

N°	PARTE DEL DOCUMENTO	OBSERVACIÓN / COMENTARIO	ACTOR	INCLUIDA			COMENTARIO/RESPUESTA
				SI	NO	Parcial	
<b>LIBRO IV 5 - DEL HÁBITAT Y VIVIENDA</b>							
1	<p><b>Objeto.</b> - El presente título tiene por objeto establecer el régimen jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito para el aprovisionamiento y gestión de 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 y, fomentar el desarrollo comunitario integral, participativo, solidario y corresponsable del ejercicio de sus derechos.</p>	<p>El presente proyecto de ordenanza refiere a la vivienda de interés social (VIS) que se define a partir de principios, donde la vivienda adecuada y digna es el eje medular. Por tanto, es importante definir cuáles son los criterios mínimos a cumplir para que la VIS sea considerada como vivienda adecuada y digna.</p>	DESPACHO CONCEJAL CHAMBA		x		A lo largo de este documento y en los estándares de VIS se propone diferentes parámetros mínimos de obligatorio cumplimiento para que un programa o proyecto de vivienda de VIS pueda desarrollarse.
		<p>¿Por qué se elimina promoción de suelo?</p>	CONTRATO SOCIAL		X		Aclarar la observación.
		<p>(...) a fin de garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna, un hábitat seguro, eficiente, sostenible, saludable, <b>inclusivo</b>, el ejercicio del derecho a la ciudad (...)"</p>	EPMHV	x			Se acoje debido a que la LOVIS en su artículo 15 señala que es un derecho de las personas a habitar, utilizar ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos.
2	<p><b>Ámbito.</b> - El presente título se aplicará para todos los planes, programas y proyectos que desarrollen vivienda de interés social, por constructores/promotores públicos o privados, en el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>incluir en el texto (...) por constructores/promotores públicos o privados <b>o de la economía popular y solidaria</b>, en el Distrito Metropolitano de Quito. <b>Y a todos los proveedores de vivienda en arrendamiento de la ciudad</b></p>	CONTRATO SOCIAL		x		Economía popular y solidaria es parte de los privados Arrendamiento social es una modalidad de acceso a la vivienda, y será un programa en donde público.
3	<p><b>Principios.</b> - 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.</p>	<p>Se sugiere separar dos artículos que hagan referencia a principios y enfoques respectivamente. Los enfoques se refieren a la forma específica en que se aborda una problemática dentro del proyecto, mientras que los principios son las reglas o directrices fundamentales que guían ese enfoque y las decisiones relacionadas con el proyecto. Los enfoques definen la perspectiva o estrategia a seguir, mientras que los principios establecen los valores y criterios fundamentales que deben respetarse en todas las etapas de este proyecto.</p> <p>Se sugiere incorporar como un principio que guíe las decisiones y criterios fundamentales para el éxito del proyecto el enfoque de Género. Este enfoque implica la necesidad de superar y erradicar progresivamente las relaciones asimétricas de poder entre hombres y mujeres, con el objetivo de lograr la paridad de género y combatir toda forma de discriminación y violencia basada en el género u orientación sexual, dirigida hacia las mujeres y las personas LGBTI.</p>	SIS	x			Se revisará y acogerá la observaciones.
		<p>Es importante definir adecuadamente qué características mínimas deben cumplir los proyectos de vivienda de interés social, así como qué son los sistemas públicos de soporte.</p>	DESPACHO CONCEJAL CHAMBA	x			A lo largo de este documento, en los estándares de VIS y en las RTAU se propone diferentes parámetros mínimos de obligatorio cumplimiento para que un programa o proyecto VIS pueda desarrollarse. Además se analizará la pertinencia de generar un glosario de términos.

<p>PROPUESTA: Definir los mecanismos específicos para atender esta problemática de manera eficiente, entre otro a través de mecanismo de gestión de suelo vacante, banco de suelos, desarrollo de centralidades.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Articulación interinstitucional, multisectorial y territorial para el desarrollo de VIS.</li> <li>● Fortalecer el sistemas de subsidio de manera que responda al criterio a mayor necesidad mayor subsidio (a diferencia por ejemplo del subsidio actual a la tasa de interés que es un subsidio regresivo).</li> <li>● Desarrollo específico de mecanismo para promover las distintas modalidades de producción de VIS</li> </ul>	CONTRATO SOCIAL			x	<p>A lo largo del documento se establece como las diferentes modalidades serán gestionadas. El sistema de subsidios que se otorgara a la población beneficiaria esta en proceso de desarrollo y análisis.</p>
--	-----------------	--	--	---	---

**TÍTULO I - DEL HÁBITAT, SUELO Y PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**CAPÍTULO I - DEL HÁBITAT PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

<p><b>4 Del hábitat.</b> – El hábitat es el entorno donde la población realiza sus actividades cotidianas y buscan satisfacer sus necesidades básicas como vivienda, oportunidades de trabajo, salud, educación, recreación, seguridad, cohesión social, servicios básicos, telecomunicaciones e infraestructura, determinantes en la calidad de vida de la población.</p>	<p>Se recomienda incluir un glosario, ya que no se esta normando nada y solo se estan colocando definiciones. Tomar como referencia la deficion de hábitat de la LOVIS Ar. 14</p>	EPMHV	x		<p>Se prevee incluir un apartado de definiciones.</p>
<p><b>5 Ubicación de los proyectos de vivienda de interés social.</b> - Los proyectos de vivienda de interés social se implementarán en suelo de clasificación urbana o suelo de clasificación rural de expansión urbana. La modalidad de mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda podrá desarrollarse en suelo de clasificación rural.</p>	<p>¿no puede haber viv nueva en los sectores rurales?</p> <p>Tiene que haber un capitulo especial para vivienda rural, que contemple vivienda nueva y mejoramiento adecuada, con subsidios y financiamiento adecuado a sus formas de organización y producción, presisamente para que no migren a las zonas urbanas a la informalidad.</p>	Arq. Andino		x	<p>La finalidad es que la ciudad no siga creciendo hacia las periferias, ya que se generan gastos excesivos en la dotación de servicios básicos, por ello se contempla la construcción de VIS lo más cerca de las centralidades o espacios dotados de servicios básicos. Se tomará en cuenta para analizar la pertinencia de incluir algunas modalidades de acceso a la vivienda en suelo de clasificación rural. Se analizara la posibilidad de construir de vivienda nueva en suelo rural bajo lineamientos específicos.</p>
	<p>Se debería contemplar la posibilidad de generar proyectos que no extiendan el suelo urbano, se debería generar proyectos más densos que extensos. El edificio de pequeño formato podría ser una posibilidad para densificar de manera adecuada.</p>	UCE		x	<p>El objetivo de la ubicación de VIS es evitar la expansión urbana por lo cual se propone la construcción de los proyectos proximas a las centralidades ya que estas estan dotadas de servicios de soporte.</p>

<p>Debe incluir lenguaje que prioriza la ubicación de proyectos de VIS en zonas centrales y proyectos que promueven la integración de situación de pobreza en zonas de mejores ingresos (como estipula Artículo 20 h de la LOVIS) .</p> <p>Artículo [...]Incentivo y des incentivo de suelo vacante. - Art. IV.5.13.- Solares no edificados.- Para fines de pago del recargo por solares no edificados se aplicará lo establecido en los artículos 507, 508 y 594 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.</p> <p>Art. IV.5.15.- Control de solares no edificados.- La Dirección Metropolitana de Catastro, a través de procesos de actualización y depuración de la información inmobiliaria, registrará la información y determinará los predios que sean solares no edificados, cuyo listado se obtendrá del sistema informático catastral, los treinta últimos días de cada año, en función del programa que establezca la Dirección Metropolitana de Informática, información que será remitida a la Dirección Metropolitana Tributaria que pondrá la Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, a consideración del Alcalde Metropolitano, para su aprobación en el Concejo Metropolitano. Sobre la base de la información indicada, la Dirección Metropolitana Tributaria hará las notificaciones de conformidad a lo que determina la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>	<p>x</p>		<p>En el artículo de priorización de proyectos de VIS establece los proyectos a priorizar</p> <p>Se acoge para crear un articulado en base a esta normativa legal vigente.</p>
<p><b>Cambios e inclusiones</b></p> <p>Los proyectos de vivienda de interés social se implementarán en suelo de clasificación urbana o suelo de clasificación rural de expansión urbana.</p> <p><del>La modalidad de mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda podrá desarrollarse en suelo de clasificación rural.</del></p> <p>Se podrán edificar unidades de vivienda de interés social en zonas rurales respetando las normas de implantación y zonificaciones de uso de suelo establecidas en el marco legal vigente.</p> <p><b>Comentario</b></p> <p>La modalidad de mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda debería poder desarrollarse en suelo de clasificación urbana y rural, por lo que, consideramos que este parrafo no debería constar.</p> <p>No entiendo porqué la norma excluye la posibilidad de construir vivienda en zonas rurales. ¿acaso la gente vive únicamente en zonas urbanas? Creo que en zonas rurales el PUGS norma donde se puede edificar y donde no. Dejar fuera la posibilidad de ejecutar vivienda social nueva con las características tipológicas, de implantación o tecnológicas que sean adecuadas al medio rural no me parece adecuado.</p>	<p>EPMHV</p>	<p>x</p>		<p>Con la finalidad es que la ciudad no siga creciendo hacia las periferias, ya que se generan gastos excesivos en la dotación de servicios básicos, por ello se contempla la construcción de VIS lo más cerca de las centralidades o espacios dotados de servicios básicos.</p> <p>Se tomará en cuenta para analizar la pertinencia de incluir algunas modalidades de acceso a la vivienda en suelo de clasificación rural.</p> <p>Se analizara la posibilidad de construir vivienda nueva en suelo rural bajo lineamientos específicos.</p>

