos, etc.
- STHV: El Banco de Suelo es la base para identificar lotes vacantes para proyectos de VIS. Una vez que se identifican lotes que cumplen con las condiciones mínimas (no estar en zona de los riesgos establecidos, estar en suelo urbano o de expansión urbana, nivel de subutilización), la información del Banco de Suelo permitirá identificar qué lotes tienen acceso a servicios básicos, están próximos a equipamientos comunitarios, conectados a red de transporte público y cuentan con viabilidad legal para su disposición, para que puedan ser considerados dentro de la reserva de suelo para VIS.

- Metodología para determinar niveles de subutilización de lotes: El equipo de la STHV trabajando en el Banco de Suelo explica que para este ejercicio se trabajará con la información de la base catastral para:
  - i. Identificar predios de propiedad municipal.
  - ii. Cruzar la información con el PUOS para determinar el COS total (coeficiente de ocupación del suelo total), el COS en planta baja, la zonificación, altura máxima.
  - iii. Determinar el nivel de subutilización. Se definieron tres niveles de subutilización, que fueron consensuados con el equipo que está elaborando el PUGS (Plan de Uso y Gestión de Suelo). Estos niveles son:
    1. Ocupación del 1 al 20%
    2. Ocupación del 21 al 50% de ocupación
    3. 51 al 100% de ocupación
- Metodología para definir aptitud física constructiva: Utiliza distintas variables, desde pendientes, factores geológicos, de texturas, de suelo, para definir zonas de baja, media alta y alta de aptitud para la construcción. Además, se toman en cuenta movimiento de masa, inundaciones, riesgos volcánicos y riesgos sociales, para identificar la disponibilidad de suelo en el DMQ.
- La construcción del Banco de Suelo también considera el capítulo del Código Municipal que establecen la prevención, protección e implementación del paisaje, así como la protección de taludes y quebradas, para lo que se utiliza la información catastral para identificar quebradas, rellenos, etc.
- Sec. Seguridad: Insiste en que debe especificar qué concepto de riesgo se manejará en el proyecto de ordenanza para establecer la reserva de suelo para VIS. Especifica que el riesgo mitigable implica que sí se pueden realizar obras de infraestructura que minimicen o eliminen el riesgo en el sector. La STHV aclara que en la construcción el Banco de Suelo sí se están categorizando los distintos tipos de riesgo.
- Despacho C. Benítez: Se plantea la inquietud de considerar la necesidad de incluir un banco de suelo, o una categoría de suelo, específica para VIS. La STHV, indica que se debe evaluar que tan factible es separar suelo específico para VIS, ya que no es lo que indica la norma. La norma plantea al Banco de Suelo como una base de datos general de predios disponibles para los usos que sean definidos. Para identificar la reserva de suelo para VIS del Banco de Suelo se deberá hacer un análisis más profundo y específico, según los otros parámetros propuestos en la ordenanza para reserva de suelo para VIS, que aseguren que proyectos de VIS se desarrollen en zonas adecuadas.
- Despacho C. Benítez: Solicita estudiar la posibilidad de fijar un porcentaje para VIS dentro del Banco de Suelo dentro de esta ordenanza.

#### 5. Ordenanza de Reactivación Económica

- STHV: Señala que el proyecto de Ordenanza de Reactivación Económica sin bien propone una reducción del 50% de la Concesión Onerosa de Derechos (COD), la normativa vigente prevé el no cobro del a COD por suelo creado cuando se trata de un proyecto de VIS. Sin embargo, todavía se está revisando la legalidad de esta reducción propuesta. Adicionalmente, en el proyecto de Ordenanza de Reactivación Económica, en el régimen temporal de 2 años se prevé el incremento del alcance territorial de zonas urbanísticas de asignación especial (ZUAE), es decir se aumentarán polígonos donde se pueda aplicar al incremento de pisos. Asimismo, en el mapa de ZUAE, se podrá aumentar un piso más. Esta propuesta busca generar incentivos a pequeños y medianos constructores que no suelen desarrollar proyectos alrededor del parque La Carolina.
- Despacho C. Paucar: recomienda que la ordenanza contemple un capítulo específico para que proyectos de VIS sean contemplados como pago en especie de la COD. Sin embargo, en la LOOTUGS, que es norma superior, ya se determina que el pago de la COD podrá ser en pago en especie en proyectos de VIS.
- Se señala que en el proyecto de ordenanza de reactivación se está proponiendo un Catálogo Único de Obras que establezca una priorización de obras de infraestructura y equipamiento por parte de la SGCTYPC y las Administraciones Zonales para el pago en especie de la COD. Sin embargo, todavía se espera un pronunciamiento legal que indique si para la creación de este Catálogo Único de Obra es necesaria una ordenanza.

