

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. XXXXXXXX, 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 del Ecuador;

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 del Ecuador;

Que, corresponde al Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizar 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;

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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, siempre y cuando los arrendatarios de inmuebles municipales o metropolitanos hubieren cumplido estrictamente con las cláusulas de los respectivos contratos y especialmente con la obligatoriedad de edificación, el concejo respectivo, por solicitud de los referidos arrendatarios procederá *“a la venta directa de los mismos arrendatarios sin que sea necesaria la subasta, pero sujetando dicha venta a los valores de mercado a la fecha en que deba efectuarse el arriendo o la venta”*, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 445 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 lo 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*

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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, los *“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 (en adelante también denominada “LOOTUGS”);*

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 LOOTUGS;

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*

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que, “la definición de la población beneficiaria 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 LOOTUGS;

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,

Que, de acuerdo al Art. 86 de la LOOTUGS, los Gobiernos Autónomos Descentralizados

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

municipales y metropolitanos deben expedir *“ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social”*;

Que, el Art. 87 de la norma antes referida dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionen *“el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación”*;

Que, de conformidad con lo señalado en el Art. 88 de la misma norma, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y el Gobierno Central deberán apoyar e incentivar *“la producción social del hábitat para facilitar el acceso al suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción”*.

Que, el Art. 89 de la LOOTUGS dispone que en el suelo público que se destine para vivienda de interés social *“se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado”*;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, con sustento en lo dispuesto en el Art. 63 numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y 8 numeral 1 de la Ley Orgánica para el Distrito Metropolitano de Quito, mediante la Ordenanza No. 0267 de 16 de septiembre de 2008, emitió la *“Ordenanza Metropolitana de promoción de vivienda nueva de interés social”*;

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de la atribución que le confieren los Arts. 57, literal a) y 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante la Ordenanza No. 0544 de 29 de abril de 2014, emitió la *“Ordenanza Especial de Vivienda Social para familias integradas por personas con discapacidad del Distrito Metropolitano de Quito”*;

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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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**

BORRADOR

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

CAPÍTULO I- CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo IV.5.1. 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.

Artículo IV.5.2. 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.

Artículo IV.5.3. Vivienda de interés social. - La vivienda de interés social es la vivienda adecuada, digna, con condiciones de habitabilidad 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.

Artículo IV.5.4. Riesgo.- A efectos de la aplicación del presente capítulo, riesgo se define como la posibilidad de ocurrencia de daños frente a una eventualidad. En caso de que dicha eventualidad ocurra, la gestión del riesgo es el proceso de adaptación de políticas, estrategias y prácticas orientadas a evitar y reducir los riesgos de desastres o minimizar sus efectos.

Artículo IV.5.5. Riesgo mitigable.- Es aquel riesgo que será definido partiendo de la amenaza potencial y la vulnerabilidad del sistema y de sus elementos, a esa amenaza. Se tomará en cuenta la magnitud probable del daño de un ecosistema específico o de algunos componentes en un período determinado, para dotar/mejorar vivienda en el propio hábitat de las familias.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.6. Riesgo no mitigable.- Se definirá a partir de la amenaza potencial y la vulnerabilidad del sistema y de sus elementos, a esa amenaza. Existe una alta probabilidad de que se presenten pérdidas de vidas humanas, bienes e infraestructura. Por lo tanto, se generaran varias alternativas para dotar vivienda a las familias afectadas.

Artículo IV.5.7. 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 ésta.
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 a 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.

CAPÍTULO II ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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

Artículo IV.5.8. Población beneficiaria. – Por medio de la entidad competente del Municipio, 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, digna, con condiciones de habitabilidad y a un hábitat seguro y saludable, se conforma de:

- i. 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.
- ii. Mujeres jefas de hogar.
- iii. Personas con escasos recursos económicos.
- iv. Personas de pueblos indígenas, afroecuatorianos, y montubios.
- v. Personas jóvenes.
- vi. Personas viviendo en entornos habitacionales precarios.

Artículo IV.5.9. Registro y caracterización de posibles beneficiarios. - El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, registrará mediante identificación y caracterización a los posibles beneficiarios de los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social que promocióne, en función de los componentes sociales y financieros de los usuarios. La caracterización permitirá:

- i. Aplicar los distintos incentivos y mecanismos de financiamiento en función de las condiciones socioeconómicas de cada caso.
- ii. Priorizar la atención en situaciones emergentes.
- iii. Creación de plataformas digitales para el registro de la población interesada en vivienda, en la que se considerará: ubicación, condiciones económicas, tipos de familias, tipos de vivienda, tenencia, entre otros ítems que sean necesarios para

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

identificar la población objetivo.