<p><b>6 Proyectos de vivienda de interés social.</b> - Los proyectos de vivienda de interés social deberán ubicarse en zonas seguras respecto a amenazas naturales donde los riesgos identificados puedan ser mitigados por el constructor/promotor del proyecto; por tanto, ningún proyecto de vivienda de interés social podrá implantarse en zonas de riesgos no mitigable de conformidad a lo determinado por la entidad metropolitana competente.</p>	<p>Los proyectos de vivienda de interés social <b>solo podrán implantarse</b> en zonas seguras respecto a las amenazas <b>ya sean de origen natural o antrópico.</b></p> <p><b>Si se identifican riesgos mitigables, el promotor del proyecto será responsable de implementar las medidas necesarias para mitigarlos, siguiendo las instrucciones de la entidad competente.</b></p>	<p>EPMHV</p>			<p>x</p>	<p>Se acoge la inclusión de 'antrópico', en relación al segundo apartado se revisará la inclusión de la propuesta.</p>
	<p>Se debe aclarar si las zonas no mitigables deben conocerse previamente o si la mitigabilidad se determinará a partir de las propuestas de los promotores.</p>	<p>SGSG</p>			<p>x</p>	<p>En el proceso simplificado y en el estándar, se contemplará la especificidad del procedimiento a seguir para determinar los riesgos no mitigables. Esto significa que las vulnerabilidades detectadas en el IRM se traducirán en la implementación de obras de mitigación que constarán en el catálogo.</p>
<p><b>7 Sistemas Públicos de Soporte</b> - Los proyectos de interés social, para su funcionamiento y habitabilidad, deberán tener cobertura y accesibilidad a los servicios básicos, cobertura de transporte público, cobertura vial y cobertura de equipamientos, según lo requerido en la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Si, pero dentro de una planificación municipal a mediano plazo , que no impida el desarrollo inmediato de programas de vivienda prioritarios.</p>	<p>Arq. Andino</p>			<p>x</p>	<p>Para que una vivienda de interés social se habilite es obligatorio que deban tener y estén en funcionamiento los sistemas públicos de soporte. Por tal motivo se ha generado un mapa en donde se determina en que zonas se puede ubicar vis.</p> <p>Se permitirá solamente el desarrollo de proyectos VIS que contemplen la accesibilidad a los servicios públicos de soporte.</p>
	<p>Dentro del texto incluir: deberán tener coberbura y accesibilidad a los servicios básicos, <b>servicios públicos de telecomunicaciones, (..)</b></p>	<p>STIC</p>	<p>x</p>			<p>Se acoge debido a que en el apartado del Trámite Metropolitano para proyectos de vivienda de interés social se incluye la obtención del certificado de factibilidad de servicios básicos y telecomunicaciones.</p>
	<p>Los proyectos de interés social, para su funcionamiento y habitabilidad, deberán tener cobertura y accesibilidad a los servicios básicos, cobertura de transporte público, cobertura vial y cobertura de equipamientos, según lo requerido en la normativa metropolitana y nacional vigente.</p> <p><b>Las obras de infraestructura de servicios básicos, áreas de equipamiento y demás servicios urbanos de los proyectos de gestión municipal podrán ser gestionados por las empresas metropolitanas competentes, a cargo de su presupuesto, bajo la coordinación de las Secretarías rectoras correspondientes.</b></p>	<p>EPMHV</p>			<p>x</p>	<p>Para que un proyecto de vivienda de interes social pueda funcionar, se establece que deben contar con el sistema público de soporte, que se refiere a los servicios basicos, transporte público, red vial y equipamientos. No hace mención a las obras urbanas ya que esas son competencias de las empresas, y se desarrollan en función a la necesidad territorial y social. Estas obras no solo benefician a proyectos de interes social, benefician a Quito como cuidad y su población.</p> <p>Sin embargo se tomara en cuenta para la propuesta de ordenanza de integración del hábitat.</p>
<p><b>CAPÍTULO II - DEL VALOR DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b></p>						
<p><b>8 Valor del suelo destinado a vivienda de interés social.</b> – El órgano responsable del catastro regulará técnicamente el valor del suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.</p>	<p>La LOOTUGS, genera la posibilidad de valorar el suelo con el instrumento de DECLARATORIA DE PROYECTO, que congela el valor de suelo antes de la intervención o habilitación con infraestructura y servicios, evitando la especulación</p>	<p>Arq. Andino</p>			<p>x</p>	<p>Actualmente, en el Código Municipal, en el artículo 2457 y los siguientes, ya se incluyen estos instrumentos para regular el mercado de suelo que permiten la generación de vivienda de interés social. En particular, en el artículo 2472 se menciona el instrumento de anuncio de proyecto, el cual permite "congelar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, con el fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras". Por este motivo, al encontrarse normado no se acoge la presente observación.</p>

	<p>Es fundamental que se entienda que toda compensación que se hace a propietarios que mantienen espacios desocupados no puede calcularse solamente desde el punto de vista técnico y económico. Es importante que se entienda esta compensación desde el punto de vista político. Es decir, que el principio de la necesidad social guie lo “técnico” cuando se trata de determinar precios. En este sentido, se debe siempre apuntar al mínimo pago posible, porque las características útiles de un terreno no pueden ser "compradas" a un propietario cuando quien las necesita es la colectividad y concretamente las familias. La función social de la propiedad, visto como un derecho constitucional, debe orientar la técnica para el precio más bajo. Toda compensación en especie, como por ejemplo la entrega de algo de similares características al propietario, debe además ser considerada en términos de uso, no necesariamente de precio.</p>	UCE OBSERVATORIO		x		No se acepta la observación, ya que el objetivo de este artículo es obtener un valor de suelo y, por consiguiente, un avalúo catastral accesible, con el fin de aplicar diversos instrumentos para regular el mercado de suelo. Estos instrumentos incluyen la declaración de zonas especiales de interés social, el derecho de adquisición preferente, el anuncio de proyectos, el derecho de superficie, entre otros, con el propósito de fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Sin embargo, la competencia para la asignación de un valor de suelo le corresponde a Catastro, por lo cual se trasladará su comentario para la realización de la metodología señalada.
<b>9 Metodología para valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.</b> - El órgano responsable del catastro, emitirá la metodología de valoración catastral para el desarrollo de vivienda de interés social a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, observando la normativa nacional vigente.	<p>Debe ser mas específico</p> <p>Se sugiere eliminar la frase “en suelos destinados a”, e incorporar “de”; Se sugiere eliminar las frases “para el desarrollo”, “económicas y jurídicas”, y “nacional”; debiendo constar: “El órgano responsable del catastro, emitirá la metodología de valoración catastral de vivienda de interés social a partir de sus características físicas observando la normativa vigente”.</p>	Arq. Andino		x		Esta es una metodología que desarrollará catastros ya que no está dentro de nuestras competencias.
		DMC		x		Si se acoge.
<b>CAPÍTULO III - DE LOS PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
<b>SECCIÓN I - DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
<b>10 Vivienda de interés social.</b> - Es la primera y única vivienda, digna y adecuada, dirigida para la población priorizada y calificada como beneficiaria por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito y la normativa nacional vigente.	<p>La actual normativa nacional, ubica la vivienda de interés social con un techo en salarios mínimos vitales actualmente de hasta 73.000, lo que ha generado que el sector inmobiliario se dirija solo a la franja mas alta de este valor tope.</p> <p>Sugiero que Quito, restablezca la categoría de vivienda de interés social prioritario, a la vivienda hasta \$46.000, que es para los sectores de menos poder adquisitivo, pero con capacidad de pago es decir, hogares con ingresos de hasta 2 salarios básicos, y con cuotas mensuales de hasta \$300, para focalizar subsidios al costo de terreno y de la vivienda a estos sectores hacia abajo.</p>	Arq. Andino			x	<p>No se acoge ya que estos valores estan estipulados por el ente rector nacional. Sin embargo el proyecto de ordenanza abre la posibilidad para todos los que necesiten, ya que contempla diferentes modalidades de acceso a la vivienda, no solo comprar.</p> <p>Por otro lado se contempla indices de habitabilidad para que las suits no se contemplen como vis por su metraje. Ya que se propone que el area minima es de 46m2.</p>

<p>Con respecto a estos artículos y revisado todo el documento, no se consideran las normas de accesibilidad universal sino solo las normas técnicas de la arquitectura y urbanismo dentro de las viviendas, se debería contemplar estrategias para hacer viviendas más eficientes como concentración de áreas húmedas, paredes en el interior que puedan ser flexibles, susceptibles de mover en caso de que el grupo familiar así lo requiere, haciendo de este un espacio flexible y adaptable. Dentro de las normas no se contempla al menos un baño con accesibilidad universal, sin embargo el presente documento enfatiza la consideración y priorización a personas con problemas de movilidad.</p>	UCE			x	<p>Como parte de la ordenanza, anexo se contempla el estandar de vis. En cual ya define y estipula parametros para el diseño universal.</p> <p>Se considerara la definicion de adaptabilidad y flexibilidad como un estandar. Se incluirea en el Estandar de VIS.</p>
<p>El criterio de perjuicios y beneficios, en esta ordenanza, no debe contener exclusivamente unidades de medida monetarias, pues debe ser un instrumento de defensa de poblaciones desatendidas, antes que un vehiculo conciliador entre las obligaciones municipales y propietarios o desarrolladores privados. Por este motivo, debe incorporarse la prioridad de habitar espacios que no están cumpliendo la función social, en condiciones de calidad, sin que los criterios de acceso a los habitantes sea la estratificación salarial. Así, grupos organizados, por diversas necesidades de trabajo o de cualquier índole social, no son forzados a recrear un perfil de "consumidores" o "compradores" determinado por ingreso mensual.</p> <p>Debe incorporarse artículos que obliguen la amplia difusión e información de los principios de la vivienda social, prohibiendo y sancionando acciones que provoquen accesos privilegiados a información por parte de agentes individuales. El sentido es la apropiación de un modo de hacer vivienda (cambio cultural), por parte de quienes la necesitan, no por parte de quienes son pagados para construirla o por quienes tienen información privilegiada.</p>	UCE OBSERVATORIO			x	<p>El presente proyecto de Ordenanza no solo abarca unidades de medida económica, como los segmentos de viviendas, sino que también prioriza a la población beneficiaria en función de vulnerabilidades sociales para la generación y asignación de subsidios municipales, con el objetivo de reducir las brechas socioeconómicas.</p> <p>Estamos de acuerdo en la importancia de difundir ampliamente la información, por lo tanto, se propone la creación de una plataforma digital que facilite el acceso a los subsidios municipales, así como el monitoreo y la difusión de los proyectos de vivienda de interés social a la ciudadanía quiteña, sin embargo, el presente instrumento normativo no tiene las competencias para establecer la transparencia de información.</p>
<p><b>11 Formulación de planes para vivienda de interés social.</b> - El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda será la encargada de formular y definir la planificación, promoción y modalidades de acceso a la vivienda de</p>	DMC	x			Se acoge

<p>interés social, en correspondencia con las políticas y planes nacionales, así como los instrumentos de planificación local.</p>	<p>Según el COOTAD y las diferentes normativas legales vigentes el ente rector de la política de vivienda de interés social es el MIDUVI. En este sentido es importante revisar las atribuciones y/o competencias que ostenta el GADDMQ, en referencia a la formulación, ejecución y supervisión de los planes y programas de proyectos de vivienda social.</p> <p>Atribuciones y competencias de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Registro y calificación del constructor/promotor de VIS</li> <li>- Supervisión de proyectos que tengan subsidios otorgados por el gobierno nacional y/o el gobierno local</li> <li>- Calificación de anteproyectos y proyectos finales de VIS</li> <li>- Determinación de los estándares de VIS</li> <li>- Calificación de la población beneficiaria de VIS y Subsidios</li> <li>- Priorización de la población beneficiaria de VIS y Subsidios</li> </ul> <p>Estas atribuciones y competencias ayudarían a efectivamente a destrabar los tramites largos que enfrentan los actores que confluyen en la política de VIS.</p> <p>Amerita definir el modelo de gestión al que se le puede atribuir este tipo de proyectos de VIS: directo, mixto, privado.</p>	<p>DESPACHO CONCEJAL CHAMBA</p>			<p>x</p>	<p>Se acoge parcialmente debido a que si bien el gobierno nacional tiene las atribuciones para la calificación de los beneficiarios, como GAD municipal planteamos la asignación de subsidios a la población quiteña con los recursos de fondo para el acceso de vivienda de interés social.</p>
	<p>Revisar la posibilidad de mover el mercado de vivienda usada, o vivienda ya construida. Por ejemplo lograr formalizar las construcciones progresivas para luego realizar la propiedad horizontal.</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>		<p>x</p>		<p>ampliar la observación</p>
<p><b>12 Ejecución de los programas de vivienda de interés social.</b> - El constructor/promotor registrado en el ente rector de hábitat y vivienda, podrá ejecutar los</p>	<p>Debe crearse un organismo especializado en la gestión de macroproyectos de vivienda integrales.</p>	<p>Arq. Andino</p>		<p>x</p>		<p>La empresa metropolitana de habitat y vivienda es el brazo ejecutor. Ellos son los encargados de gestionar proyectos VIS además de supervisar la ejecución.</p>