- Se recomienda que las inquietudes sobre el impacto que pueda tener la ordenanza de reactivación económica en proyectos VIS sean tratados en la Comisión de Uso de Suelo, donde se está tratando el proyecto de ordenanza de reactivación económica.
6. Planes de relocalización vigentes y vivienda emergente
- Sec. Seguridad: En casos de relocalización, y considerando que ya no existe un convenio con el MIDUVI, preocupa que sea la población afectada la que tenga que gestionar bonos o subsidios con el Gobierno central, añadiendo complejidad al proceso.
  - Sec. Seguridad: Solicita que se revise el porcentaje destinado a unidades para ubicación temporal de familias beneficiarias de programas de atención habitacional emergente.
  - Sec. Seguridad: Indica que la normativa vigente para VIS en casos de atención habitacional emergente aplica para fenómenos geomorfológicos y geomorfoclimáticos (deslaves, deslizamiento, movimiento en masa), por lo que se sugiere aclarar del concepto de riesgo al que se busque responder con el proyecto de ordenanza.
  - Despacho C. Benítez: Se sugiere que se haga una mesa técnica específica para analizar los distintos aspectos que implica el tema de riesgos.
7. Proyectos VIS vigentes
- Sec. Seguridad: pregunta si la entrada en vigencia de esta ordenanza derogaría el capítulo 4.8 y cómo esta ordenanza confrontaría los procesos que no se han liquidado. Se sugiere que se debería incluir disposiciones transitorias que permita liquidar procesos de VIS que están en pendientes. La STHV aclara que la ordenanza no está pensada para resolver procesos de liquidación vigentes e inconclusos, pero exhorta a buscar canales para coordinar y gestionar las liquidaciones pendientes.
  - Despacho C. Benítez: Señala que la importancia de viabilizar proyectos de VIS en bienes patrimoniales que no han podido ser concluidos.
8. Observación a Acta 3
- Sec. Inclusión Social: Solicita que se rectifique el punto 2, del Acta 3 sobre el uso indebido de beneficios para población vulnerable o con discapacidad. Dicha solicitud ha sido incorporada y el punto 2 del Acta 3, ha sido modificado, como se lee a continuación:
  - *Beneficios a población vulnerable o con discapacidad: Existe preocupación que disposiciones legales orientadas a otorgar beneficios a personas vulnerables, como personas con discapacidad, puedan dar paso a abusos por parte de personas que busquen sacar provecho indebido y hacer mal uso de la caracterización de vulnerabilidad, otorgando beneficios a quien no tiene realmente situación de vulnerabilidad. Se sugiere incorporar un candado que evite estos aprovechamientos indebidos.*
9. Compromisos:
- STHV: Consultar en Procuraduría o en el área legal de la STHV la legalidad y pertinencia de crear un fondo, considerando que es un aspecto transversal del proyecto de ordenanza.
  - STHV: Realizar y presentar un cuadro comparativo entre la ordenanza vigente sobre VIS, el proyecto de ordenanza elaborado por la STHV y el proyecto de ordenanza que pasó a primer debate del Concejo Metropolitano en la administración del alcalde Rodas, solicitud que se realizó en mesas anteriores. A este cuadro comparativo, también se contrapondrá la sistematización de observaciones y sugerencias que se han recolectado en las mesas de socialización del borrador.
  - STHV: Coordinar mesas técnicas paralelas específicas para tratar los temas de riesgos (con la Secretaría de Seguridad) y valorización de la VIS (con la Dirección de Catastros) para evitar errores o vacíos en los procesos que perjudique a los beneficiarios que buscan acceder a VIS.
  - STHV: Estudiar la posibilidad de fijar un porcentaje para VIS dentro del Banco de Suelo dentro de esta ordenanza.

