**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 30 y 31, reconoce el derecho al pleno disfrute de la ciudad y de sus espacios públicos, a un hábitat seguro y saludable y, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica. De igual forma, el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 tiene como metas asegurar que todas las personas accedan a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles; mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible, así como la capacidad para la planificación y gestión participativa, integrada y sostenible de los asentamientos humanos.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) señala que el déficit habitacional cualitativo es del 75,5% a escala nacional. Por otro lado, según el INEC, en 2018, el déficit de vivienda cuantitativo fue del 12,4% a escala nacional. Estas cifras evidencian que es indispensable que los objetivos, lineamientos y parámetros para el desarrollo de vivienda de interés social se modifiquen a la realidad actual.

La Encuesta Nacional de Empleo Desempleo y Subempleo (ENEMDU) para el periodo 2018 – 2021 refleja que la población bajo la línea de pobreza del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) que experimenta déficits habitacionales cualitativo, cuantitativo y de hacinamiento corresponde al 28,84%, 50,58% y 43,99%, respectivamente.

Una de las problemáticas del desarrollo de proyectos de vivienda de interés es que la oferta inmobiliaria de vivienda de interés social se desarrolla en su gran mayoría en zonas con limitado acceso a servicios básicos, equipamientos y a la red vial. Por otro lado, el factor económico de las familias que pretenden acceder a una vivienda de interés social imposibilita el acceso a créditos para su financiamiento, convirtiéndose en una barrera que impide el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada y digna. Finalmente, la vivienda unifamiliar en propiedad privada es considerada como el único esquema de provisión de vivienda, el cual no satisface las necesidades de varios sectores de la población.

El Código Municipal no solventa las problemáticas descritas. Por este motivo, resulta necesario contar con lineamientos y mecanismos que favorezcan la asequibilidad y accesibilidad a un hábitat y vivienda digna y adecuada para los diferentes grupos poblacionales, priorizando a grupos vulnerables y en situación de riesgo.

Según la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS) publicada en el Registro Oficial, Suplemento, No. 29 de fecha 25 de marzo de 2022, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deben establecer políticas, objetivos y lineamientos respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, priorizando el uso eficiente del suelo y los espacios subutilizados de las áreas urbanas y rurales, para el desarrollo de planes, programas y proyectos habitacionales de vivienda de interés social.

La disposición transitoria tercera de la LOVIS decreta que dentro del plazo de 60 días contados a partir de la fecha de su publicación, los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán expedir las ordenanzas correspondientes para la aplicación de esta ley.

Mediante la Resolución No. 013-CVH-2022 de fecha 13 de abril de 2022, la Comisión de Vivienda y Hábitat solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda la presentación del proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del libro IV.5 “de la Vivienda y Hábitat”, del libro IV “del Eje Territorial” del Código Municipal, hasta el 10 de mayo de 2022.

Con estos antecedentes, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha desarrollado diecisiete (17) mesas de trabajo con instituciones públicas municipales y gubernamentales, instituciones privadas relacionadas con la vivienda de interés social, organizaciones sociales, miembros del Concejo Municipal y la Comisión de Vivienda y Hábitat, con la finalidad de construir una ordenanza que viabilice programas y proyectos para la población del DMQ.

En cumplimiento de la Resolución No. 022-CVH-2022 de 21 de diciembre de 2022, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda trabajó en conjunto con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), con la finalidad de desarrollar el proyecto definitivo de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 de la Vivienda y Hábitat.

La propuesta de Ordenanza busca mitigar la segregación social a través de  lineamientos técnicos para la localización de proyectos de vivienda de interés social en el DMQ que tomen en consideración los sistemas públicos de soporte y zonas libres de riesgos no mitigables; favorezcan proyectos en suelo residencial y múltiple; restrinjan el desarrollo de proyectos en zonas protegidas y de riesgo; e, integren los proyectos de vivienda de interés social a las centralidades urbanas, mediante mecanismos de acceso y financiamiento. Por último, la Ordenanza plantea mecanismos para el acceso a la vivienda, favoreciendo la diversidad de modos de tenencia de la vivienda.

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

**EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Visto el Informe No. XXXXXXX, de XXX de XXXX de 2023, expedido por la Comisión de Hábitat **y** Vivienda.