- iv. Planificar, diseñar e implementar proyectos habitacionales adecuados a las necesidades de la población conforme una demanda sustentada.

Artículo IV.5.10. Caracterización social de los posibles beneficiarios. – La entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, realizará la caracterización social identificando 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.

Artículo IV.5.11. Caracterización financiera de los posibles beneficiarios. – El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la entidad competente, clasificará a los posibles beneficiarios en función de su capacidad de pago y perfil crediticio, éstos son:

- i. Nula capacidad de pago;
- ii. Capacidad de pago no apta para ser sujeto de crédito;
- iii. Capacidad de pago apta para ser sujeto de crédito.

Artículo IV.5.12. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN II . - MODALIDADES DE ACCESO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL

Artículo IV.5.13. 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.

Artículo IV.5.14. Asignación de terreno con servicios básicos. - El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá otorgar el derecho de superficie de terrenos hábiles para la construcción de proyectos de vivienda registrados en el banco de suelo 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, mismo que podrá realizar convenios con las Facultades de arquitectura o ingeniería de las universidades del Distrito Metropolitano de Quito, colegios profesionales, u otras entidades de asesoría técnica avaladas para que puedan brindar apoyo en el referido asesoramiento técnico. 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.

Artículo IV.5.15. 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.

Artículo IV.5.16. Vivienda pública de arrendamiento. – El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito preverá en los proyectos de vivienda de interés social que desarrolle la inclusión de unidades habitacionales según lo establecido en los estándares urbanísticos, para arrendamiento mediante contrato aplicando tarifas preferenciales mismas que no deberán superar el valor de la remuneración básica mensual unificada, este arriendo será realizado bajo dos modalidades:

a. **Arrendamiento de costo fijo.** - Unidades de vivienda que pueden ser arrendadas por el

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

mismo usuario con renovación anual del contrato por un periodo máximo de diez años con una tarifa mensual fija durante todo el tiempo de ocupación.

- b. **Arrendamiento de costo progresivo.** - Unidades de vivienda que pueden ser arrendadas por el mismo usuario por un periodo máximo de veinte 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.

Artículo IV.5.17. 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.

Artículo IV.5.18. 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.

SECCIÓN III . - TIPOS DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y ENTORNO

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.19. 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.

Artículo IV.5.20. 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.

Artículo IV.5.21. 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 beneficios para las familias que ocupen dicha vivienda como el ahorro a largo plazo y un beneficio ambiental a la ciudad.

Artículo IV.5.22. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN IV. - MECANISMOS DE PAGO

Artículo IV.5.23. Mecanismos de pago. – En función de la caracterización de la población beneficiaria 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 no restringe la aplicación de otro mecanismo para la misma familia beneficiaria. Estos mecanismos son aplicables para la compra de unidades de vivienda.

- a. **Crédito.** – Los beneficiarios con capacidad crediticia pueden financiar la vivienda por medio de crédito hipotecario.
- b. **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, que deberá cumplir con los requisitos legales respectivos, en la que se establezcan los valores que mensualmente deban ser cancelados, con la finalidad de que la familia cancele la totalidad hasta la entrega de su vivienda.
- c. **Convenios de pago a través del pago de servicios básicos.** - Aquellos beneficiarios sin capacidad crediticia, pero que cuentan con una posibilidad de pago mínima, podrán acceder a una vivienda mediante un convenio de pago con una de las empresas públicas prestadoras de servicios públicos. 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 con el recargo en la planilla del servicio respectivo durante el tiempo que se estipule en el convenio.
- d. **Hipoteca abierta.** - Si los beneficiarios no pueden acceder a crédito, pero tienen una posibilidad de pago mínima, podrán aplicar a la hipoteca abierta, en donde la Empresa Pública encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente se mantendrá como la dueña de la vivienda mientras la familia cancele las 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.
- e. **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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN V . - INCENTIVOS ECONÓMICOS ADICIONALES

Artículo IV.5.24. Beneficios económicos adicionales. – La entidad competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, identificará los posibles beneficios económicos a los cuales podrán acceder las familias beneficiarias, quienes podrán ser acreedoras de uno o varios beneficios económicos adicionales dependiendo de su condición de vulnerabilidad. Los incentivos económicos que se constituyan como beneficios económicos adicionales están destinados a cubrir el valor de compra de una unidad de vivienda, el saldo del valor de la vivienda que no sea cubierto por los mencionados incentivos económicos podrá cubrirse mediante otro mecanismo de pago, según las condiciones propias de cada familia beneficiaria.