## ACTA DE REUNIÓN

**Mesa 6:** Socialización Proyecto Ordenanza Vivienda de Interés Social

**Tema:** Fomento VIS no municipal

**Fecha:** 24 de julio 2020

**Hora:** 16h00

**Participantes:**

Nombre	Entidad	Cargo	Correo electrónico	Teléfono
Nadia Atala	STHV - DMDU	Coordinadora	nadia.atala@quito.gob.ec	993675939
Tito Villacís	STHV - DMDU	Técnico DMDU	tito.villacis@quito.gob.ec	994931728
Andrea Reinoso	STHV - DMDU	Técnico DMDU	andrea.reinoso@quito.gob.ec	979109869
Carlos Guerrero	Procuraduría	Abogado	carlos.guerrero@quito.gob.ec	999976206
Alexandra Álvarez	MIDUVI	Directora de Regulación de Vivienda	aalvarez@miduvi.gob.ec	984435514
Alberto Andino M. (AA)	Andino y Asoc.	Apoderado General	aandino2@gmail.com	939941834
Francisco González	Cámara de Comercio de Quito	Asesor Presidencia	gonzalez.fr@gmail.com	969157302
Marco Villegas	Colegio de	Miembro del Directorio	marcovillegasarq@gmail.com	0999471199
Hernan Ger	ENTIDAD TECNICA	REPRESENTANTE PRINCIPAL	arqhernanger@hotmail.com	992719581
Hugo Tarapues (HT)	Despacho Concejal Blanca Paucar	Asesor legal	hugo-htb@hotmail.com	993621366
Sheimy Peña	SGSG-DMGR	Coordinadora Área de Relocalización - DMGR	sheimyppf@gmail.com	999023708
Ninike Celi	STHV - DMDU	Coordinadora	ninike.celi@quito.gob.ec	984644984
Diego Erazo	Sec. Seguridad			
Sofía Guevara	Secretaría de Inclusión Social	Técnica DMGI	sofyguevara@hotmail.com	987468591
Isabel Paucar	CONQUITO	TECNICO EPS	mpaucar@conquito.org.ec	996426015
Verónica Paredes	Sec. Seguridad	Abogada	veronica.paredeshseguridad@gmail.com	992579760
Elizabeth Cevallos (ECe)	Despacho Concejal Blanca Paucar	Asesora	elicevallos75@hotmail.com	968060070
Jenny Torres	Despacho Concejal Blanca Paucar	Asesora	jennytorres_23@hotmail.com	987825652
Pablo Moreira	CAE P / CAE	Presidente	presidencia@cae.org.ec	998324500
Pablo Bedón	Secretaria de		ucigmbedon@gmail.com	992515454
Solange Aguilar	DMF	Analista	evelin.aguilar@quito.gob.ec	995094182
Patricia Delgado	SGSG - DMGR	Analista	patriciaj.delgadam@quito.gob.ec	998930361
Ana Lucia Benítez (ALB)	Entidad Técnica - Mudivi	Representante CASA NUEVA	etcasanueva@hotmail.com	958864606
Jorge Salazar (JS)	Entidad Técnica - Mudivi	Técnico CASA NUEVA	casanuevaecuador@gmail.com	984172888
Numa Galindo	Procuraduría	Analista	numa.galindo@quito.gob.ec	998734262
David Esteban Márquez	Sec. Des. Productivo	Jefatura de Negocios	david.esteban.marquez@hotmail.com	995843864
Leslie Guerrero	Secretaria General del Concejo	Secretaria de Comisiones	leslie.guerrero@quito.gob.ec	983349692
Eduardo Castro (EC)				

Diana Samaniego				
Elsa Vivanco				
Gabriela Espín (GE)				
Ma. José Villalva				
Ricardo Minda				
Patricio Wuillan				
Jimmy Gallardo				
Jaime Villacreses				
Andrea Reinoso	STHV			
Francesca Ramírez	STHV			
José Ramos				