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el numeral 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece: “*toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios…”*;

**Que**, de acuerdo con el numeral 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, “*los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.*”;

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “La Constitución”) establece 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*";

**Que**, el artículo 31 de la Constitución dispone: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;*

**Que**, se reconoce y garantiza a las personas “*El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios.”,* de conformidad al numeral 2 del artículo 66 *eiusdem*;

**Que**, el artículo 375 *eiusdem* establece: “*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará 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; 3. Elaborará, implementará y evaluará 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; 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; 5. Desarrollará 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(...)El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”;*

**Que**, conforme lo señalado en el artículo 376 de la Constitución: “*Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, y al hábitat* *y a la conservación del ambiente, las municipalidades, podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro…*”;

**Que**, según lo determina el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”) uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es: “*f) 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.*";

**Que**, de acuerdo con lo establecido en el inciso segundo del artículo 481 del COOTAD: "*...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.*";

**Que**, de acuerdo con el artículo 498 del COOTAD a fin de estimular el desarrollo de la construcción, los: “*…concejos metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código…”*;

**Que**, según el artículo 534 literal b) *eiusdem,* están exentos del pago del impuesto de alcabala: “*En* *la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social, previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total.”;*

**Que**, el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (En adelante “LOOTUGS”) define a la vivienda adecuada y digna como: “*Aquella que cuenta 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*.”;

**Que**, el artículo 6 de la LOOTUGS señala que el derecho a la ciudad contiene los siguientes elementos: “a*) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas y c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.”*

**Que**, según el artículo 65 de la LOOTUGS: “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán 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…*”;

**Que**, el artículo 73 de *eiusdem* establece: “*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*. *Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas*. *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.*”;

**Que,** en Registro Oficial, Suplemento, No. 29 de 25 de marzo de 2022 se publicó la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (en adelante “LOVIS”), que tiene como objeto según su artículo 1: *“..*.*establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos.”;*

**Que,** *“La planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes, los cuales deberán considerar obligatoriamente el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y los principios consagrados en esta Ley. La planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social”,* de conformidad al artículo 9 de la LOVIS;

**Que**, el artículo 20 de la *eiusdem* establece: “*El ente rector de hábitat y vivienda, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como cualquier ente público o privado involucrado en proyectos de producción de cualquier tipo de vivienda de interés social, deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad con los parámetros de construcción y demás características establecidas para el efecto por el ente rector de hábitat y vivienda.”;*

**Que**, el inciso segundo del artículo 27 de la LOVIS establece: *“El Gobierno Central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.”;*

**Que,** la disposición transitoria tercera *eiusdem* manda: “*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del plazo de 60 días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirán las ordenanzas correspondientes para la aplicación de esta Ley.”;*

**Que**, mediante Ordenanza No. 0267 de 16 de septiembre de 2008, se emitió la *“Ordenanza Metropolitana de promoción de vivienda nueva de interés social”,* la cual fue codificada en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, mediante la Ordenanza No. 0544 de 29 de abril de 2014, se emitió la “*Ordenanza Especial de Vivienda Social para familias integradas por personas con discapacidad del Distrito Metropolitano de Quito*”, la cual fue codificada al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, en cumplimiento de lo establecido en las disposiciones constitucionales y legales antes citadas, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito requiere contar con norma actualizada que le permita una mejor gestión de la vivienda de interés social en cumplimiento de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

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

**EXPIDE LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DEL LIBRO IV.5 “DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT” DEL LIBRO IV “DEL EJE TERRITORIAL” DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1. –** Sustitúyase el Libro IV.5 “De la Vivienda y Hábitat” del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente articulado:

**LIBRO IV.5**

**DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT**

**TÍTULO I**

**DE LA PREVISIÓN DEL SUELO**

**Y DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERACIONES GENERALES**

**Artículo […] 1. Objeto. -** El presente título tiene por objeto establecer el régimen jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, para gestionar la vivienda de interés social, a través de sus distintas modalidades, a fin de garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna, un hábitat seguro, eficiente, sostenible, saludable, el ejercicio del derecho a la ciudad, fomentando el desarrollo comunitario integral, participativo, solidario y corresponsable del ejercicio de sus derechos.

**Artículo […] 2. Ámbito. -** Elpresente título se aplicará para todos los planes, programas y proyectos que desarrollen vivienda de interés social, por entidades públicas y/o privadas, en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo […] 3. Principios.-** La vivienda de interés social se regirá bajo los principios de sostenibilidad, accesibilidad, solidaridad, equidad, asequibilidad, enmarcado en el enfoque de derechos humanos, universalidad, interculturalidad, inclusividad, diversidad, respeto a las diferentes culturas urbanas y grupos sociales, protección al patrimonio, participación ciudadana y organización comunitaria, a fin de garantizar el derecho al hábitat seguro, saludable, resiliente, una vivienda adecuada y digna y el ejercicio del derecho a la ciudad.