<p>programas de planificación, promoción y acceso a las modalidades de vivienda de interés social para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Ampliar la regulación y no solo regular un sector de la forma de oferta de vivienda nueva de interés social sino adicionar un capítulo específico para el incentivo, control y seguimiento de otras formas de producción y tenencia incluyendo actores de la economía popular y solidaria.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● La ordenanza debe incentivar la articulación con cooperativas y entidades de la economía popular y solidaria en la prestación del servicio público de VIS. En Artículo 2 (a y b) de la LOVIS se reconoce que la prestación del servicio público de la vivienda social incluye actores de la economía popular y solidaria.</li> </ul> <p><b>(a)</b> Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa</p> <p><b>(b)</b> Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Plantear herramientas para regular el mercado de arrendamiento, esto debe incluir el registro universal de unidades en arriendo, para así ir generando un sistema de seguimiento y control de arrendamiento en la ciudad, sea de oferta pública o privada, que monitoree condiciones de habitabilidad, hacinamiento, casos de discriminación en acceso a la vivienda, amenazas a desalojo; mediación entre inquilinos y propietarios</li> </ul>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>			<p>x</p>	<p>Entre los mecanismos se propone generar una metodología para establecer el canon de arrendamiento diferenciado para VIS.</p> <p>Se detallara en el instrumento normativo de arrendamiento el funcionamiento y gestión de arrendamiento social, se acoge la observación.</p>
	<p><b>Cambio e incorporación</b></p> <p>El constructor/promotor registrado en el ente rector de hábitat y vivienda, podrá <del>ejecutar los programas de planificación, promoción y acceso a las modalidades de vivienda de interés social para el Distrito Metropolitano de Quito.</del></p> <p><b>Reemplazar por:</b></p> <p>El constructor/promotor.... podrá ejecutar los proyectos que se desarrollen como parte de los planes y programas de vivienda de interés social en sus distintas modalidades de producción y acceso en el DMQ.</p> <p>Comentario: El constructor/promotor ejecuta los proyectos dentro de los programas públicos que se establezca. Hay un tema de redacción a revisar.</p>	<p>EPMHV</p>	<p>X</p>			<p>Se acoge la observación.</p>

<b>13 Priorización de proyectos de vivienda de interés social.</b> Se priorizarán los programas, planes y proyectos de vivienda de interés social, en zonas especiales de interés social (ZEIS), asentamientos humanos de hecho regularizados, y las demás zonas priorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito a través de los instrumentos normativos vigentes.	Sería pertinente hacer previamente un levantamiento de la información de los asentamientos humanos de hecho regularizados, a fin de que se pueda establecer una fecha de hasta ? que conste en el artículo, esto con el propósito de que mientras se está ejecutando los proyectos de vivienda no se generen asentamientos humanos en el Distrito Metropolitano, es decir se controle el desarrollo y el ritmo de crecimiento de los asentamientos humanos, impulsando la participación social en el proceso de planeación urbana.	DMF		x	n el Código Municipal, en el artículo 2535, se establece que la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización es el órgano encargado de levantar la ubicación de los asentamientos humanos de hecho. Por este motivo, esta atribución no corresponde al presente instrumento normativo. Sin embargo, es pertinente monitorear el desarrollo de los asentamientos humanos, por lo tanto, se analizará internamente la generación de un artículo en el cual se establecerá el monitoreo constante de dichos asentamientos para la elaboración de programas y proyectos de vivienda de interés social parcial que satisfagan las necesidades habitacionales de esta población.
	Priorización de proyectos de VIS que abordan la segregación socio-espacial/promueven la integración de población en situación de pobreza en zonas de mejores ingresos	CONTRATO SOCIAL		x	Ampliar observación  zonas priorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito a través de los instrumentos normativos vigentes.
	<b>PROPUESTA</b> Se debe dar priorización explícita a la creación de vivienda de interés social para hogares en los segmentos 1, 2 ●Otras poblaciones deben ser consideradas prioritarias: migrantes, víctimas de violencia de género, personas en situación de calle. ● Viabilizar la articulación de fondos de cooperación internacional para atender a población en movilidad humana regularizada.	CONTRATO SOCIAL		x	En los análisis realizados y en el apartado de incentivos, se ha centrado la focalización de los recursos en la población del primer y segundo segmento. Por este motivo, se analizará internamente la posibilidad de incluir que la priorización se enfocalice en estos dos segmentos. Asimismo, se analizará la inclusión de diferentes grupos que presentan vulnerabilidades, considerando su participación en los incentivos.
	Aclarar si las zonas ZEIS ya están definidas o serán sujetas de análisis por parte del ente encargado de la gestión de riesgos.	SGSG		x	El presente articulado hace mención a la priorización de proyectos de vivienda de interés social a escala urbana, sin embargo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social deberán acogerse a la aplicación del catálogo de obras de mitigación.
<b>14 Supervisión de los programas de vivienda de interés social.</b> - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control serán las encargadas de la supervisión directa en todas las fases de desarrollo de los proyectos e intervenciones que hayan recibido subsidios por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.	La EPMHV, debería convertirse en la gestora y promotora de macroproyectos, donde puedan participar , el sector privado, inmobiliario, comunitario y cooperativo.	Arq. Andino		x	La EPMHV son gestores y promotores de proyectos VIS
	Se sugiere incluir a la Secretaria del Ambiente por los temas ambientales considerados en su ámbito de competencia.  Los asentamientos usualmente se encuentran en lugares apartados de la poblac	DMF		x	Una cosa es donde se ubican, la supervisión que hace referencia es a la contrucción como tal del proyecto. Construcción que cuenten con los permisos legales.

	<p>La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control serán las encargadas de la supervisión <del>directa en todas las fases de desarrollo</del> de los proyectos e intervenciones que hayan recibido subsidios fondos publicos por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>Comentario Es necesario definir y especificar en qué ámbitos se realizará esta supervisión</p>	EPMHV			x	En la transitoria octava se contempla la generación de un instrumento para el registro, calificación de los beneficiarios y solicitar subsidios para vivienda de interés social. Se prevé ampliar los temas que se contemplan en dicho instrumento y no solo contemplar el eje social, en cual se podrán incluir las especificidades detalladas en el presente artículo.
	Explicar cómo se va a garantizar la supervisión directa en todas las fases del desarrollo, sería conveniente que esto se plasme en algún instructivo	SGSG			x	En las disposiciones transitorias se propone la creación de un instrumento para el desarrollo del acompañamiento social, el cual será supervisado por la EPMHV.
<b>15</b>	<p><b>Calificación de constructor/promotor.</b> - Las entidades públicas o privadas, interesadas en desarrollar proyectos de vivienda de interés social, previo a la calificación del proyecto, deberán registrarse como constructor/promotor en el sitio web del ente rector de hábitat y vivienda.</p> <p>Como estipula la LOVIS esto debe incluir cooperativas y entidades de la economía popular y solidaria</p>	CONTRATO SOCIAL			x	Economía popular y solidaria es parte de los privados y deben estar calificados por el ente rector nacional.
<b>16</b>	<p><b>Fase I: Fase previa.</b> - El constructor/promotor obtendrá el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) en las administraciones zonales correspondientes, el cual deberá emitirse en el término de diez (10) días contados a partir de la presentación de la solicitud. Las observaciones establecidas en el IRM deberán ser solventadas antes de continuar con la Fase II.</p> <p>Es en esta fase que se requiere, el apoyo municipal, para cubrir una serie de limitaciones que el predio puede tener, de carácter legal, de zonificación, infraestructura, etc, para viabilizar los proyectos, de otra manera se van a la informalidad.</p> <p>¿Cuánto tiempo tiene para solventar las observaciones establecidas en el IRM?, es necesario conocer el plazo o término para solventar, caso contrario si no solventa quedará en una base de datos sin que pueda conocerse si continuará con el trámite o no</p> <p>Asimismo, considerando el Plan Actual de Gobierno, la simplificación de trámites y que IRM ya está en línea, se recomienda ajustar el siguiente artículo de esta manera: Artículo [...] Fase I: Fase previa. - El constructor/promotor obtendrá el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) <b>en línea</b> o en las administraciones zonales (,,)</p> <p>Aclarar si todas las observaciones del IRM deberán ser solventadas, e incluidas las del riesgo. Se debe considerar que algunas afectaciones no constan en el IRM.</p> <p>¿Existirá otro mecanismo de verificación de que el proyecto está expuesto a una determinada amenaza?</p>	Arq. Andino			x	Como se menciona, las observaciones pueden abarcar diferentes aspectos, como cuestiones legales, zonificación e infraestructura, entre otros. No obstante, corresponde al administrado resolver estas observaciones a través de los procedimientos establecidos por las entidades municipales correspondientes. Dichas entidades cuentan con normativas específicas para abordar estas cuestiones, las cuales no se pueden regular en el presente instrumento normativo.
		DMF			x	Actualmente, según se establece en el IRM, este tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUGS. Esto significa que se debe iniciar el trámite dentro de un plazo máximo. Además, resulta difícil determinar un tiempo específico para solventar las observaciones, ya que estas pueden variar en naturaleza y requerir diferentes intervalos de tiempo para su resolución por parte del administrado.
		STIC			x	Es necesario especificar que el IRM generado en línea deberá ser validado por la Administración Zonal correspondiente.
		SGSG	x			Se analizará el tipo de observaciones que se encuentran en el IRM o a su vez especificar que existen observaciones que posibilitarán continuar con el proceso.
		SGSG			x	No se prevee otro mecanismo de verificación.

17	<p><b>Fase II: Calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.</b> - El constructor/promotor solicitará la calificación del anteproyecto como vivienda de interés social al ente rector de hábitat y vivienda, en cumplimiento con los requisitos y los criterios de calificación establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.</p>	<p>Con respecto a toda la fases: "Solo debería existir 2 artículos: 1. Establezca que los proyectos de VIS cuenten con las aprobaciones o licenciamientos otorgados por el Municipio del DMQ. 2. Los proyectos VIS deben estar calificados o registrados por el ente rector de hábitat y vivienda.</p> <p>Sugerimos, que aspectos procedimentales estén contenidos en un reglamento</p>	EPMHV		x	<p>La LOVIS establece las fases del proceso simplificado municipal, por lo tanto, se considera necesario incluir dicho procedimiento en el presente instrumento normativo. Además, los procedimientos específicos que se derivan tanto de la LOVIS como del proyecto de ordenanza se plantean incluirlos a nivel de reglamento.</p>
18	<p><b>Fase III: Fase de obtención de permisos.</b> - Una vez precalificado el anteproyecto como de vivienda de interés social por el ente rector de hábitat y vivienda, el constructor/promotor 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 de hábitat y vivienda para el efecto. Previa a la emisión de la LMU-20, la Administración Zonal correspondiente, verificará que el constructor/promotor haya obtenido los informes o certificados de factibilidad a servicios básicos y telecomunicaciones emitidos por entidades públicas o privadas. En el caso, que el proyecto sea desarrollado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se obtendrán los respectivos permisos o autorizaciones en cumplimiento de la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>El proyecto tiene que entrar al proceso de Certificación de normas en las entidades colaboradoras.</p> <p>Fase III: Fase de obtención de permisos. – [...] Previa a la emisión de la LMU-20, la Administración Zonal correspondiente, verificará que el constructor/promotor haya obtenido los informes o certificados de factibilidad a servicios básicos y telecomunicaciones <b>soterrados</b>, emitidos por entidades públicas o privadas [...]</p> <p>el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece lo siguiente: "Artículo 2036.- Certificado de Conformidad del Proyecto Técnico.- 1. Es el informe favorable extendido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o, en su caso por la Entidad Colaboradora, según corresponda, en el que se hace constar el cumplimiento o no de las normas administrativas y Reglas Técnicas, durante la etapa de planificación de la Intervención Constructiva. Se emite, a requerimiento del administrado, en forma conjunta o individualmente respecto de los componentes del Proyecto Técnico previstos en el numeral 3 del artículo anterior. (...)" "Artículo 2037.- Autorización de Intervención Constructiva Mayor.- (...) 3. Con la LMU (20) el Municipio Metropolitano de Quito aprobará los componentes del Proyecto Técnico que correspondieren; incluyendo, si el administrado así lo requiere y la planificación de su intervención constructiva se realiza bajo el régimen de propiedad horizontal, el proyecto para la declaratoria de propiedad horizontal. La aprobación se realizará sobre la base de los Certificados de Conformidad adjuntados a la solicitud del administrado y no implicará nueva revisión por parte de la Autoridad Administrativa Otorgante, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la licencia metropolitana. (...)" <b>Sobre la base de la normativa expuesta se solicita modificar el texto de la ordenanza indicando que le corresponderá a la entidad delegada para la revisión del cumplimiento de norma administrativa y regla técnica, sea esta pública o privada, incluir en el certificado de conformidad la información referente al cumplimiento de factibilidad a servicios básicos y telecomunicaciones emitidos por entidades públicas o privadas.</b></p>	Arq. Andino		X	<p>El proceso se encuentra detallado en el procedimiento para la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística.</p>
			STIC		x	<p>El presente instrumento normativo no tiene competencia para determinar el tipo de infraestructura física que se debe implementar en los proyectos. Esta competencia recae en la Ordenanza de Infraestructura Física para las redes de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.</p>
			SGCTYPC	x		<p>Se acoge la observación.</p>