## Contribuciones:

### *Tramitología y procesos*

1. EC: Considera que la tramitología es desmotivación para desarrollar proyectos de VIS, a pesar la existencia de una ley para eficiencia de tramitología. Los proyectos de VIS debería haber un sello de “fast-track”. Ha realizado procesos de acompañamiento con las familias beneficiarias, de obtención de recursos, planificación, construcción y entrega de VIS.
  - a. PERMISO DE HABITABILIDAD: En su experiencia con proyectos VIS, cuando entrega una casa, las modificaciones como el color de la puerta o instalación de internet, se convierten en un problema para la entrega del permiso de habitabilidad y devolución del fondo de garantía. La construcción de proyectos VIS no es fluida, sino que se entregan las viviendas por etapas. Hasta que el promotor termina el proyecto, las familias que ya habitan las viviendas, ya han hecho algunas modificaciones, lo que genera que la Agencia de Control señala que se tiene aprobar nuevamente el proyecto. La progresividad de la vivienda debería estar respaldada.
  - b. ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL A FAMILIAS: Ausencia de un acompañamiento social en los procesos de relocalización genera conflictos.
  - c. DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Existen proyectos de VIS, construidos en terrenos municipales, como San Juan Bosco construido en el 2000, no tiene declaratoria de propiedad horizontal. Existe la apreciación que no se da prioridad a la atención de este trámite, por el volumen de cada proyecto.
  - d. APROBACIÓN DE PLANOS: Existe la apreciación que no se da prioridad a la atención de este trámite por el volumen de cada proyecto, a pesar de ser pocos.
2. STHV: Reafirma que es necesario el desarrollo de procesos de manera paralela a la ordenanza, posiblemente a través de resoluciones o reglamentos.
3. HG: Solicita que se permita la declaratoria de propiedad horizontal si haber terminado la vivienda. Menciona que no se puede catastrar un departamento mientras no esté terminado el edificio y no se puede facilitar crédito a la persona que quiera construir en un piso adicional.
4. MIDUVI: Dentro de la Ley Orgánica de Fomento Productivo se establecen plazos de revisión y calificación de VIS y la ordenanza debe acogerse a estos lineamientos y sugiere también incorporar simplificación de trámites.
5. Sec. Seguridad: La simplificación de procesos relocalización es importante para facilitar el pago a beneficiarios.
6. JS: Señala que los trámites en donde ha encontrado obstáculos son: la regularización de excedente y diferencia de áreas y la obtención de LMU20.
7. Sec. Desarrollo Productivo: Coincide que la simplificación de tramitología es un incentivo para el sector privado
8. CAE: Insiste en la importancia de la simplificación de trámites para la aprobación de proyectos.

### **Competencias**

1. AA: Falta una definición clara de los roles. Se le entrega competencias a la EPMHV que considera no le corresponden, como el normar procesos de adjudicación y mecanismos de pago, lo que puede generar confusión.
2. Sec. Desarrollo Productivo: Sugiere que estén claras las competencias y los actores correspondientes y que no se entregue a la EPMHV la competencia de definir políticas
  - a. Registro, caracterización priorización de beneficiarios
  - b. Asignación de terrenos
  - c. Asignación de vivienda
  - d. Manejo de recursos
  - e. Manejo del Banco de Suelo
  - f. Suscripción de contratos

### **Incentivos para VIS no municipal**

1. Sec. Seguridad: Sugiere que se enfatice en canales para créditos no reembolsables de organismos multilaterales u ONGs para el tema de vivienda.
2. Sec. Seguridad: Sugiere que en los considerandos se tomé en cuenta a normativa nacional y municipal de alianzas público privadas.
3. AA: Considera que canales de financiamiento debe ser muy claros ya que no existen fondos públicos para desarrollar proyectos de VIS.
4. AA: Considera que los incentivos deben basarse en la generación de suelo habilitado para VIS con organizaciones sociales y el acceso a financiamiento:
  - a. Modelos de alianzas con cooperativas y profesionales que construyan al costo donde los beneficiarios ponen mano de obra y capacidad de crédito y los constructores la parte técnica. Sugiere fomentar el desarrollo de modelos de gestión de VIS con cooperativas y no solo con empresas inmobiliarias. Por ejemplo, la EPMHV podría brindar asesoría a grupos organizados o cooperativas que tienen terreno que no está desarrollado.
  - b. La ley de alianzas público privadas establece que el bien que aporte el Estado no puede ser entregado en garantía para financiamiento de proyectos. Señala que, según la estructura de créditos hipotecarios, el promotor tiene que tener recursos, al menos para cubrir los costos directos, para construir un proyecto de vivienda. Cuando se paga una entrada para vivienda, el promotor no recibe recursos. El crédito hipotecario sale cuando ya está construida la vivienda. En el caso de préstamos al constructor que existe en la banca, se debe hipotecar el terreno, pero si el terreno es del Estado, la ley de alianzas público privadas no permite esta hipoteca, entonces no habría proyecto.
    - i. Menciona que con el CAE y colectivo Constructores Positivos desarrollaron una propuesta para que se puedan desarrollar proyectos, en los que el banco/IESS pueda desembolsar el valor de la construcción conforme avanza la obra, una vez que se haya calificado al usuario. Esto evitaría que el constructor tenga que solicitar un crédito de construcción y evitaría costos financieros.
5. Sec. Desarrollo Productivo: Las alianzas estratégicas entre entidades públicas y privadas solo la pueden hacer las empresas públicas y requieren tener un retorno a la inversión. La VIS no permitirían un retorno. Considera que la naturaleza de la ordenanza, a estar enfocada a atender a grupos vulnerables, con poca capacidad de pago y al no buscar generar ganancia, lo que haría inviable estructurar un proyecto con el sector privado.
6. Sec. Desarrollo Productivo: Señala que la transferencia de un bien público a dominio de un privado es un proceso que tiene que pasar por el Concejo Metropolitano según dicta el COOTAD. Por lo tanto este proceso no puede ser modificado mediante ordenanza.
7. Sec. Desarrollo Productivo: Menciona que se tiene comprender que un descuento del impuesto predial es un incentivo para el beneficiario y no para el promotor de VIS
8. EC: Menciona que cuando hacen traspaso de dominio, el **impuesto predial**, según el COOTAD, es calculado en base al valor de las propiedades que tiene registradas el promotor, y no en base al patrimonio (financiadas por entidades financieras, es decir no es plata del promotor), lo que dispara el valor del impuesto predial, hasta que no se haga el traspaso de dominio.