**Artículo […] 4. Definiciones. -** Para efectos de la aplicación del presente título, se utilizarán las siguientes definiciones:

1. **Vivienda de interés social.** - Es la primera y única vivienda, digna y adecuada, ubicada en áreas urbanas y rurales, en atención a lo que establece la normativa nacional vigente.
2. **Proyectos de vivienda de interés social.-** Un proyecto de vivienda de interés social contempla la vivienda en sus diferentes modalidades de acceso y la cobertura de sistemas públicos de soporte.
3. **Incentivo. -** Es un subsidio económico directo, con carácter de no reembolsable, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Gobierno Central, o cualquier otro organismo no gubernamental, a favor de una familia beneficiaria (núcleo familiar), destinado a financiar el acceso a una vivienda de interés social, en cualquiera de sus modalidades.
4. **Vivienda progresiva. -** Es aquella concebida, desde la planificación del proyecto, para el crecimiento en su superficie y, por tanto, está planificada para facilitar dicho incremento. La progresión deberá prever el crecimiento sistemático y acorde a las consideraciones socioeconómicas del núcleo familiar.
5. **Potencial población beneficiaria. -** Personas identificadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito que presentan la necesidad de vivienda, y que podrán ser calificados por el ente rector nacional cuando acceden a incentivos o apoyo por parte del ente rector nacional. Asimismo, son personas identificadas y calificadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, para acceder a un proyecto de Vivienda de Interés Social, en cumplimiento de los requisitos que establezca la normativa nacional vigente.

**Artículo […] 5. Definición de políticas de vivienda y hábitat. -** La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda será la encargada de formular y definir políticas metropolitanas específicas para la planificación, promoción y acceso a vivienda de interés social, de manera participativa, en correspondencia con las políticas nacionales y los planes de desarrollo, así como los instrumentos de planificación local.

**Artículo […] 6. Ejecución de políticas de vivienda y hábitat. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Viviendaserá responsable de la ejecución de las políticas metropolitanas de planificación, promoción y acceso a vivienda de interés social en proyectos desarrollados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**CAPÍTULO II**

**DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**SECCIÓN I**

**CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo […] 7. Condiciones de la vivienda de interés social. -** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito promoverá el acceso a la vivienda de interés social, en cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que se enmarquen en la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.
2. Que la relación entre el precio final de la vivienda de interés social y la calidad de los sistemas constructivos sea directamente proporcional, para la población beneficiaria.
3. Que cumplan con los estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.
4. Que el proyecto en su planificación prevea la accesibilidad a los sistemas públicos de soporte, servicios básicos, sistema de red vial, transporte público, equipamientos, redes e instalaciones de comunicación, espacio de esparcimiento y áreas verdes.
5. Que los proyectos se encuentren diseñados, planificados y construidos, de acuerdo con estándares sociales, culturales y ambientales, además, que se desarrollen con enfoque en función a la población beneficiaria.
6. Que garanticen condiciones para el desarrollo comunitario integral y la producción social del hábitat.

**Artículo […] 8. Condiciones del suelo para vivienda de interés social. -** El suelo en donde se van a desarrollar proyectos de vivienda de interés social cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Los proyectos de viviendas de interés social se ubicarán en zonas de clasificación urbana y en zona de clasificación rural de expansión urbana que cuenten con cobertura de servicios básicos, cobertura de equipamientos, cobertura de transporte público y cobertura vial que no sea menor al porcentaje mínimo requerido en la normativa metropolitana vigente.
2. Deberán contemplar la cobertura a accesibilidad y factibilidad a los sistemas públicos de soporte, a los equipamientos, al sistema de red vial y los sistemas de transporte público, así como la factibilidad a la dotación de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos).
3. Ubicarse en zonas libres de susceptibilidad a amenazas altas o muy altas naturales y/o antrópicas y estén fuera de zonas de riesgo no mitigable de conformidad a lo determinado por la entidad municipal competente.
4. Se prioriza el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en Zonas especiales de interés social.
5. No se deberán desarrollar proyectos en uso de suelo de Protección ecológica.
6. Se debe cumplir con los estándares urbanísticos y reglas técnicas vigentes.