Artículo IV.5.25. Ayuda Humanitaria: Equivalente al cincuenta por ciento (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 que se firme para el efecto, pudiendo ser ampliado por un año adicional, únicamente previo informe emitido por la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente.

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 la referida Ayuda Humanitaria.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.26. Incentivos económicos de vulnerabilidad física: Los incentivos económicos de vulnerabilidad física serán otorgados 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. El monto del referido incentivo económico corresponderá al diez por ciento (10%) del valor de una vivienda básica de interés social, que se lo reconocerá y entregará por una sola vez a la familia beneficiaria.

Artículo IV.5.27. Incentivo económico de vulnerabilidad por discapacidad: Se establece un incentivo económico 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 incentivo económico 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 incentivo económico se encuentre tramitando algún tipo de incentivo económico 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.

Artículo IV.5.28. Incentivo económico de Vulnerabilidad Especial: Este incentivo económico podrá ser de hasta el veinte por ciento (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 –

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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 Instituto Nacional de Estadística y Censo;

- b. Que la cabeza de familia sea una persona de tercera edad;
- c. Que la cabeza de familia sea mujer;
- d. Que la cabeza de familia sea una mujer en estado de gestación;
- e. 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.

BORRADOR

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.29. Incentivos económicos 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 e incentivos económicos 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 de los incentivos económicos metropolitanos a los cuales puedan ser beneficiarios .

SECCIÓN VI. - EXENCIONES Y DESCUENTOS TRIBUTARIOS

Artículo IV.5.30. Exención temporal del impuesto predial. – El propietario o adjudicatario de vivienda de interés social será beneficiario de la exención total del impuesto predial por cinco años posteriores a su terminación o al de la adjudicación.

Artículo IV.5.31. 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 del cincuenta por ciento (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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones.

Artículo IV.5.32. 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 por el organismo municipal correspondiente. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio inmobiliario.

Artículo IV.5.33. Descuento en tasas de servicios municipales. – Los propietarios de vivienda de interés social debidamente calificados y registrados por parte del organismo municipal correspondiente, serán acreedores de un descuento del diez por ciento (10%) en el pago anual de tasas correspondientes a los distintos servicios municipales.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN VII . – PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y ENTREGA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPALES

Artículo IV.5.34. Proceso de legalización y entrega de la vivienda. – La Empresa Pública encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente establecerá el procedimiento para la legalización y entrega de las viviendas de interés social municipales.

Artículo IV.5.35. Consideraciones generales sobre la legalización de la vivienda. - Una vez que el beneficiario 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 ésta, sino luego de cinco años contados a partir de la suscripción de la escritura pública correspondiente.

CAPÍTULO III. - ATENCIÓN HABITACIONAL EMERGENTE

SECCIÓN I . - ATENCIÓN HABITACIONAL EMERGENTE POR RIESGOS NATURALES

Artículo IV.5.36. 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.

Artículo IV.5.37. 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 hayan perdido su vivienda por algún desastre natural o antrópico, que el predio o inmueble donde habitan sea calificado como en alto riesgo mitigable y 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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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 sean propietarias, posesionarias o arrendatarias por más de cuatro (4) años del predio o inmueble afectado o en riesgo mitigable y no mitigable.
- c. Que se encuentren 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones.
- 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 cualquier condición de vulnerabilidad.

Artículo IV.5.38. Alternativas Habitacionales. - La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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 títulos de dominio respectivos.

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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, 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 permanencia. Se 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 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, 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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

reasantamiento, 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 de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

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 cultural y ambiental. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.39. 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 una reubicación emergente, 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.

BORRADOR

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.40. 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.

Artículo IV.5.41. 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 éstos. Mientras se concrete el proceso de expropiación y traspaso de dominio, la secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda procederá al registro de la afectación por riesgo que tiene el predio, previo informe y solicitud de la secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad.

Artículo IV.5.42. 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.

Artículo IV.5.43. 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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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 emitirán 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.

Artículo IV.5.44. 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.

SECCIÓN II ATENCIÓN EMERGENTE AL HÁBITAT POR RIESGOS SOCIALES

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.45. 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.

Artículo IV.5.46. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

CAPÍTULO IV. - ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL

Artículo IV.5.47. 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 de todos los proyectos de vivienda de interés social, y la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, fiscalizará el cumplimiento de éstos.