### **Valor de la vivienda y el suelo**

1. EC: Existe una contradicción entre el costo de la VIS y la capacidad de pago de familias beneficiarias. La política del MIDUVI ha sido cambiante. Actualmente, para poner en oferta una vivienda se requiere tener a la casa totalmente terminada. El 80% de los afiliados al IESS están afiliados por el salario básico, lo que limita el monto de un crédito hipotecario. Menciona que el límite para VIS de USD 70.000 para VIS es muy elevado. Menciona que proyectos de VIS solo se pueden construir en sectores de Calderón, Chillogallo, Conocoto.
2. AA: No existe suficiente suelo con valor accesible dentro de los límites urbanos que permita el desarrollo de VIS. Sugiere generar procesos para habilitar suelo económico o zonas de interés social en toda la ciudad para el desarrollo de VIS, por ejemplo, a través de mecanismos como la Concesión Onerosa de Derechos (pago en especie por incremento de pisos con área que pueda ser destinada a VIS). Menciona que la tierra más barata está fuera de los límites urbanos y por lo tanto es donde existe más demanda por parte de los grupos de la población más pobre, generando un crecimiento desordenado.
3. EC: Señala la preocupación de la contradicción sobre el valor de la VIS y las políticas del Municipio para evitar la expansión de la ciudad a las periferias. Si familias no pueden acceder a viviendas en las zonas urbanas de la ciudad, buscarán ir a la periferia o podrá fomentar el crecimiento de asentamientos informales.
4. EC: Propone que el pago por la creación de suelo a través de un porcentaje para VIS se lo entregue en proyectos específicos de VIS. Menciona que se vuelve difícil ofertar VIS en el mercado a un precio de USD 40.000. Además, menciona que los requerimientos de estándares de calidad en el manejo de energía, manejo ambiental, áreas verdes y equipamientos, implica el aumento de costos. Mientras más aumenta el costo, más se margina a las familias más pobres.

### **Concesión Onerosa de Derechos e incremento de pisos**

1. HT: Solicita nuevamente que la ordenanza incluya articulado para que a través del pago en especie de la Concesión Onerosa de Derechos sea en obras VIS, sobre todo considerando el potencial de incremento de pisos en el Bicentenario.
  - a. STHV: La Ordenanza 003 establece lineamientos para el pago de la COD. Se hará la consulta si es necesario mencionar este proceso en la ordenanza de VIS.
2. CAE: Sugiere que la Ord. 003 debería estimular el crecimiento de la ciudad no solo en las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte, sino en otras áreas donde el valor del suelo sea más barato, permitiendo el desarrollo de proyectos a pequeños constructores/promotores.
  - a. STHV: Señala que el PUGS está estudiando de manera integral en el contexto de la edificabilidad básica y máxima. Además, se señala que proyecto de Ordenanza de Reactivación Económica está estudiando es aumentar el número de polígonos donde se permitiría el incremento de pisos.
    - i. **CAE: Solicita participar en el estudio de esta propuesta**
3. AA: Sugiere que el incremento de pisos se pueda aplicar en barrios populares para generar más vivienda a través de la declaratoria de propiedad horizontal popular para crear más de una vivienda en un mismo terreno, con el apoyo de las entidades técnicas, lo que a su vez podría generar recursos para el mejoramiento integral de barrios.
4. GE: Señala la importancia de permitir el incremento de pisos en áreas más allá de las áreas de influencia del sistema metropolitano de transporte y no tener crecimiento en altura solo en los mismos sectores. El incremento de pisos en otras áreas podría estimular a VIS.

