

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1825-OF

Quito, D.M., 05 de octubre de 2020

Asunto: OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA DE PROMOCION HABITAT Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, Y REUNION DE TRABAJO.

Señor Arquitecto
Iván Vladimir Tapia Guijarro
Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1284-OF de 24 de julio de 2020, con el propósito de aportar al mejoramiento del Proyecto de Ordenanza de “Promoción Hábitat y Vivienda de Interés Social”, la unidad de Relocalización de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, como parte de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, remitió a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, las observaciones analizadas y consensuadas, para su conocimiento, revisión y gestión.

Con oficio Nro. STHV-2020-0780-O del 25 de septiembre de 2020, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, solicita remitir las observaciones a la propuesta de Ordenanza de Vivienda de Interés Social, hasta el 28 de septiembre; y se anexa, el borrador de dicha propuesta. Sin embargo, al analizar este documento se evidencia que los aportes remitidos por esta Secretaría en el mes de julio, no han sido considerados. Con el afán de realizar un trabajo conjunto y en procura de contar con un instrumento legal que nos permita trabajar eficientemente; el equipo de profesionales de la unidad de Relocalización, ha realizado nuevamente las observaciones correspondientes, y las remitimos para su análisis e incorporación en la Ordenanza.

1. Se debe incluir un glosario, para identificar todos los términos técnicos, legales que se aplican para el caso (SOLO CONSTAN 3 TERMINOS: RIESGO, RIESGO MITIGABLE Y RIESGO NO MITIGABLE).
2. Está ampliando la intervención del Plan, en cuanto dispone a las zonas de riesgo. Cuando el riesgo es en varios campos y la normativa actual determinaba la intervención solo en riesgo no mitigable.
3. La construcción en terreno propio, igual solo se lo debería hacer en casos de riesgo mitigable.
4. Proponen una promesa de compra venta a los beneficiarios sin capacidad de crédito y una vez que cancelen la totalidad de la vivienda será entregada. Hay que considerar, que igual el beneficiario, va arrendar un sitio donde vivir, ya que no se puede mantener en el sitio de riesgo. Y la propuesta siempre de los beneficiarios, ha sido que les permitan ocupar la vivienda y pagar el valor de arriendo en beneficio de obtener su vivienda de relocalización propia.
5. Los beneficios económicos, es para todos los grupos identificados para vivienda de interés social, no solo para los de riesgos. ¿De dónde y qué dependencia va a gestionar los beneficios?
6. En el artículo 5.25 dispone: “(...) 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. (...)”

A que se refiere, recibirán la ayuda humanitaria, a partir de la entrega de la referida ayuda humanitaria, no se entiende.

1. Habla de bono de vulnerabilidad FÍSICA, aclarar a que se refiere.
2. Se va a mantener el pago de beneficios económicos también a los arrendatarios.
3. En el artículo 5.28 con respecto al Incentivo económico de Vulnerabilidad Especial, establece: “(...) Este incentivo económico podrá ser de hasta el veinte por ciento (20%) del valor de una vivienda básica(...)”. ¿Cómo van a determinar el porcentaje, habrá algún cuadro para la valoración?