	Aclarar ya que no se incluye explícitamente informes de riesgos o esto ya debe estar saneado?	SGSG		x		En la comisión técnica ingresarán los proyectos que en el IRM cuentan con susceptibilidades a amenazas naturales, los cuales deberán presentar los proyectos con las obras de mitigación planteadas, como tal no se planifica la realización de un informe de riesgos.
19	<b>Fase IV: Fase de calificación.</b> - Una vez obtenido los permisos otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el constructor/promotor solicitará al ente rector de hábitat y vivienda la calificación del proyecto en cumplimiento con los requisitos y procedimientos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.	El "riesgo mitigable" no sale en el IRM, por tanto, el promotor no puede identificarlo. Ya que en este documento solo se identifican las afectaciones y en algunos casos estas tampoco se evidencian, aunque estén en zonas de amenaza.	SGSG		x	En efecto el IRM especifica las susceptibilidades a riesgos, por lo que se prevee que dichos proyectos deban implementar obras de mitigación de acuerdo al catálogo de obras. Se analizará la inclusión de alguna fase de verificación en un instrumento secundario al presente proyecto.
		Elaborar un procedimiento para el funcionamiento de la comisión técnica	SGSG	x		Se acoge las observaciones y se desarrollará en conjunto con la SGSG el desarrollo del presente apartado en instrumentos secundarios.
		Indicar que debe contener el certificado de factibilidad.	SGSG	X		
		Definir mejor los términos: estrategias de mitigabilidad	SGSG	X		
		No se tiene un catálogo de obras de mitigación frente a amenazas naturales.	SGSG	X		
20	<b>Registro del proyecto.</b> - El órgano responsable del 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, en una base de datos sistematizada para su posterior análisis.					
21	<b>Conformación de comisión técnica.</b> - En el caso de que el proyecto de Vivienda de Interés Social, se encuentre ubicado en zonas de riesgo mitigable, identificado en el informe de regulación metropolitana (IRM), se gestionara una comisión técnica conformada por el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda, el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad, y otras entidades metropolitanas en base a sus competencias, a fin de emitir un certificado de factibilidad en relación a las estrategias de mitigación.  El promotor/constructor deberá planificar el proyecto de vivienda de interés social aplicando estrategias de mitigación a amenazas naturales, en concordancia al catálogo de obras de mitigación a amenazas naturales emitido por el órgano responsable de riesgos.	<b>Incorporar:</b> El promotor/constructor deberá planificar el proyecto de vivienda de interés social aplicando estrategias de mitigación a amenazas naturales y <b>antrópicas</b> , en concordancia al catálogo de obras de mitigación a amenazas naturales emitido por el órgano responsable de riesgos.  <b>Comentario:</b> La SNGR establece que existen 3 tipos de amenazas, dentro de esos tipos las naturales y antropicas tienen incidencia directa sobre la materialidad de los proyectos de vivienda, por lo que sugiere que se incorpore también ese tipo de amenazas y no solo las naturales	EPMHV	x		Se acoge debido a que en la LOVIS en el artículo 52 del procedimiento administrativo simplificado para proyectos de VIS, se indica en la fase de obtención de permisos, se deberá cumplir las reglas técnicas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos.
		Comentario: Conforme lo establecido en el último párrafo, se sugiere incluir en el texto que la ejecución de obras de mitigación de amenazas naturales sea supervisada por el órgano responsable de riesgos a fin de se certifique que se cumplió con las medidas de mitigación. Adicionalmente se recomienda que se incluya como una condicionante previo la emisión del certificado de finalización del proceso constructivo.	SGCTYPC	x		Se acoge y adicionalmente debido a que el artículo 314 del Código Municipal establece que corresponde a la Agencia Metropolitana de Control el ejercicio de las potestades de inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores. Por lo tanto, se considera apropiado que la AMC en coordinación con la secretaria de seguridad sean las entidades encargadas de verificar el cumplimiento de las obras de mitigación frente a las amenazas naturales, el cual deberá ser requisito para la obtención del certificado de finalización del proceso constructivo.

**SECCIÓN III - ESTANDARES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

<b>22 Estándares de Vivienda de Interés Social.</b> - Los estándares de Vivienda de Interés Social son determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y sustentabilidad.	Este punto es clave y debe ser profundizado, más que estándares de planeamiento y sustentabilidad se debería concretar con estándares que garanticen la habitabilidad necesaria	UCE	x		Se prevee la elaboración de lineamientos que permitan garantizar la habitabilidad de los proyectos de vivienda de interés social, como la inclusión de un índice de habitabilidad específico para dichos proyectos. Estos lineamientos se desarrollarán y especificarán en la propuesta de reforma a las Reglas de Arquitectura y Urbanismo.
	¿Los estándares de VIS son un anexo o pueden ser parte de la ordenanza?	DESPACHO CONCEJAL CHAMBA		x	Es un documento anexo a la ordenanza, el cual es más específico en cuanto a los parámetros de obligatorio cumplimiento, al ser un documento específico y donde abarca algunos estándares es pertinente anexar a la ordenanza.
	Falta especificar- lo que esta contemplado en LOVIS, sobre accesibilidad, asequibilidad, etc.	CONTRATO SOCIAL		x	Esta contemplado en el documento del estandar asi como en esta propuesta de ordenanza
	Sugerimos que estos estandares se incorporen a las Regals tecnicas de Arquitectura y Urbanimos y se homologuen con Iso estandares urbanisticos y de sostenibilidad	EPMHV		X	El estándar no se encontrará incorporado en las RTAU. Las RTAU contendrán parámetros específicos que generalmente son cuantitativos. L  No se pueden homologar con los estandares de edificabilidad ya que elevarían los costos de la construcción VIS.
<b>23 Aplicabilidad de los Estándares de Vivienda de Interés Social.</b> - Aplica para proyectos nuevos y ampliatorios de vivienda de interés social. Implantados en suelo de clasificación urbana y suelo de clasificación rural de expansión urbana del Distrito Metropolitano de Quito.					

**CAPÍTULO IV - DE LAS CONDICIONES PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

<b>24 Condiciones para desarrollar proyectos de vivienda de interés social.</b> - Los proyectos de vivienda de interés social, además de lo señalado en la normativa nacional vigente, deberán cumplir las siguientes condiciones:  1. Que se enmarquen en la planificación del Distrito Metropolitano de Quito, específicamente en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios.  2. No se deberán desarrollar proyectos en uso de suelo de protección ecológica.  3. Que cuenten con cobertura de servicios básicos, cobertura de equipamientos, cobertura de transporte público y cobertura vial según lo requerido en la	Deben ser viviendas progresivas , con areas básicas y etapas de crecimiento con planos estructurales aprobados para las etapas de construcción. de acuerdo al tamaño debe proveer los terrenos para los equipamientos de acuerdo a las normas , para su implementación progresiva por parte del Estado. los equipamientos previstos no pueden estar a discreción del funcionario público de turno	Arq. Andino		x	Se prevé la inclusión en el estándar de mecanismos de flexibilidad de la vivienda que permitan la progresión y la transformación de la planta arquitectónica. Sin embargo, es importante mencionar que esta flexibilidad no se aplicará a todos los segmentos, dado que el valor máximo del tercer segmento actualmente se encuentra cerca de los 80,000 dólares. Además, es importante destacar que el fraccionamiento para el desarrollo de proyectos no está dentro de la competencia del presente instrumento normativo, ya que es un proceso anterior y no está necesariamente vinculado a la generación de viviendas de interés social.
	Deberán contemplar la factibilidad y accesibilidad a la dotación de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos), además de los <b>servicios públicos</b> de telecomunicaciones <b>con su infraestructura debidamente soterrada</b>	STIC		x	El presente instrumento normativo no tiene competencia para determinar el tipo de infraestructura física que se debe implementar en los proyectos. Esta competencia recae en la Ordenanza de Infraestructura Física para las redes de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

<p>normativa metropolitana vigente.</p> <p>4. Deberán contemplar la factibilidad y accesibilidad a la dotación de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de residuos sólidos), además del servicio de telecomunicaciones.</p> <p>5. Que se encuentren diseñados, planificados y construidos, de acuerdo con estándares sociales, culturales, técnicos, ambientales, diseño universal y sostenibilidad, además, que se desarrollen con enfoque a las características socioeconómicas de la población beneficiaria.</p> <p>6. Que apliquen y cumplan con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, estándares de vivienda de interés social, Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), la normativa nacional y metropolitana vigente.</p>	<p>¿ya se tiene la normativa nacional y metropolitana sobre las reglas de arquitectura y urbanismo y estándares de VIS? Si no se encuentra vigente pues sería una traba para desarrollar programas y planes de VIS. Una de las condiciones que falta es la situación de vulnerabilidad ambiental y amenaza ambiental que se constituyen en riesgo ambiental.</p>	DESPACHO CONCEJAL CHAMBA		x		ampliar la observación
	<p>Otra condición debe ser que los proyectos promueven la integración/abordan la segregación socio espacial</p>	CONTRATO SOCIAL			x	Se acoge parcialmente, debido a que los proyectos de vivienda de interés social deben cumplir con lo señalado en la LOVIS, la cual establece en su artículo 21 que los programas de vivienda de interés se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos y promoverán la integración socioespacial [...]. Sin embargo, en el presente apartado se fundamentan condiciones medibles y aplicables en los proyectos de vivienda de interés social.
	<p>4. Se considera mejorar el texto: “recolección y manejo de residuos sólidos, saneamientos de causes”, para su atención en aspectos ambientales.</p>	DMF			x	El punto 4 se relaciona con el estándar de vivienda de interés social, específicamente con el apartado de gestión de aguas residuales. Sin embargo, dicho apartado no contempla el saneamiento de casas, por lo tanto, no se considera apropiada la inclusión de la observación.
	<p>5 y 6. Se hace referencia a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, pero estas presentan inconsistencias y deficiencias, incluso en temas relacionados a los estándares como espacios mínimos, se debería aprovechar para revisar y sanearlas (RTAU)</p>	UCE			x	Se encuentra en construcción la propuesta de modificación a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. y con ello RTAU específicamente para VIS.
	<p>En el numeral 5 se menciona que “...que se desarrollen con enfoque a las características socioeconómicas de la población beneficiaria”, se sugiere brindar una explicación detallada sobre los criterios y condiciones que deben cumplir los potenciales beneficiarios. Esto es importante para evitar posibles interpretaciones de discriminación en base a la mencionada condición socioeconómica.</p>	SGSG			x	Se plantea la realización de un instrumento secundario en el cual se especificará la caracterización de la población beneficiaria.