**SECCIÓN II**

**DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA**

**Artículo […] 9. Identificación y caracterización de la población beneficiaria. -** La Secretaría de Inclusión y la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en el ámbito de sus competencias, identificarán la potencial población beneficiaria para acceder a una vivienda de interés social.

La caracterización de la potencial población beneficiaria se realizará a través de criterios de ubicación geográfica y riesgos, vulnerabilidad, perfil socioeconómico y género.

**Artículo [...] 10. Calificación de la población beneficiaria por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda -** El registro, la identificación y caracterización de la potencial población beneficiaria será remitida a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para su calificación, con relación a programas y proyectos que sean impulsados desde el municipio y en cumplimiento de los parámetros establecidos por el ente rector nacional de hábitat y vivienda y la normativa metropolitana vigente.

**Artículo [...] 11. Calificación de la población beneficiaria por el ente rector nacional.-** El registro de la identificación y caracterización de la potencial población beneficiaria será remitida al ente rector nacional del hábitat y vivienda para la correspondiente calificación, cuando se emita incentivos o bonos a la población beneficiaria. La calificación como persona beneficiaria se realizará en el cumplimiento de la normativa nacional vigente.

**Artículo […] 12. Registro de población beneficiaria. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda creará una plataforma digital para el registro de la población beneficiaria calificada por el ente nacional competente y por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

El registro contendrá la información que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda determine mediante resolución.

**Artículo [...] 13. Priorización de población beneficiaria. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con base en el listado de personas beneficiarias calificadas por ella misma y por el ente rector nacional, priorizará el acceso a la vivienda de los grupos de atención prioritaria, personas en movilidad humana, y aquellos grupos poblacionales previstos en la normativa nacional vigente.

**CAPÍTULO III**

**MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**SECCIÓN I**

**ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL**

**Artículo […] 14. Vivienda de interés social municipal. -** La vivienda de interés social municipal será aquella gestionada y desarrollada por el Distrito Metropolitano de Quito, a través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Los proyectos de vivienda de interés social municipal cumplirán con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, estándares urbanísticos y la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo […] 15. Valoración de la vivienda. -** Se deberán planificar los proyectos habitacionales con base a los parámetros económicos establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda para vivienda de interés social, 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.

**Artículo […] 16. Transferencia de dominio. -** Una vez que la familia beneficiaria cuente con el financiamiento total del valor del bien inmueble, en función del mecanismo de pago que se aplique, se suscribirá la escritura pública de transferencia de dominio.

El costo de este proceso será cubierto por el beneficiario aplicando los descuentos, incentivos y exenciones correspondientes.

**SECCIÓN II**

**ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo […] 17. Arrendamiento social. -** El arrendamiento social es el mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas, en calidad de arrendadores se obligan a entregar el uso, goce y posesión de un inmueble de su propiedad, de manera temporal, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo determinado, con el único fin de que sea utilizado para vivienda de interés social. Este arrendamiento no genera la condición y/u obligación de adquirir el bien inmueble arrendado.

El arriendo social se regirá por la normativa nacional vigente y aquella que expida el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo […] 18. Arrendamiento social con opción a compra. -** El arrendamiento social con opción a compra se aplicará en cumplimiento con las disposiciones previstas en la normativa nacional vigente y que expida el ente rector de hábitat y vivienda.

**SECCIÓN III**

**MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL HÁBITAT**

**Artículo […] 19. Mejoramiento integral del hábitat. -** Son proyectos de intervención urbana con el objeto de mejorar las condiciones físicas del hábitat de una zona identificada, bajo un modelo de corresponsabilidad y cooperación con la comunidad, fomentando la producción social del hábitat.

Estas operaciones de mejoramiento del entorno pueden aplicar a subsidios del ente rector nacional de hábitat y vivienda si los mismos contienen obras de agua, saneamiento y acceso a energías, servicios públicos de soporte en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá coordinar con el sector público y/o privado, los programas de mejoramiento integral del hábitat.

**Artículo […] 20. Mejoramiento de vivienda. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda con la finalidad de potenciar la construcción social de hábitat desarrollará planes y programas para el mejoramiento integral de la vivienda, refuerzo estructural y ampliación de la vivienda, con la finalidad de reducir el déficit cuantitativo de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito.

**SECCIÓN IV**

**CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO**

**Artículo […] 21. Construcción en terreno propio del beneficiario. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat impulsará las políticas territoriales de una ciudad compacta a través de programas de vivienda social para la construcción en terrenos propios.