### **Registro de Beneficiarios sin capacidad de crédito o pago**

1. AA: Le preocupa sea el Municipio desarrolle proyectos de VIS para luego adjudicar a en base a un proceso de priorización y calificación a beneficiarios en condición de vulnerabilidad registrados, ya que el tema de vivienda implica la capacidad de endeudarse o capacidad de pago de los beneficiarios. Por ejemplo, el borrador plantea modelos de acceso a la vivienda a quienes no tienen capacidad de pago, para construir vivienda en el plazo de 3 años a través de derechos de construcción en terrenos municipales, pero si dichos beneficiarios no tienen capacidad de pago ni acceso a crédito, ¿cómo construyen en tres años? Le parece que esta lógica puede fomentar asentamientos informales y corrupción.

- a. Beneficiarios sin capacidad de pago, se le puede entregar la VIS con una promesa de compra-venta o a través de modalidad de arrendamiento. Considera que puede ser muy inequitativo y desorganizado, al no incluir procesos con cooperativas o garantías colectivas.

#### **Mejoramiento integral de barrios y vivienda**

1. AA: Considera que el mejoramiento habitacional y mejoramiento integral de barrios y espacios públicos se debe abordar como una política integral.
  - a. Sugiere que el Municipio no desarrolle proyectos en las periferias para beneficiarios que no tienen capacidad de pago y evitar la creación de guetos y procesos de abandono
  - b. Señala que es necesaria la regularización de la propiedad
2. HG: Sugiere que el borrador incluya a la terminación de la vivienda, ampliación de vivienda (en casos de hacinamiento) y restitución de vivienda (de cubierta y reforzamiento estructural).
  - a. STHV: La STHV está trabajando en parámetros de habitabilidad y en la regularización de construcciones informales.
3. CAE: Expresa preocupación por el crecimiento de la ciudad a lo rural e insiste que la política de vivienda debe considerar mejoramiento integral de barrios que vincule a la vivienda con el trabajo, con la salud, con la educación, con la recreación y con la administración.
4. AA: Sugiere que el borrador debería incluir macro proyecto urbanos
5. CAE: Las políticas para el sector inmobiliario es una oportunidad para la reactivación económica. Solicita que se estudien canales para la reutilización, reciclaje y rehabilitación de edificaciones existentes, en áreas patrimoniales y en áreas consolidadas dentro de la ciudad.
  - a. STHV: Se está trabajando en una metodología para aplicar parámetros de habitabilidad para mejorar la calidad de vida de las personas, a ser aplicados por ejemplo en reforzamiento estructural. También, se está trabajando en una reforma a la Ordenanza 004, que busca regular edificaciones informales.

#### **Suelo**

1. HG: Menciona el 40% lotes de Quito están vacíos, muchos con acceso a servicios básico, pero los ciudadanos no tienen capacidad financiera para construir vivienda. Sugiere incorporar un incentivo o canalizar un crédito para que la gente construya en el terreno que está vacío.
2. GE: Señala que es importante que exista una reserva específica en el Banco de Suelo para VIS para asegurar que no se segreguen a estos proyectos.

#### **Entidades técnicas**

1. HG: Sugiere reactivar el trabajo de las entidades técnicas aprobadas por el MIDUVI, que son equipos conformados por arquitectos, ingenieros, trabajadores sociales que facilitan el trabajo ordenado con la comunidad.
2. JS: Ofrece asesoría por parte de las entidades técnicas. El trabajo de las entidades técnicas apoya en distintas fases en proyectos VIS como: identificación de áreas de trabajo, promoción de proyectos, inscripción y postulación de futuros beneficiarios, preparación de documentos técnicos para obtener licencias de construcción para VIS, el acceso a recursos y ahorro, y la debida construcción de proyectos VIS.
3. ALB: Identifica dos segmentos de beneficiarios: familias que no tienen terrenos y familias que tienen terrenos sin vivienda o vivienda si terminar. Sugiere que se busquen canales para beneficiar a estos dos segmentos. Solicita que se considere a las entidades, que pueden generar ahorro de recursos a las entidades públicas, al asumir el rol de gestores de promoción, postulación, captación de clientes.

#### **Cesión derechos de construcción**

1. ECe: Pregunta bajo qué parámetros se ejecutará la cesión de derechos

#### **Concursos de arquitectura:**

1. CAE: Recomienda crear concursos de arquitectura públicos-privados, para conformar equipos de trabajo de planificadores y constructores, para generar proyectos de construcción y diseño para construir en el interior de la ciudad.