TITULO II - DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I - DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

<p><b>25</b> <b>Proyectos o edificaciones nuevas de interés social metropolitana.</b> - La vivienda de interés social nueva podrá ser gestionada y desarrollada por constructores/promotores públicos o privados.</p> <p>Adicionalmente, los constructores/promotores públicos o privados podrán desarrollar vivienda progresiva, la que podrá ser transformada, mejorada y completada en el tiempo, para lo cual deberá prever el crecimiento sistemático, reforzamiento estructural, promoviendo sistemas constructivos sostenibles e innovación tecnológica, acorde a las consideraciones socioeconómicas del núcleo familiar, y en cumplimiento de la normativa urbanística vigente.</p>	<p>Adicionalmente, los constructores/promotes públicos o privados <b>deberan</b> (...), y en cumplimiento de la normativa urbanística vigente, <b>también equipamientos en desarrollo progresivo.</b></p>	<p>Arq. Andino</p>			<p>x</p>	<p>Se prevé la inclusión en el estándar de mecanismos de flexibilidad de la vivienda que permitan la progresión y la transformación de la planta arquitectónica. Sin embargo, es importante mencionar que esta flexibilidad no se aplicará a todos los segmentos, dado que el valor máximo del tercer segmento actualmente se encuentra cerca de los 80,000 dólares. Además, es importante destacar que el fraccionamiento para el desarrollo de proyectos no está dentro de la competencia del presente instrumento normativo, ya que es un proceso anterior y no está necesariamente vinculado a la generación de viviendas de interés social.</p>
	<p>Artículo [...] <del>Proyectos o edificaciones</del> Vivienda nuevas de interés social <del>metropolitana.</del></p> <p>Los proyectos de vivienda de interés social nueva podrá ser gestionada y desarrollada por constructores/promotores públicos o privados.</p>	<p>EPMHV</p>			<p>x</p>	<p>El nombre del articulado se cambia a "proyectos o edificaciones nuevas de vivienda de interés social metropolitana".</p>
	<p>debe priorizarse el acceso controlado a suelo, en el llamado Banco de Suelo, pues el suelo no debe entrar en el ciclo interno del negocio de la empresa privada, ni ésta debe determinar la mejor tipología ni localización para su mejor precio de producción.</p> <p>Se necesita hacer una recalificación estadística de los aspirantes a vivienda de interés social, pues el sistema de precios actual excluye a más estratos que hace 20 años.</p>	<p>UCE OBSERVATORIO</p>			<p>X</p>	<p>"El banco de Suelo de conformidad al PUGS y al artículo 2483 del Código Municipal vigente se compone por bienes municipales que será destinados a los fines previstos en la planificación territorial. En ese sentido, el inventario del banco de suelo no será de uso de la empresa privada.</p> <p>Por otro lado, la ubicación de la vivienda de interés social esta determinada conforme las directrices establecidas en la presente ordenanza. "</p>
<p><b>26</b> <b>Recuperación de inmuebles patrimoniales y no patrimoniales.</b> - Constructores/promotores públicos y privados podrán desarrollar proyectos de recuperación de edificaciones patrimoniales y no patrimoniales de dominio público para fines de vivienda de interés social, en cumplimiento con la normativa vigente.</p>	<p>Así como hay un Banco de Suelo debe ver un Banco de edificaciones para fines de VIS.</p> <p>Separar los patrimoniales y no patrimoniales. La intervención en patrimoniales tiene otros niveles de complejidad.</p>					

	<p><b>PROPUESTA:</b>  Separa la recuperación de inmuebles no patrimoniales de los patrimoniales por las diferencias y complejidades que implica el último y tratando de incentivar la recuperación de inmuebles no patrimoniales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Fortalecer el artículo xx Ampliación de inmuebles en lote/predios de terceros al poder ser una alternativa para esos lotes donde conviven varias familias.</li> <li>● Fortalecer el Mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda como propuesta puede relacionarse con la regularización de la construcción lo que permitiría aplicar para una propiedad horizontal..</li> <li>● La propuesta debe incluir disposiciones que fomenten el desarrollo y la zonificación inclusiva. Según lo estipulado en los Artículos 72 y 73 (Artículo 45 sobre suelo?) de la LOOTUGS que regulan la concesión onerosa de derechos, los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al GAD municipal se realizará en dinero o en especie como la vivienda de interés social. Con la finalidad de expandir la construcción de VIS, la ordenanza debe incluir un requerimiento que un porcentaje mínimo de 15-20% de unidades en proyectos de desarrollo nuevos que requieren estos derechos adicionales sean destinados para VIS.</li> </ul>	CONTRATO SOCIAL			x	<p>El banco de suelo se compone de bienes inmuebles municipales de dominio privado para destinarlos a VIS y para equipamientos.</p> <p>No vemos prudente separar los bienes patrimoniales de los no patrimoniales ya que el objetivo del articulado es la recuperación del inmueble.</p> <p>Dentro de la normativa de la COD se determinas las condiciones para implementar vis en los proyectos.</p>
	<p>Constructores/promotores públicos y privados podrán desarrollar proyectos de recuperación de edificaciones patrimoniales y no patrimoniales de dominio público o privado para fines de vivienda de interés social, en cumplimiento con la normativa vigente.</p> <p>Si no es de dominio público no se puede recurrar inmuebles para VIS?</p>	EPMHV	X			Se acoge la observación
	<p>Se debe tener claro que las edificaciones de dominio municipal son públicas o privadas. En este sentido, si no se tiene claro en la ordenanza puede ocurrir una traba en la ejecución de proyectos de VIS en inmuebles patrimoniales y no patrimoniales, dado que en función de ello se determina si se realiza venta, comodato, arrendamiento, convenio de uso, entre otros.</p>	DESPACHO CONCEJAL CHAMBA	x			Se acoge a observación
27	<p><b>Vivienda en derecho de superficie.</b> - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá aplicar el instrumento de superficie para vivienda de interés social. El instrumento del derecho de superficie será utilizado en lotes/predios, declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social, identificados en el Banco de Suelo  La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará mecanismos de asistencia técnica para los constructores/promotores públicos o privados que</p>	<p>Este párrafo no dice nada, siempre "pueden", lo que debe es crearse incentivos para que se interesen.</p> <p>Más que en lotes, debería ser el desarrollo de macroproyectos en polígonos de incorporación a suelo urbano, con diversidad de clases sociales pero con énfasis en vivienda social.</p>	Arq. Andino		x	<p>La EPMHV tiene la facultad de desarrollar proyectos en derecho de superficie. Sin embargo, debido a que son empresas autónomas, como establece el Art. 136 del Código Municipal: "Las empresas públicas metropolitanas son personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa, de gestión[...]"; no se considera apropiada la inclusión de la obligación de desarrollar proyectos en derecho de superficie, ya que dependerá de la planificación presupuestaria.</p>

<p>desarrollen proyectos de las modalidades de vivienda en derecho de superficie.</p>	<p>Garantizando la transparencia pública de esta información, que sean datos públicos</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>		<p>x</p>	<p>Se prevee la generación de un sistema informático, en la cual se evidencie los diferentes proyectos de vivienda de interés social en sus diferentes modalidades. En relación a la información del banco de suelo, se encuentra disponible en el portal</p>
	<p>La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda podrá aplicar el instrumento <a href="#">del derecho</a> de superficie para vivienda de interés.</p> <p><b>Comentario:</b> Incluir en glosario la definición de Derecho de Superficie.</p>	<p>EPMHV</p>	<p>x</p>		<p>Se acoge</p>
<p><b>28 Proyectos o Edificaciones nuevas en lotes/predios de terceros.</b> - Constructores/promotores públicos podrán desarrollar proyectos/edificaciones nuevas calificadas como vivienda de interés social en lotes/predio de terceros en cumplimiento con la normativa vigente.</p>	<p>Incentivos</p>	<p>Arq. Andino</p>		<p>x</p>	<p>Se propone el incentivo para proyectos VIS en una exoneración total o parcial de la COD.</p>
	<p>La normativa nacional vigente establece que el promotor sea dueño del predio, para aplicar este instrumento el dueño del predio deberá calificarse o registrarse como promotor, o se debe revisar esta condición con el ente rector.</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>En efecto, en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A se establece que uno de los requisitos para acceder a incentivos nacionales es la propiedad del inmueble, sin embargo, al ser un plan municipal para la generación de vivienda de interés social se desarrollará a nivel de reglamento los requisitos específicos para acceder a las diferentes modalidades de vivienda.</p>
	<p>¿Cuál es la normativa para que constructores y promotores públicos desarrollen proyectos de VIS en lotes y predios de terceros?</p>	<p>"DESPACHO CONCEJAL CHAMBA"</p>		<p>x</p>	<p>Si mediante alianzas público privadas establecidas en el Código Municipal en la Sección IV del Régimen de Colaboración Público Privada y de la economía popular y solidaria de las Empresas Públicas Metropolitanas a partir del artículo 158, la cual indica las condiciones de colaboración con las empresas públicas metropolitanas, para el desarrollo de un determinado proyecto, [...].</p>
<p><b>29 Ampliación de inmuebles en lote/predios de terceros.</b> - Constructores/promotores públicos podrán desarrollar proyectos de recuperación y/o ampliación de</p>	<p>¿Significa que el municipio puede intervenir en suelo privado?</p> <p>La normativa nacional vigente establece que el promotor sea dueño del predio, para aplicar este instrumento el dueño del predio deberá calificarse o registrarse como</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p> <p>EPMHV</p>		<p>x</p> <p>x</p>	<p>Si es posible mediante la realización de convenios público - privados</p> <p>En efecto, en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A se establece que uno de los requisitos para acceder a incentivos nacionales es la</p>
<p><b>CAPÍTULO II - DEL MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD</b></p>					
<p><b>30 Mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda.</b> - Constructores/promotores públicos o privados podrán ejecutar programas o proyectos para el mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda, según lo establecido en el reglamento técnico para el mejoramiento de la habitabilidad, emitido por La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Se priorizarán las intervenciones, según lo descrito a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reforzamiento estructural</li> <li>2. Cubierta</li> <li>3. Pisos</li> <li>4. Mejoramiento de áreas húmedas</li> <li>5. Paredes externas, internas y puertas</li> <li>6. Cambio o mejoramiento de las instalaciones de servicios básicos</li> </ol>	<p>El mejoramiento de vivienda, debería tener un capítulo especial, pues es el que sirve a los sectores de menores ingresos que ya han hecho un esfuerzo sobrehumano para tener algo, aunque sea informal, debe generarse incentivos fuertes, tanto a la oferta como a la demanda, sistemas de financiamiento hipotecario, con parámetros renovados, donde los subsidios a la tasa, y las cuotas mensuales puedan ser compartidas por el Estado, generar un sistema de seguro de desgravamen, propiedad horizontal popular, garantías solidarias a grupos (banca de los pobres), bonos especiales, por composición familiar, miembros con discapacidad, etc</p>	<p>Arq. Andino</p>		<p>X</p>	<p>Consideramos de suma importancia ampliar el apartado del mejoramiento integral del hábitat. Por lo tanto, se propone incluir de manera transitoria en el presente instrumento normativo la generación de una ordenanza enfocada en el mejoramiento integral del hábitat. Estos programas comprenderán diversas intervenciones destinadas a fomentar la creación de viviendas dignas y adecuadas.</p>
	<p>Artículo [...] Mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda. – [...]</p> <p>6. Cambio, <b> soterramiento</b> o mejoramiento de las instalaciones de servicios básicos y de <b>servicios públicos de telecomunicaciones</b></p>	<p>STIC</p>		<p>X</p>	<p>El numeral 6 se refiere a las instalaciones internas de la unidad de vivienda. Más no a las instalaciones en el exterior de la misma.</p> <p>El mejoramiento de la habitabilidad es mejorar las condiciones del espacio de la unidad habitacional para que las personas que viven en ella tengan mejor calidad de vida</p>

SERVICIOS BÁSICOS

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará mecanismos de asistencia técnica para los constructores/promotores públicos o privados que desarrollen proyectos de las modalidades de vivienda en mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda.