Artículo IV.5.48. 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. El acompañamiento social se lo realizará en distintas etapas, éstas son: (i) etapa preliminar: que comprende la planificación del proyecto/diagnóstico de familias; (ii) etapa media: durante el proceso constructivo del proyecto; y, (iii) etapa posterior: esta etapa corresponde al momento en el que las familias se encuentran viviendo en el proyecto, debe existir una intervención mínima de seis (6) meses del trabajo social con las familias.

Artículo IV.5.49. Objetivo del Plan de Acompañamiento Social y Desarrollo Comunitario Integral. - El Plan tendrá como objetivo el desarrollo de las comunidades en los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos de acompañamiento técnico-social para la construcción de comunidades que promuevan la práctica de valores, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social. El Plan favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio al que se insertan y sus actores, el fortalecimiento de la identidad y sus valores culturales y el fomento de la autogestión para la solución de sus problemas y necesidades. Los referidos planes deberán considerar varios componentes, entre éstos: seguridad y acceso a la ciudad, territorio, vivienda, servicios básicos, espacio público/paisaje sostenible, vecindad, convivencia y medios de vida sostenibles.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.50. Integralidad del hábitat. - Las entidades Municipales competentes buscarán 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 el tejido urbano circundante, incluyendo las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo comunitario integral.

Artículo IV.5.51. Gestión Social del hábitat. – Las entidades Municipales competentes, realizarán el acompañamiento técnico-social que 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

CAPÍTULO V. - FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL Y GESTIÓN INSTITUCIONAL

SECCIÓN I . - GESTIÓN DEL SUELO PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo IV.5.52. Localización de suelo para la implementación de proyectos de vivienda de interés social. – El suelo o los terrenos que se destinen a proyectos de 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.

Artículo IV.5.53. 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 éstos 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 de Quito, el cual se creará conforme lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la normativa aplicable.

Artículo IV.5.54. Reserva de suelo para vivienda de interés social. –La 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. Los lotes identificados en esta reserva deben reunir las siguientes características mínimas:

- a. No estar ubicados en zonas de riesgo, de reserva natural, o franjas de protección.
- b. Tener acceso a servicios básicos.
- c. Estar próximos equipamientos comunitarios.
- d. Estar conectados a la red de transporte público.
- e. Contar con viabilidad legal para su disposición.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.55. 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 el inventario patrimonial, continuo o selectivo. Estos bienes deberán reunir las siguientes características mínimas:

- a. No estar ubicados en zonas de riesgo, de reserva natural, o franjas de protección.
- b. Tener acceso a servicios básicos.
- c. Estar próximos equipamientos comunitarios.
- d. Estar conectados a la red de transporte público.
- e. Contar con estabilidad estructural.
- f. Contar con viabilidad legal para su disposición.

Artículo IV.5.56. 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:

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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Fijación de precios para suelo destinado a vivienda social.- Con la finalidad de fijar precios comerciales de vivienda de interés social, la entidad correspondiente del Municipio considerará: donar el terreno, reducir el valor del terreno, u ofrecer costo cero del terreno definido por el área de intervención valorativas –AIVAS-, para lo cual, la Dirección Metropolitana de Catastro fijará los valores de los terrenos para vivienda de interés social y considerará:

- a. Transferencia del terreno.- con la definición del valor del suelo para vivienda de interés social la Dirección General de Bienes del Municipio, realizará la transferencia del terreno con costo cero o con un porcentaje mínimo, para cubrir los gastos notariales, con la finalidad de que esto evite encarecer el costo de la vivienda social.
- b. Inscripción de la escritura.- Se exonerará el pago del valor de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura del terreno que será destinado para la construcción de viviendas de interés social.
- c. Elaboración y aprobación del proyecto.- Los proyectos deben contar con todos los parámetros arquitectónicos sostenibles, ambientales, sociales para su aprobación y la secretaría encargada del territorio hábitat y vivienda emitirá los informes de aprobación de los proyectos, con el fin de acortar tiempos e iniciar con los procesos de construcción.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.57. 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 éstos 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 Derechos. Para evitar sobrepagos 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN II . - DESARROLLO DE PROYECTOS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo IV.5.58. Planificación de proyectos. - La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones.

Artículo IV.5.59. 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 cultural y ambiental. 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.60. 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, al inicio de cada período fiscal.

Artículo IV.5.61. 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 cien (100) unidades habitacionales en adelante, se destinará un cinco por ciento (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 diez por ciento (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 diez por ciento (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.