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1825-OF

Quito, D.M., 05 de octubre de 2020

4. Para el bono de vulnerabilidad especial, establece que la cabeza de hogar debe ser de la tercera edad; considero que debería ser cualquier miembro del grupo familiar; ya que no generan ingresos económicos en su mayoría.
5. Se debe determinar la entidad responsable de cada uno de los trámites, no solo colocar Municipio de Distrito Metropolitano de Quito.
6. En base a que análisis se ha retirado algunas disposiciones, como por ejemplo en el artículo 5.42, se eliminó el cambio de uso de suelo en los predios expropiados por riesgo no mitigable. También se debe establecer la dependencia que, realizará el derrocamiento, limpieza y acondicionamiento ambiental.
7. ¿Por qué se lo denomina Plan de Atención Habitacional Emergente de Familias en Alto Riesgo? Si ya consta, dentro de la vivienda de interés social.
8. En el artículo 5. 37. En el literal a) manifiesta: “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 (...)”. Ha sido aumentado también el riesgo mitigable.
9. Se debe determinar el tiempo de entrega y asignación de las soluciones habitacionales a los beneficiarios, para evitar el problema de subida de costos de las viviendas con el pasar de los años hasta su construcción.
10. El Banco de Suelo, se formará de acuerdo al Plan de Uso de Suelo, que se entendería que lo regirá STHV, surge la duda, como van controlar el uso; en virtud de que, ingresan todos los bienes inmuebles a nombre del MDMQ; y, en el caso de los que son de riesgo no mitigable, sino se ha cambiado el uso de suelo, podrían ser ocupados o utilizados para construcción de viviendas de interés social y se generaría nuevamente el problema de riesgo.
11. En cuanto a proyectos nuevos, se genera el cupo de 100 unidades habitacionales (5%), para la ubicación temporal de familias en situación emergente; ese cupo es anual, en cada proyecto y quien se encarga de su registro.
12. En cuanto al destino de los recursos de financiamiento, quien va a tramitar las certificaciones presupuestarias, que entidad va a disponer los recursos, como se gestionará y cuál será el procedimiento.
13. De acuerdo al artículo 5.71, establece que el fondo de promoción de vivienda y Hábitat, será a partir del 2021; y, mientras tanto, con que se cuenta para continuar con el trabajo el resto del año 2020. Este fondo, cubriría todos los beneficios económicos, en todos los casos a los beneficiarios.
14. Como la EPMHV, realizará los registros de beneficiarios, que entidades participan y cuál es el procedimiento.
15. Que dependencia realizará la DUP.
16. El acompañamiento social, establece que lo realizará las constructoras y que la EPMHV fiscalizará el proceso. En el artículo 5.48 dispone: “(...) 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 (...)” ¿Para cada proyecto constructivo será un Plan de acompañamiento o se establecerá un Plan General para todos los proyectos constructivos?
17. Para todos los trámites, se debe determinar en el proyecto, los procedimientos y plazos respectivos, lo que evitaría vacíos legales, problemas en la ejecución, interpretaciones a conveniencia y demoras en el proceso.
18. Quién determina e informa el incumplimiento, para la reversión de la vivienda de interés social.
19. En los considerandos no existe la inclusión de la Ordenanza 396, se elimina totalmente en la propuesta.
20. Sección 5. Cap. 5 (la redacción es repetitiva), la importancia de migrar a lo que indica MIDUVI a subsidios o beneficios económicos, dados o que se tienen en la Normativa Nacional.
21. Los incentivos o bonos de vulnerabilidad Física, no se tiene claro (si es a la vivienda o, a la familia).
22. Mencionar en la Hoja de Ruta y los resultados, la problemática de escrituración de las viviendas, para tener el bono de Titularización, principalmente a las familias que son de escasos recursos.
23. Sobre el Valor de la Canasta Básica Familiar, para la determinación del subsidio o determinación de los Bonos de Vulnerabilidad Especial, verificar si se aplica la canasta básica Nacional o la local. Conforme a criterio de esta Secretaría se debería aplicar el valor de la canasta local.
24. Art. 4.5.38, Transferencia para atención del gobierno central, o que sean de doble vía

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1825-OF

Quito, D.M., 05 de octubre de 2020

25. Sobre el Fondo, debe revisarse el Código Orgánico de Finanzas Públicas, y revisar las fechas de vigencias, dentro de la Normativa Nacional.
26. Debe revisarse todo el tema de la Transitoria, sobre el Plan Vigente, y que tiempo y acciones se debe realizar y quien lo va a elaborar.
27. A las familias de segunda y tercera generación, se les debería denominar "Familias ampliadas".
28. En el artículo 5.38 en el numeral 1 de la Relocalización, manifiesta que procurará relocalizar en terrenos próximos, la pregunta que surge es: ¿de dónde se entregará terrenos en todo el Distrito? Se va a generar muchas expectativas a los beneficiarios.

Así también en el numeral 4, manifiesta que: "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 (...); existe ya algún acercamiento con el MIDUVI, sobre este particular. Como ejemplo se recuerda: que no se ha podido llegar algún acuerdo con el MIDUVI, con respecto al pago o traspaso de 44 bonos de reasentamiento del Conjunto "La Mena"; por lo que el caso, se encuentra en conocimiento de la Defensoría del Pueblo.

35. En el artículo 5.41, manifiesta que: "(...) 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. (...)" .Le correspondería directamente a las Administraciones Zonales, realizar el informe y enviar la solicitud; en razón de que la SGSG, es la parte técnica que valida la calificación del riesgo.