<p>¿Que se entiende cómo habitabilidad?</p>	<p>DESPACHO CONCEJAL CHAMBA</p>		<p>x</p>	<p>El mejoramiento de la habitabilidad es mejorar las condiciones del espacio de la unidad habitacional para que las personas que viven en ella tengan mejor calidad de vida</p>
<p>Como se va aplicar? ¿Que criterios determinaran que hogares son elegibles? Debe existir un sistema unificado para la revisión de condiciones habitables/no habitables. Las intervenciones de mejoramiento deben priorizar hogares vulnerables .</p> <p>Esta forma permitiría regularizar y generar vivienda manteniendo las redes sociales alrededor de donde conviven las familias. Incluso ampliando el banco de viviendas para arrendamiento emergente.</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>		<p>x</p>	<p>En el desarrollo de la normativa secundaria se estableceran los parametros y requisitos para la postulación y calificación de esta modalidad.</p>
<p><del>La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollará mecanismos de asistencia técnica para los constructores/promotores públicos o privados que desarrollen proyectos de las modalidades de vivienda en mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda</del></p> <p>Incluir en el glosario la definición de constructores/promotres, en la cual se deberan considerar a las organizaciones sociales que tengan necesidad de acceso a la vivienda, o personas.</p> <p>Eliminar parrafo en rojo</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>se acoge la observación</p>
<p>CORREGIR TITULO III DE LAS MODALIDADES DE ACCESO A PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.</p> <p>COMENTARIO "Hace falta incorporar dentro de las modalidades de acceso a la vivienda, el derecho de superficie, si bien se menciona en el Capitulo I de la intervenciones constructivas , es importante tener en cuenta que esta herramienta de gestión del suelo, que permite construir en suelo de propiedad municipal sin tener que adquirir la propiedad del suelo, y se aplica específicamente a suelo destinado a vivienda de interés social. En este sentido esta es otra modalidad de acceso a la vivienda, en la que ya sea en suelo o predios municipales que no estén cumpliendo su función social el municipio podría permitir a un tercero el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social, con la condición de que cuando se termine el lapso de la concesión otorgada las mejoras realizadas sobre el predio son de propiedad municipal."</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>Se acoge la observación, debido a que el derecho de superficie no es una intervención constructiva sino una modalidad de vivienda.</p>

<p>El art. 80 de la LOOTUGS regula la habitabilidad, pero de las viviendas nuevas y formalmente construidas: ¿quién regula o controla la habitabilidad de las viviendas existentes?</p> <p>En referencia a los artículos 81 y 82 de la LOOTUGS: que sea responsabilidad de los propietarios de los bienes, no solo del Municipio, velar por el buen estado del stock de vivienda, sea este habitado por sus propietarios o por arrendatarios.</p> <p>Los constructores y promotores no son los únicos que proveen vivienda. En el mismo capítulo de la LOOTUGS sobre mejoramiento, se debe especificar que las diferentes organizaciones de la economía popular y solidaria (cooperativas, comités barriales, asociaciones de vivienda, ONG), también puedan ser sujetos a recibir asistencia técnica para mejoramiento</p> <p>Sugerimos que el Municipio considere y actúe según el artículo 82, en relación a los bienes en desuso y mal estado.</p>	CAEP	x			se acoge la observación
<p>Se debe incluir obras complementarias como muros de protección/contención y todas las que garanticen la seguridad de las viviendas de interés.</p>	SGSG	x			Se acoge la observación.

**TÍTULO III - DE LAS MODALIDADES DE ACCESO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

<p><b>31 Adquisición u ocupación de proyectos o edificaciones nuevas de interés social metropolitana.</b> - Estos proyectos o edificaciones podrán ser construidos para la venta u ocupación de las unidades de vivienda y recibir un subsidio parcial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; sin perjuicio que pueda recibir el subsidio parcial del estado y tasas de interés preferenciales.</p>	<p>Artículo [...] Adquisición <del>u ocupación de proyectos o edificaciones de vivienda nuevas de interés social metropolitana.</del> <del>-Estos proyectos o edificaciones podrán ser construidos para la venta u ocupación de las unidades de vivienda y recibir un subsidio parcial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; sin perjuicio que pueda recibir el subsidio parcial del estado y tasas de interés preferenciales.</del></p> <p><b>Las personas que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente puede recibir un subsidio parcial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; sin perjuicio que pueda recibir el subsidio parcial del estado y/o tasas de interés preferenciales para acceder a vivienda mediante mecanismos contractual de compra y venta del inmueble</b></p> <p>COMENTARIO Las personas que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente puede recibir un subsidio parcial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; sin perjuicio que pueda recibir el subsidio parcial del estado y/o tasas de interés preferenciales para acceder a vivienda mediante mecanismos contractual de compra y venta del inmueble</p>	EPMHV			x	<p>El mecanismo contractual es para la modalidad de adquisición, el artículo trata de adquisición u ocupación. Se podría especificar para cuando sea compra y venta.</p>
---	---	-------	--	--	---	--

<p><b>32 Arrendamiento social.-</b> El arrendamiento social es el mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, el Gobierno Autónomo Descentralizado el 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, categorizado como bien público de dominio privado, 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 fines de vivienda. Este arrendamiento no genera la condición u obligación de adquirir el bien inmueble arrendado. Los proyectos que contemplen la recuperación de inmuebles patrimoniales y no patrimoniales podrán ser destinados para arrendamiento social. La inversión y rehabilitación de bienes patrimoniales se regirá por la normativa legal vigente para su ejecución. Serán administrados y gestionados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.</p>	<p>Esta modalidad hay que pensarla bien, yo personalmente creo que no funcionará, es una forma de regalar vivienda 100 % financiada por el estado o el municipio, históricamente es imposible un desalojo por no pago, todos se unen y quien les saca, eso políticamente es inviable. Es preferible un subsidio a la cuota mensual, de un crédito hipotecario que lo entregue una entidad financiera privada, con transferencia de derechos fiduciarios hipotecados. ( la CTH) lo tiene en funcionamiento,</p>	Arq. Andino		x		<p>En el apartado mencionado, no se establece que el canon de arrendamiento sea 100% subvencionado. Lo que se indica es que el inmueble se entrega a cambio de un canon de arrendamiento, en el cual se prevé que una parte pueda ser subvencionada. La subvención puede ser temporal y decreciente en casos específicos, hasta su suspensión total.</p>
	<p>¿Que porcentaje del VIS total será esta modalidad?</p> <p>¿Posesión?</p>	CONTRATO SOCIAL		x		<p>Se acoge la observación.</p> <p>En la modalidad de arrendamiento social solo posibilita el uso y goce, más no la posesión o propiedad del inmueble.</p> <p>Adicionalmente, la ejecución de las diferentes modalidades de vivienda se planificará de acuerdo a los recursos obtenidos y a la planificación.</p>
	<p><del>"(...) a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo determinado, con el único fin de que sea utilizado para fines de vivienda. Este arrendamiento no genera la condición u obligación de adquirir el bien inmueble arrendado. En esta modalidad, no se podrá adquirir la unidad habitacional arrendada.</del></p> <p><b>Comentario:</b></p> <p>Esta iniciativa no debería limitarse exclusivamente a los inmuebles públicos de dominio privado. Sería beneficioso permitir que incluso los ciudadanos que poseen propiedades privadas puedan ingresar al programa de vivienda en alquiler público. Para lograrlo, es necesario garantizarles una renta y que el programa se encargue del manejo de la demanda, gestionar los problemas legales y el mantenimiento de las viviendas. De esta manera, se podría aumentar el número de viviendas disponibles dentro de este programa y ampliar su alcance.</p>	EPMHV			x	<p>Se tomara en cuenta para adiconar al articulado, sin embargo es necesario puntualizar lo que indica el Decreto Ejecutivo 405 en el artículo 24, el cual señala que el inmueble que posibilita el arriendo social es de propiedad del Estado.</p>
	<p>El llamado arriendo social no entra en la circulación de mercado por ser sobre bienes inmuebles de propiedad municipal. Pero además debe regularse el mercado de arriendos de tal manera que en los edificios de propiedad privada no se estimule el uso de éstos como activos. Debe evitarse a toda costa el arriendo como subsidio, pues acaba siendo una transferencia social de dinero a alguien por el sólo hecho de ser propietario, y no al propio habitante.</p>	UCE OBSERVATORIO			x	<p>Se prevé el arriendo social en bienes inmuebles públicos y privados. No obstante, como se establece en la transitoria tercera, es necesario desarrollar una metodología para determinar el canon de arrendamiento para vivienda de interés social. Dicha metodología debe tener en cuenta los ingresos de la población objetivo y garantizar que el canon de arrendamiento sea inferior al canon de arrendamiento comercial.</p>

	<p>La ley de inquilinato delega a los municipios varias responsabilidades. La ordenanza, mediante una transitoria puede normar la necesidad de evaluar e indagar las vías de mejora para este sistema.</p> <p>El registro de contratos es importante, pero se puede ir más allá para evitar el hacinamiento (coherencia en la relación del número de personas que viven en xmetros cuadrados), y habitabilidad (relación con artículo 81 de la LOOTUGS).</p> <p>Detectar y anticiparse a los efectos y distorsiones de mercado que pueden causarlas actividades de AIRBNB en el centro histórico e hipercentro de la ciudad.</p>	CAEP			x	<p>Se tomará en cuenta para el instructivo en donde se establezca que exista coherencia entre los inmuebles y los habitantes.</p> <p>Ampliar la observación.</p>
33	<p><b>Arrendamiento en vivienda emergente.</b> - En el caso de que se requiera la aplicación de este tipo de vivienda se sujetará a lo previsto por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad en la normativa metropolitana vigente, el cual deberá prever un canon de arrendamiento que será pagado directamente al fondo de vivienda de interés social administrado por la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda.</p>	<p>Otra vez la empresa Publica de vivienda se va a la quiebra, no se puede confundir el manejo empresarial público por resultados, con la beneficencia pública.</p>	Arq. Andino		x	<p>Arrendamiento para vivienda emergente, se refiere a que en el caso que exista una emergencia las familias tengan viviendas habilitadas para el uso inmediato.</p> <p>Se sujetará a lo previsto por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad</p>
		<p>En el caso de que se requiera la aplicación de este tipo de <b>mecanismo</b>, se <b>lo podra implementar dentro de los inmuebles públicos de dominio privado que forman parte del programa de alquiler social y se</b> sujetará a lo previsto por el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad en la normativa metropolitana vigente, el cual deberá <b>prever transferir</b> un canon de arrendamiento que será pagado directamente <b>al fondo de vivienda de interés social administrado</b> por la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda como administrador del programa.</p>	EPMHV		x	<p>Se acoge el comentario.</p>
34	<p><b>Arrendamiento social con opción a compra.</b> - 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.</p>	<p>El arrendamiento social con opción a compra debe consolidarse en primer lugar en el dominio privado, y no solamente en el dominio de bienes municipales, pues se consolida a futuro una clase de propietarios que podrán usar los bienes subsidiados como activos.</p>	UCE OBSERVATORIO		x	<p>Para este apartado dependemos de lo que el organo rector nacional emita la normativa para el efecto.</p> <p>Sin embargo se analizará esta propuesta con el equipo.</p>
35	<p><b>Vivienda de relocalización.</b> - 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.</p>	<p>La relocalización cuando sea necesaria, debería hacerse dentro de los mismos barrios o zonas, en el marco del mejoramiento integral de barrios, generando vivienda en altura de iniciativa municipal, para no sacar a esa familia de su habitat de supervivencia.</p>	Arq. Andino		x	<p>Se canalizará su comentario a la secretaría de seguridad y gobernabilidad. Es la dependencia que esta desarrollando la ordenanza de relocalización.</p>
		<p>Priorizar vivienda de relocalización in situ, como esta estipulado en LOVIS</p> <p>Quién generará la oferta de vivienda de relocalización?</p>	CONTRATO SOCIAL		x	<p>Se canalizará su comentario a la secretaría de seguridad y gobernabilidad. Es la dependencia que esta desarrollando la ordenanza de relocalización.</p>
		<p>Se sugiere evaluar la necesidad de aclarar sobre si la temática en cuestión se encuentra regida por la normativa actual o se especificará sobre la reforma de esta.</p>	SGSG		x	<p>No se considera necesario especificar debido a adaptar a posibles cambios en la mencionada normativa.</p>