Artículo IV.5.62. Proyectos nuevos bajo demanda. – Son proyectos nuevos que se planifican en función de una demanda específica conforme al registro y caracterización de los posibles beneficiarios 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.63. 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 aprobado por los entes municipales competentes, y seguirá los lineamientos constructivos dispuestos por la entidad responsable a fin de garantizar la calidad técnica de las intervenciones.

Artículo IV.5.64. Proyectos de rehabilitación. – Son proyectos de reacondicionamiento y mejora de las condiciones habitacionales de 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 o quien ejerza sus funciones bajo los estándares, condiciones y normativa 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.

Artículo IV.5.65. 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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.

Artículo IV.5.66. Programas de vivienda de interés social. – La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, podrá desarrollar, dentro de las condiciones determinadas en este Libro, 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.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN III . - FINANCIAMIENTO Y COOPERACIÓN

Artículo IV.5.67. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Cubrir la entrega de los beneficios económicos adicionales a familias beneficiarias de los proyectos de vivienda de interés social municipal.
- d. Financiar la construcción de obras de infraestructura básica de los predios que se habilitarán para la construcción de programas de vivienda de interés social promovidos por la municipalidad.
- e. 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.
- f. 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 diez por ciento (10%) de los recursos provenientes de las Empresas Municipales aportantes al Fondo de Seguridad.

Artículo IV.5.68. 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 Derechos, conforme lo establece la norma jurídica nacional y este Código

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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.

BORRADOR

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

Artículo IV.5.69. Fuentes de financiamiento internacional. – El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de financiar planes, programas y proyectos de promoción de vivienda de interés social 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.

Artículo IV.5.70. 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 de interés social y mejoramiento urbano integral, así como la oferta permanente de líneas de financiamiento para construcción y adquisición de vivienda de interés social, considerando el largo plazo y las tasas de interés acorde con el principio de utilidad social. Priorizará la relación con las instituciones de finanzas populares y modelos de gestión que fomenten la participación ciudadana.

Artículo IV.5.71. Fondo de promoción de vivienda de interés social y hábitat. - Se crea una cuenta especial denominada “Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social y Hábitat”, en la que se receptorán los valores que lo constituirán a partir de enero de 2021. El fondo será administrado por la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, para tal efecto se elaborará en el plazo de treinta (30) días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza metropolitana, el reglamento específico, donde se establecerán además los encargados del control, seguimiento y evaluación.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN IV . - REGISTRO DE PROYECTOS

Artículo IV.5.72. Registro de proyectos de vivienda de interés social. – La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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 normativa correspondiente. Todos los proyectos que se registren deberán ser previamente calificados y registrados por la entidad municipal correspondiente en coordinación con la Dirección Metropolitana de Catastro.

Artículo IV.5.73. Aprobación de proyectos de vivienda de interés social. – La secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda establecerá el proceso de aprobación de los proyectos de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo IV.5.74. Registro de los beneficiarios de vivienda de interés social. - La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, será la responsable de llevar un registro detallado de los beneficiarios de vivienda de interés social municipal, antes y después de la 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.

SECCIÓN V ENTIDADES RESPONSABLES

Artículo IV.5.75. 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 y realizará las siguientes actividades:

- a) 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,

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

promotores inmobiliarios u organizaciones sociales.

- b) Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial.
- c) Gestionar prioritariamente la transformación de barrios consolidados con condiciones precarias de hábitat.
- d) Establecer las especificaciones técnicas mínimas, superficies y condiciones de habitabilidad de la urbanización y vivienda de interés social.
- e) 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.
- f) Definir mecanismos de vigilancia y control del cumplimiento de las políticas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.
- g) 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.
- h) Apoyar iniciativas de concursos de diseño de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con los requerimientos de las organizaciones sociales beneficiarias.

Artículo IV.5.76. 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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y 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:

- a. Asegurar suelo apropiado para vivienda de interés social, en el marco de las orientaciones de la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.
- b. Habilitar, mediante ordenación especial, el suelo propio o de terceros en

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

alianzas de variada índole, para desarrollar programas residenciales de interés social, en coordinación con la secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda.