36. En el artículo 5.43, establece: "(...) 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. (...)" .Al ser un tema territorial, lo deberían solicitar las Administraciones Zonales, ya que son las dependencias que determinan el problema y solicitan la documentación a los afectados, lo que permitiría una respuesta inmediata al ciudadano. Ya que, al enviar a la Secretaría de Seguridad, esta debe requerir información a través de las Administraciones Zonales a los usuarios, lo que aumenta procesos y tiempos para la atención y gestión.

37. Solo en el procedimiento, se le nombra a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, no en la normativa. Al respecto las siguientes observaciones:

- a) En cuanto al cambio de uso de suelo, debe realizarse luego de transferido el predio a favor del MDMQ, de acuerdo al territorio donde se ubique corresponderá la Administración Zonal que sea responsable del trámite.
- b) El levantamiento socioeconómico le corresponde a la Administración Zonal respectiva, no a la SGSG.
- c) La Declaratoria de Utilidad Pública es para todos los predios declarados en alto riesgo no mitigable, no solo los que superen el valor de la vivienda de interés social.
- d) Se mantiene el nombre de Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- e) En relación, a la asignación de recursos para desarrollo de proyectos, señala que las instituciones gubernamentales y municipales realizarán la transferencia económica a la EPMHV, cuando eso en la normativa establece de donde saldrían los fondos para el financiamiento y que la misma EPMHV, la manejaría.
- f) La Empresa no hace la entrega total del Proyecto, solo remite las PH de las unidades de viviendas asignadas para el Plan de Relocalización y quien se encarga de la socialización del reglamento de convivencia es la EPHV, por ser la propietaria de los bienes.
- g) La asignación la ha venido realizando la SGSG, se envía los listados y la EPMHV es la responsable del análisis y determinación de pago de la vivienda, por ser dueña del bien inmueble.

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1825-OF

Quito, D.M., 05 de octubre de 2020

38. Finalmente se debe tener lineamientos claros de competencias y responsabilidades, la articulación interinstitucional debe estar definida, y determinar tiempos conscientes para ejecución. La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, ratifica su apoyo en la gestión y el equipo técnico de la unidad de Relocalización de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos acompañará el proceso, por tal razón creemos convenientes revisar más ampliamente las consideraciones expuestas, en una reunión de trabajo a realizarse el martes 06 de octubre de 2020, a las 12h00, vía la plataforma zoom:

Tema: Ordenanza modificatoria de la vivienda de interés social

Hora: 6 de octubre 2020 12h00PM

Unirse a la reunión :

<https://us02web.zoom.us/j/7126343244?pwd=andsNkNCdzl5bUNmQitEMW5WTmZuZz09>

ID reunión: 7126343244

Código de acceso: 4d0yU5

Seguro de contar con su gentil atención y confirmación, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Cesar Rodrigo Diaz Alvarez

SECRETARIO GENERAL DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD

Anexos:

- OBSERVACIONES JULIO 2020 PROPUESTA ORDENANZA GADDMQ-SGSG-2020-1284-OF.pdf
- SOLICITUD APORTES ORDENANZA SEPT2020 STHV-2020-0780-O (2).pdf

Copia:

Señor Ingeniero
Freddy Enrique Yandun Patiño
Director Metropolitano de Gestión de Riesgos

Señora Ingeniera
Sheimy Patricia Peña Flores
Coordinadora del Área de Relocalización

Señor
Diego Francisco Erazo Gomez de la Torre
Técnico Área de Relocalización

Señora Doctora
Patricia Jeannete Delgado Martínez
Analista

Señora Ingeniera
Prijodko Victoria Slavouna
Coordinadora del Área Técnica

Señor Abogado
José Rubén Terán Naranjo
Asesor Jurídico

Oficio Nro. GADDMQ-SGSG-2020-1825-OF

Quito, D.M., 05 de octubre de 2020

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Karina Verónica Vinuesa Regalado.	kvvr	SGSG-DMGR-R	2020-10-02	
Revisado por: Freddy Enrique Yandun Patiño	FEYP	SGSG-DMGR	2020-10-05	
Revisado por: Sheimy Patricia Peña Flores	SPPF	SGSG-DMGR-R	2020-10-02	
Aprobado por: Cesar Rodrigo Diaz Alvarez	CRDA	SGSG	2020-10-05	