TÍTULO IV - DE LA PRIORIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA Y SUBSIDIOS

CAPÍTULO I - DE LA PRIORIZACIÓN DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA

<p><b>36</b> <b>Priorización de la población beneficiaria.</b> - Los grupos poblacionales a los que el Gobierno Autónomo Descentralizado el Distrito Metropolitano de Quito ha priorizado son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Núcleos familiares con mujeres jefas de hogar;</li> <li>b. Núcleos familiares con personas adultas mayores;</li> <li>c. Núcleos familiares con personas de pueblos y nacionalidades indígenas, afroecuatorianos y montubios;</li> <li>d. Núcleos familiares con niños y niñas menores a 6 años;</li> <li>e. Núcleos familiares con personas con discapacidad.</li> </ul>	<p>Se podría hacer una priorización por concurrencia de factores, ejem: núcleos familiares con mujeres jefas de hogar + un adulto mayor + menores de 6 años. Adicionalmente se podría incluir familias numerosas y con miembros con enfermedades catastróficas</p>	<p>UCE</p>			<p>x</p>	<p>Se acoge para analisis interno de priorizacion de poblacion beneficiada. Información que será expuesta en el instrumento de la ordenanza.</p>
	<p>El Código municipal contempla a personas en situación de movilidad humana dentro del los Grupos de Atención Prioritaria, se sugiere analizar la inclusión de este grupo de población.</p> <p>En los núcleos con niños y niñas menores a 6 años ¿Por qué este rango de edad? Cuál es el argumento técnico?</p>	<p>SIS</p>	<p>x</p>			<p>Se entiende la promoción, protección y garantía de los derechos de las personas que están en una situación de movilidad humana, pero, en el caso de acceso a la vivienda, se rigen las condiciones por el ente rector nacional de hábitat y vivienda, el cual establece que, para las personas extranjeras deben presentar los documentos de residencia permanente.</p> <p>Al considerar a las personas en movilidad humana para la vivienda, se debe pensar en vivienda temporal, con ciertos criterios, lo cuál puede ser trabajo en el instructivo normativo para el enfoque social, con pautas de la Secretaría de Inclusión y la EPMHV.</p> <p>Por lo tanto se acoge, se les incluirea en el listado de población beneficiara, determinando ciertas condicionentes y requisitos en el instrumento.</p> <p>Con respecto a los núcleos familiares con menores de 6 años, los estudios sociales demuestran que en los primeros años de vida de un niño/a la formación cerebral es de importancia y prepara los fundamentos para una vida de aprendizaje y un desarrollo exitoso en las esferas que componen la vida de una persona, por lo tanto, al tener un espacio seguro (como la vivienda), las familias, padres o cuidadores al cubrir una necesidad básica (vivienda) pueden enfocarse en el cuidado integral de las familias, en especial de los niños/as en la primera infancia que es importante.</p>
	<p>Es importante recalcar que en cuanto a la priorización de la población beneficiaria el indicador de la situación económica es transversal.</p>				<p>x</p>	<p>La Ley Orgánica de Vivivenda de Interés Social - LOVIS, establece los segmentos para vivienda de interés social, dividos en tres, el primer segmento esta enfocado a las familias vulnerables y esta relacionado con las características socio-económicas. Por lo tanto, la priorización económica esta dada ya desde la LOVIS, lo que se esta analizando es realizar una priorización adicional por las condiciones de vulnerabilidad para el acceso a la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito.</p>

<p>Debe priorizar hogares del segmento 1 y 2; así también otras poblaciones vulnerables como personas en situación de calle; víctimas de violencia de género; migrantes.</p> <p>Está en orden de prelación?</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>			<p>x</p>	<p>Se analizará a pertinencia de incluir a esta personas vulnerables.</p> <p>La normativa se a generado presisamente para priorizar la accesibilidad a vivienda a toda la poblacion que necesite, por medio de algunas modalidades sea adquisición , ocupación, arrendamiento entre otras. Además, mediante los subsidios tambien se priorizó a la población.</p> <p>La normativa esta abierta para los tres segmentos, sin embargo el enfoque que el municipio es proporcionar vivienda para el 1er y 2do segmento.</p>
<p>Entendiendo que hay una lógica de priorización por vulnerabilidad, quizá conviene dejar explícito que no se excluye otros grupos poblacionales o clarificar cómo se entiende el núcleo familiar.</p> <p>Se sugiere que el articulo de la priorización de la población beneficiaria, Artículo [...] Priorización de la población beneficiaria. - forme parte del CAPITULO II De la Calificación de la Población Beneficiaria</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>El Manual de Instrucciones, Normas y Procedimientos elaborado por el Registro social define a NÚCLEO FAMILIAR como: "Agrupa a parte de los miembros de un hogar y se conforma por la presencia de una pareja, legal o de hecho, con hijos solteros dependan o no económicamente de la pareja y que no formen otro núcleo. También están en el mismo núcleo otros parientes o no parientes solos (no considerados jefes de hogar) y que no tengan ascendientes directos en el hogar. En un hogar puede haber uno o más núcleos familiares."</p> <p>Dentro de un una unidad haboitualional pueden haber varios núcleos familiares, se considera a los núcleos familiares para evitar hacinamiento, inseguridad, reducción de violencia, entre otras características.</p> <p>La atención de vivienda se lo hace en función al núcleo familiar.</p> <p>En referencia a la segunda sugerencia se encuentra aceptada</p>	
<p><b>CAPÍTULO II - DE LA CALIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA</b></p>					
<p><b>37</b> Calificación de la población beneficiaria. - El órgano responsable de inclusión social, en el ámbito de sus atribuciones emitirá el instrumento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social conforme las regulaciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda, la unidad a cargo del registro social, el ente rector de la política y regulación financiera y esta normativa.</p> <p>La población beneficiaria de las diferentes modalidades que haya sido calificada para proyectos desarrollados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, será remitida a la referida empresa para la</p>	<p>No es competencia de la SIS emitir reglamentos de hábitat y vivienda, tampoco está a cargo del registro social. El Registro social lo lleva el MIES</p>	<p>SIS</p>		<p>x</p>	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaria de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>

<p>planificación de los programas y proyectos de vivienda de interés social.</p>	<p>Artículo [...] Calificación de la población beneficiaria. -</p> <p>"El órgano responsable de inclusión social, en el ámbito de sus atribuciones <b>en coordinación con la EPMHV</b> emitirá el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social conforme las regulaciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda, la unidad a cargo del registro social, el ente rector de la política y regulación financiera y esta normativa."</p> <p>La <b>potencial</b> población beneficiaria de las diferentes modalidades <b>de acceso a vivienda de interés social</b>, <del>que haya sido calificada para proyectos desarrollados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda</del>, será remitida a la <b>referida Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda</b> para la planificación de los programas y proyectos de vivienda de interés social."</p>	<p>EPMHV</p>	<p>x</p>			<p>Se acoge la observación</p>
<p><b>38 Calificación de la población beneficiaria por el ente rector de hábitat y vivienda.</b> - Cuando el postulante, además, acceda a subsidios o incentivos del Gobierno Central, el órgano responsable de inclusión social remitirá el registro, la identificación y calificación de la población beneficiaria al ente rector del hábitat y vivienda, el cual lo calificará bajo la normativa vigente a fin de que acceda a los subsidios o incentivos y establecer el valor final de la vivienda.</p>	<p>Se sugiere eliminar el artículo, ya que la SIS no tiene competencia para calificar a los beneficiarios. Eso lo realiza el MIES. Y con esas bases debe trabajar hábitat.</p>	<p>SIS</p>		<p>x</p>		<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>
<p><b>CAPÍTULO III - SUBSIDIOS</b></p>						
<p><b>39 Subsidios.</b> - La población beneficiaria podrá acceder a los siguientes subsidios en las diferentes modalidades establecidas:</p> <p><b>a)</b> La población beneficiaria que se encuentre dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social y que cumplan con la normativa vigente para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social podrá acceder a la ocupación de una vivienda nueva construida en terrenos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; sin perjuicio de que puedan ser atendidas por el ente rector de hábitat y vivienda.</p>	<p>No es competencia de la SIS, ya que no tiene a cargo el Registro Social, eso lo lleva el MIESS, y al ser un tema de hábitat y vivienda lo debe realizar dicha Secretaría.</p>	<p>SIS</p>		<p>x</p>		<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>
	<p>Se debería cambiar el texto "terrenos del Gobierno Autónomo Descentralizado", por <b>"predios del Gobierno Autónomo Descentralizado"</b></p>	<p>DMC</p>	<p>x</p>			<p>Se acoge la observación.</p>

	<p>No está claro la modalidad o tipos de subsidios considerados. ¿Qué es el tercer segmento? Sin bien el MIDUVI establece dicha categorización es importante que la podamos definir para tener una categorización propia. ¿Quién establece las condiciones del acta entrega/recepción?</p>	<p>DESPACHO CONCEJAL CHAMBA</p>		<p>x</p>	<p>En el artículo 32 de la LOVIS, así como en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, se establecen los tres segmentos de vivienda de interés social, así como se define a qué población debe destinarse. Dado que es una competencia del ente rector nacional de hábitat y vivienda, no podemos definir una categorización propia.</p> <p>En relación al acta de entrega recepción, se prevé que en los proyectos de Vivienda de Interés Social en los cuales intervienen recursos municipales, la EPMHV genere las condiciones para el acta de entrega recepción, las cuales deberán ajustarse a lo señalado en el instrumento para el registro, la calificación de los beneficiarios y la asignación de subsidios para vivienda de interés social.</p>
	<p>a) La población beneficiaria que se encuentre dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, <del>conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social</del> y que cumplan con la normativa vigente para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social podrá acceder <del>a la ocupación de una vivienda nueva construida en terrenos a todas las modalidades de acceso a la vivienda definidas por</del> del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; sin perjuicio de que puedan ser atendidas por el ente rector de hábitat y vivienda.</p> <p><b>Comentario:</b> Definir en glosario, pobreza y pobreza extrema.</p>	<p>EPMHV</p>	<p>x</p>		<p>Se prevé la creación de un apartado de definiciones</p>
<p><b>b)</b> La población beneficiaria que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa legal vigente para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social, podrá acceder a un subsidio para la adquisición de una vivienda nueva que sin perjuicio que pueda cumplir adicionalmente los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda para recibir el subsidio parcial del estado y tasas de interés preferenciales.</p>	<p>No es competencia de la SIS, ya que no tiene a cargo el Registro Social, eso lo lleva el MIESS, y al ser un tema de hábitat y vivienda lo debe realizar dicha Secretaría.</p>	<p>SIS</p>		<p>x</p>	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>