**SECCIÓN V**

**VIVIENDA EN DERECHO DE SUPERFICIE**

**Artículo […] 22. Derecho de superficie. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá aplicar el derecho de superficie para vivienda de interés social en facultad de uso, goce y/o usufructo de un bien inmueble en función social de la propiedad.

**SECCIÓN VI**

**VIVIENDA TEMPORAL EMERGENTE**

**Artículo […] 23. Vivienda emergente. -** Es aquella vivienda de interés social temporal destinadas para la atención inmediata a familias que, debido a desastres naturales o antrópicos, han perdido su vivienda, o que por encontrarse en zonas de susceptibilidad alta y muy alta, están en inminente peligro de perderla.

La Secretaría encargada de la gobernabilidad y seguridad identificará las familias que requieren ser reubicadas de forma urgente.

Esta vivienda tendrá una característica temporal de 1 a 2 años, hasta la ubicación definitiva de las familias en los programas de vivienda que promueva la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**SECCIÓN VII**

**VIVIENDA DE REUBICACIÓN**

**Artículo […] 24. Plan de Relocalización. -** En el caso de que se requiera la aplicación del Plan de Relocalización se sujetará a lo previsto por la entidad encargada de la seguridad y gobernabilidad en la normativa metropolitana vigente.

**CAPÍTULO IV**

**FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo […] 25. Financiamiento de programas de vivienda de interés social municipal. -** El financiamiento de programas y proyectos de vivienda de interés social se realizará de las siguientes formas:

a) Recursos que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en uso de sus atribuciones, destine a la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, mediante la asignación presupuestaria anual.

b) Aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, fundaciones u organizaciones sociales, que se recepten en calidad de donación.

c) Fondos obtenidos de cooperación internacional y/o de gestión propia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

**CAPÍTULO V**

**INCENTIVOS ECONÓMICOS**

**Artículo […] 26. Incentivos económicos y beneficios del Gobierno Central.-** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, podrá gestionar ante el gobierno central incentivos económicos para proyectos de vivienda del interés social sin perjuicio de haber recibido bonos o incentivos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano

**Artículo […] 27. Incentivos adicionales municipales. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda planificará y gestionará en conjunto con Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito los posibles incentivos económicos, a los cuales podrán acceder las personas beneficiadas, quienes podrán ser acreedoras de uno o varios beneficios económicos adicionales dependiendo de su condición.

El saldo que no sea cubierto por los mencionados incentivos económicos podrá cubrirse mediante otro mecanismo de pago, según las condiciones propias de cada beneficiario.

**Artículo […] 28. Incentivo económico de vulnerabilidad especial por discapacidad municipal**.- Se establecerá un incentivo económico a favor de las familias que tuvieren personas con discapacidad en el núcleo familiar en situación de pobreza y vulnerabilidad, bajo dependencia de la misma, siempre que los mismos se encuentren debidamente identificados y registrados por la entidades municipal competentes, mismo que se contará como aporte al financiamiento de la unidad habitacional. Tal información será incorporada al estudio socio económico remitido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Este incentivo económico será equivalente al diez por ciento (10%) del costo total de la unidad habitacional. La concesión del mencionado beneficio lo efectuará la secretaría responsable de la inclusión social del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en coordinación con las Administraciones Zonales, previo análisis de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

En el caso de que la persona que efectúe el trámite para acceder a este incentivo económico se encuentre tramitando algún tipo de incentivo o ayuda económicas en otra institución pública o privada para acceder a vivienda social, deberá comunicarlo al órgano encargado de inclusión social, quienes brindarán la asesoría necesaria para que la persona conozca el proceso de financiamiento de la vivienda.

Para este fin, el órgano responsable de inclusión social en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, realizará una proyección estimada de demanda de vivienda social para personas con discapacidad, que será objeto de asistencia municipal.

**Artículo […] 29. Financiamiento del incentivo de asistencia técnica. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará mecanismos de asistencia técnica para las modalidades de acceso a la vivienda de interés social.

**CAPÍTULO VI**

**TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo […] 30. Fase I: Fase previa. -** En primera instancia se obtendrá el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en las administraciones zonales correspondientes por parte de la persona interesada y/o promotor del proyecto. Las observaciones establecidas en el IRM deberán ser solventadas con anterioridad a la emisión del informe previo.

El informe previo deberá emitirse por parte de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda en el término de diez (10) días contados a partir de la presentación de la solicitud por parte de la persona interesada y/o promotor inmobiliario.