- c. 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.
- d. Elaborar y mantener un registro de promotores, organizaciones sociales y proyectos de vivienda de interés social.
- e. Facilitar los mecanismos de financiamiento y modalidades de acceso a vivienda de interés social en cualquier plan o programa implementado.
- f. 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; Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones 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.
- g. Cumplir y velar por el cumplimiento del objeto y contenido de esta norma.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

CAPÍTULO VI. – FOMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NO MUNICIPAL

SECCIÓN I MEDIOS DE COOPERACIÓN Y APOYO A INICIATIVAS NO MUNICIPALES

Artículo IV.5.77. 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 éstos 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.

Artículo IV.5.78. Apoyo a iniciativas no municipales de vivienda de interés social. – La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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.

Artículo IV.5.79. 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 inscrita.

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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, definirá los casos en los que la cesión de los derechos de superficie será gratuita u onerosa.

Artículo IV.5.80. Integración predial para construcción. - El o los propietarios de lotes no edificados podrán asociarse para desarrollar planes, programas y proyectos 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.

Artículo IV.5.81. Modelos de asociación con el sector privado. – La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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.

Artículo IV.5.82. Asistencia y apoyo técnico. – El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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:

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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

SECCIÓN II INCENTIVOS TRIBUTARIOS

Artículo IV.5.83. Descuento del impuesto predial urbano. - Se aplicará un descuento del cincuenta por ciento (50%) del impuesto predial urbano por un plazo improrrogable de diez (10) años a proyectos privados de vivienda de interés social, debidamente calificados y registrados, a partir de la finalización de su construcción. Este beneficio será trasladado al adquirente del bien cuando éste sea adquirido dentro del periodo de los diez años. Este incentivo no tiene carácter acumulativo sobre otros beneficios aplicados al impuesto predial.

Artículo IV.5.84. 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 la entidad municipal competente. Para tal efecto, la Dirección Metropolitana Tributaria aplicará la exención al tiempo de verificar la transferencia de dominio.

Artículo IV.5.85. Reducción en el impuesto a las utilidades y plusvalía. - Se establece el impuesto del dos por ciento (2%) sobre las utilidades y plusvalía que provengan de la transferencia de inmuebles urbanos destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés 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 aquellos 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 referente a atención habitacional emergente, en pos de mejorar su aplicación.

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

TERCERA. – La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, podrá disponer de las unidades de vivienda cuya construcción haya finalizado antes de la suscripción de la presente ordenanza metropolitana y que no hayan sido entregadas 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 encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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 término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, desarrollará el reglamento general e instrumentos de aplicación respectivos conforme lo establecido en la presente ordenanza metropolitana.

SEGUNDA. – La Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, 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 ordenanza metropolitana puedan cumplir sus obligaciones y proceder a la adjudicación de sus viviendas con la debida celeridad.

TERCERA. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

sus funciones, desarrollará el procedimiento para la adjudicación de unidades de vivienda de interés social.

CUARTA. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la secretaría de territorio, hábitat y vivienda desarrollará el proceso de aprobación de proyectos de vivienda de interés social.

QUINTA. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la Secretaría de Inclusión Social, en coordinación con las Administraciones Zonales, la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, y la Empresa Pública Metropolitana encargada de la ejecución de obra de hábitat y vivienda correspondiente, o quien ejerza sus funciones, establecerá una metodología de priorización sobre la población beneficiaria establecida en esta norma.

SEXTA. - En el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza metropolitana, la secretaría encargada de la seguridad y gobernabilidad actualizará el Plan de Relocalización del Distrito Metropolitano de Quito de conformidad con las disposiciones contenidas en la presente ordenanza metropolitana.

SÉPTIMA.- La Secretaría encargada del 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 vigente, con la debida celeridad.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Deróguese el Título IV del Libro IV.8 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

SEGUNDA. - Deróguese los Arts. II.5.70, III.5.75, IV.6.154 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXX de 2020.

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 2020.- 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)

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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 para el Distrito Metropolitano de Quito, 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 de desastres naturales y antropogénicos, 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.

2. 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 Metropolitana 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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

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.

3. **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.

4. **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 permitirá conocer el valor real asignado para la construcción de la vivienda.

5. **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.

6. **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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

proceso, conforme los requerimientos que establezca la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda mediante resolución.

7. **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.

8. **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 diseñará los proyectos atendiendo a las características específicas 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.

9. **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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

escrituras de la propiedad a favor de las familias beneficiarias lo más pronto posible.

10. **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 inicio siempre y cuando el valor total de los fondos permita la construcción de la vivienda.

11. **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 hará entrega del proyecto desarrollado a la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Gobernabilidad junto con un reglamento de convivencia.

12. **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

ORDENANZA METROPOLITANA No. XX-2020

al hábitat.

BORRADOR