El ente rector nacional de hábitat y vivienda definirá los contenidos y requisitos que deberá contener el informe previo.

**Artículo […] 31. Fase II: Fase de precalificación. -** La persona interesada y/o promotor inmobiliario solicitará la precalificación del anteproyecto como vivienda de interés social, al ente rector nacional de hábitat y vivienda, en cumplimiento con los requisitos y los criterios de calificación establecidos por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo […] 32. Fase III: Fase de obtención de permisos**. - Una vez precalificado el proyecto como proyecto de vivienda de interés social por el ente rector nacional, la persona interesada y/o promotor inmobiliario seguirá el procedimiento para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística (LMU-20) establecido en la normativa metropolitana vigente, el cual incluirá los requisitos y condiciones que emitirá el ente rector nacional de hábitat y vivienda para el efecto.

Previa a la emisión de la LMU-20, la Administración Zonal coordinará con las entidades competentes la obtención de las autorizaciones de servicios básicos, riesgos y telecomunicaciones.

En el caso de que el proyecto sea desarrollado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se obtendrán los permisos en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.

**Artículo […] 33. Fase IV: Fase de registro. -** La persona interesada y/o promotor inmobiliario solicitará al ente rector nacional de hábitat y vivienda la revisión y registro de los permisos del proyecto emitidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en cumplimiento con los requisitos y procedimientos establecidos por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

Además, el órgano encargado de territorio, hábitat y vivienda llevará 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.

**CAPÍTULO VII**

**CONTROL POSTERIOR**

**Artículo […] 34. Responsabilidad de los promotores y profesionales a cargo de los proyectos. -** Los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos e ingenierías, y los promotores de los proyectos de vivienda de interés social, serán responsables civil y administrativamente por los diseños aprobados, por su construcción, así como por la calidad de materiales autorizados que sean empleados en el desarrollo del proyecto y la construcción.

**Artículo […] 35. Obligación de los beneficiarios. -** Las familias beneficiarias que accedan a una alternativa habitacional deberán ocupar la vivienda asignada y no podrán venderla, arrendarla o cambiar la titularidad de dominio de ésta, sino luego de diez años contados a partir de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, para lo cual se impondrá un gravamen de prohibición de enajenar.

Durante esos diez años, el beneficiario podrá vender la vivienda exclusivamente a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones a fin de que sea destinado a una familia que cumpla con los parámetros para acceder a una vivienda de interés social.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA. -** La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, podrá calificarse como promotor inmobiliario ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda en cumplimiento a la normativa nacional vigente.

**SEGUNDA. -** La Dirección Metropolitana de Catastros desarrollará un factor de cálculo de demérito aplicable al avalúo de bienes calificados y registrados como vivienda de interés social o registrará un avalúo especial conforme al valor determinado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones, que se ajuste a la realidad socioeconómica de las familias prioritarias y vulnerables.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA. -** En el término de doscientos ochenta (280) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la máxima autoridad administrativa o su delegado expedirá las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo para proyectos de vivienda de interés social.

**SEGUNDA. -** La Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la Secretaría de Inclusión Social, desarrollará un curso de educación financiera para los beneficiarios calificados para vivienda de interés social que deseen acceder a las garantías con recursos del fondo para el acceso de vivienda de interés social.

**TERCERA. -** En el término de doscientos veinte (280) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano encargado de Territorio Hábitat y Vivienda expedirá la resolución del instructivo de la metodología para la ubicación y lineamientos para vivienda de interés social en el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

**DISPOSICIONES REFORMATORIAS**

**PRIMERA.-** Reemplácese el artículo 2266.63 del Código Municipal, por el siguiente texto:

“*Art. 2263.63.- Del desarrollo de Zonas Especiales de Interés Social.- Las Zonas Especiales de Interés Social se desarrollarán mediante un proyecto de vivienda y vivienda de interés social, o un plan parcial, de acuerdo a la normativa nacional y metropolitana aplicabl****e.*”**

**SEGUNDA. -** Refórmese el literal g) del artículo 3651 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente: “*La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la ejecución de los instrumentos de gestión del suelo y la construcción de vivienda de interés social*”

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**PRIMERA. -** Deróguese el Libro IV.5 “De la Vivienda y Hábitat” del Libro IV “Del Eje Territorial” del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

**SEGUNDA. -** Deróguese del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, los artículos 910 y 3618.

Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL. -** La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.