<p><b>c)</b> Cuando la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda construya unidades de vivienda para el tercer segmento definido por el ente rector de hábitat y vivienda, la población beneficiaria potencial deberá cumplir con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda para adquirir una unidad de vivienda con las tasas de interés preferenciales para el crédito hipotecario.</p>	<p>Es obvio, La empresa no debe construir, debe organizar e incentivar que los privados construyan. Debe ayudar a crear sistemas de financiamiento al constructor, como el CREDITO BIEN FUTURO DEL PERU.</p>	Arq. Andino		x	<p>En el Código Municipal, en el artículo 214, se establece que la EPMHV es un organismo gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, por lo cual está dentro de sus competencias el desarrollo y la ejecución de proyectos de vivienda de interés social. Además, se contempla en el proyecto de ordenanza que la EPMHV gestione el Fondo para el acceso a la vivienda de interés social, un instrumento mediante el cual se posibilite la entrega de incentivos a la población beneficiaria. Por último, solicitan ampliación en relación al crédito mencionado.</p>
	<p>"(...) c) Cuando la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda construya <b>proyectos unidades</b> de vivienda <b>calificados como de interés social</b> para el tercer segmento definido por el ente rector de hábitat y vivienda, la <b>potencial</b> población beneficiaria <del>potencial</del> (...)"</p>		EPMHV	x	
<p><b>d)</b> La población beneficiaria que cumpla con la normativa legal vigente para el acceso a los subsidios, para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social, recibirán un subsidio para la construcción de una unidad de vivienda en su terreno propio; sin perjuicio que puedan cumplir adicionalmente los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda para recibir el subsidio parcial del estado y/o tasas de interés preferenciales.</p> <p>En este caso esta población beneficiaria podrá también, acogerse a la modalidad de proyectos o edificaciones nuevas o ampliaciones en lotes/predios de terceros,</p>	<p>Es obvio.</p>	Arq. Andino		x	<p>Ampliar la observación.</p>
	<p>No es competencia de la SIS, ya que no tiene a cargo el Registro Social, eso lo lleva el MIESS, y al ser un tema de hábitat y vivienda lo debe realizar dicha Secretaría.</p>	SIS		x	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>

<p>cuando las unidades adicionales que ejecute el constructor/promotor público para el banco de arrendamiento social.</p>	<p>d) La población beneficiaria que cumpla con la normativa legal vigente para el acceso a los subsidios, para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social, recibirán un subsidio para la construcción de una unidad de vivienda en su terreno propio; (...)"</p> <p>En este caso esta población beneficiaria podrá también, acogerse a la modalidad de proyectos o edificaciones nuevas o ampliaciones en lotes/predios de terceros, <del>cuando las unidades adicionales que ejecute el constructor/promotor público para el banco de arrendamiento social.</del></p> <p>Comentario</p> <p>Esta parte no está clara "(...) cuando las unidades adicionales que ejecute el constructor/promotor público para el banco de arrendamiento social.", cuando se conversó sobre este tema se manifestó la necesidad de brindar una oportunidad a aquellas personas que poseen terrenos sin construir o que han iniciado la edificación de una vivienda, pero no han podido finalizarla debido a diversas circunstancias. Estas personas tendrían la opción de recibir recursos de la COD para la construcción o terminación de la vivienda, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos por la normativa vigente. Sin embargo, para acceder a estos recursos, es necesario que la propiedad se encuentre ubicada en una ZEIS o que haya sido priorizada por el municipio de Quito como parte de un programa o proyecto impulsado por las autoridades municipales competentes. Además, es importante que el propietario del inmueble acepte que los recursos invertidos por la municipalidad deben ser devueltos de alguna manera. Por ejemplo, una estrategia sería que el propietario del predio acepte que una parte de las nuevas unidades de vivienda formen parte del programa de vivienda de alquiler social. Esta condición es necesaria para que los recursos utilizados en la construcción puedan ser recuperados. Una vez que los recursos hayan sido devueltos, la vivienda podrá ser liberada del programa.</p> <p>El tiempo de duración en el programa y la forma de pago, que se descontará del arrendamiento acordado para el uso de las soluciones habitacionales, serán</p>	<p>EPMHV</p>	<p>X</p>			<p>Debido a que lo detallado es específico para la implementación de esta modalidad, se tomará en cuenta esta observación para el desarrollo de instrumento normativo.</p>
<p>e) Arrendamiento social. - La población beneficiaria priorizada para acceder a esta modalidad, serán los que cumplan con lo estipulado en la normativa legal vigente para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social.</p>	<p>Debería establecerse una nueva estructura de subsidios, con subsidios básicos, por capacidad económica y subsidios complementarios por: composición familiar, miembros de 3ra edad, localización, etc. que pueden ser cubiertos parcialmente por el Estado Central y por el Municipio</p>	<p>Arq. Andino</p>	<p>x</p>			<p>Nos encontramos en análisis en relación a la estructura de los subsidios, los cuales deberán ser adecuados a la modalidad de vivienda a emplearse, así como a los recursos necesarios de acuerdo a las condiciones socioeconómicas de la población beneficiaria.</p>
<p>Los subsidios que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito entregará serán:</p>	<p>[...] La población beneficiaria cubrirá el valor de la alícuota, así como el valor producto de los servicios básicos (agua, energía eléctrica, telefonía, entre otros), <del>así como los servicios públicos de telecomunicaciones que contrate (...)</del></p>	<p>STIC</p>	<p>x</p>			<p>Actualmente, la generación de los servicios de telecomunicaciones se establece con el titular beneficiario del servicio y no con el propietario del inmueble. Por lo tanto, no se acoge esta observación.</p>
<p>1. Subsidio parcial al canon mensual de arrendamiento social, según lo previsto en la normativa emitida por el órgano responsable de inclusión social.</p>	<p>Considerar a todos los grupos de atención prioritaria y No es competencia de la SIS emitir reglamentos de hábitat y vivienda, ni para acceso a subsidios</p>	<p>SIS</p>	<p>x</p>			<p>"Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p>
<p>2. En caso de que el arrendatario no pueda solventar la totalidad del canon de arrendamiento social, podrá el fondo de vivienda de interés social solventar el canon en los casos específicamente previstos en la normativa emitida por el órgano responsable de inclusión social.</p>	<p>En referencia al numeral 2, no es competencia de la SIS, ya que no tiene a cargo el Registro Social, eso lo lleva el MIES, y al ser un tema de hábitat y vivienda lo debe realizar dicha Secretaría.</p>	<p>SIS</p>	<p>x</p>			<p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, será la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p> <p>"</p>

<p>Para fijar el canon de arrendamiento social mensual, se tendrá en cuenta la ubicación, condición del inmueble y lo que se exija en la normativa legal vigente. La población beneficiaria cubrirá el valor de la alícuota, así como el valor producto de los servicios básicos (agua, energía eléctrica telefonía, entre otras).</p> <p>El canon de arrendamiento de un inmueble no excederá lo establecido por la normativa legal vigente. En el caso de desalojo de la propiedad al término del contrato, el fondo de garantía se hará cargo del mantenimiento del inmueble según lo estipule la normativa legal vigente para el efecto. En caso de desalojo del arrendatario, el canon mensual equivalente a los meses del proceso y trámites legales específicos, serán solventados por el fondo para el acceso a la vivienda de interés social al arrendador.</p>	<p>Literal e), inciso posterior al numeral 2: La ubicación y condiciones del inmueble ya están consideradas en el avalúo catastral –Norma Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y rurales del DMQ-, por lo que, se sugiere eliminar</p>	DMC		x	<p>La metodología de valoración catastral contempla un canon de arrendamiento máximo en función de las zonas de intervención valorativas. Sin embargo, el proyecto de ordenanza contempla, en la disposición transitoria séptima, el desarrollo de una metodología para la determinación del canon de arrendamiento acorde a la realidad socioeconómica de la población beneficiaria.</p>
	<p>Comentarios en referencia a los dos últimos párrafos: Falta criterios específicos aquí- indicando como se asegurará la asequibilidad universal</p> <p>Si se refiere a Propiedad Horizontal, el término legal adecuado es el valor de la expensa, la alícuota es un porcentaje de propiedad. Y en un contrato de arrendamiento entre privados el pago de las expensas queda a discreción, pero el responsable es el propietario en este caso el Municipio.</p> <p>¿Bajo cuales condiciones se puede llevar a cabo un desalojo? ¿Como puede un inquilino apelar esta decisión?</p> <p>El mantenimiento del inmueble no es solo al final del contrato...</p>	CONTRATO SOCIAL		x	<p>Los requisitos específicos para el acceso a el mencionado subsidio se detallarán en la normativa secundaria, sin embargo, se contempla que el acceso al arrendamiento sea para toda la población, sin embargo los subsidios será para la población priorizada.</p>
	<p>Es necesario aclarar que el arrendador reciba la renta, pero todos los gastos legales debería ser gestionados por el administrador del programa de alquiler social y no transferir este problema con el fin de brindar seguridad al programa</p>	EPMHV	X		<p>EL programa de arrendamiento es netamente público. Aclarar el texto de acuerdo al comentario emitido por la EPMHV.</p>
<p><b>40 f)</b> Mejoramiento de la habitabilidad de la vivienda. - La población beneficiaria que cumpla con la normativa legal vigente para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social recibirán un subsidio sin perjuicio que puedan cumplir adicionalmente los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda y recibir los incentivos previstos en la normativa nacional.</p>	<p>Los presupuestos destinados a , presupuestos participativos, deberían hacerse en base a un plan de mejoramiento integral de barrios, donde se incluya el mejoramiento de vivienda y del hábitat, para que con aporte de los moradores, se cumpla un plan integral y progresivo en el tiempo.</p>	Arq. Andino		X	<p>Se plantea dentro de las transitorias del proyecto de ordenanza la generación de una ordenanza específica para el mejoramiento integral del hábitat. La presente sección se enfoca en la intervención en el interior de los predios.</p>
	<p>No es competencia de la SIS, ya que no tiene a cargo el Registro Social, eso lo lleva el MIESS, y al ser un tema de hábitat y vivienda lo debe realizar dicha Secretaría.</p>	SIS		x	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>
	<p><b>f) Subsidio por doble vulnerabilidad.- Las familias que el órgano responsable de inclusión social evalúe que cumplen la condición de doble vulnerabilidad, serán calificados para un segundo subsidio por vulnerabilidad especial.</b></p> <p>Incorporar, definir en glosario terminio doble vulnerabilidad</p>	EPMHV		X	<p>Se desarrollará el análisis de la propuesta.</p>

41	<b>Entrega de la unidad de vivienda a la población beneficiaria.</b> – Los constructores/promotores públicos o privados, que desarrollen proyectos para las diferentes modalidades a excepción del tercer segmento, previa a la ocupación de la vivienda deberá formalizar la entrega, mediante la firma del acta entrega recepción de la vivienda con el beneficiario y con supervisión del órgano municipal encargado de inclusión social, de que la vivienda se entrega en las condiciones comprometidas, además de suscribir el acta de buen uso de la vivienda.	<p>Los controles que establece la normativa actual ya son engorrosos, como por ej el permiso de habitabilidad , eor si se complica mas la entrega.</p>	Arq. Andino	x		<p>Se realizarán modificaciones en el articulado para especificar que la firma del acta de entrega recepción, en el caso de la modalidad de vivienda que involucre recursos públicos municipales, deberá llevarse a cabo bajo la supervisión del órgano municipal encargado de la inclusión social.</p>
		<p>La SIS no es competente ni tiene personal especializado en vivienda, por lo que se debe eliminar.</p>	SIS		x	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>
42	<b>Registro de la población beneficiaria.</b> – El órgano responsable de tecnologías y comunicación en coordinación con el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda crearán una plataforma digital para uso del órgano responsable de inclusión social, las Administraciones Zonales y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en la que constará el registro, postulación, calificación, asignación y entrega de los subsidios o incentivos a la población beneficiaria.	<p>Con la finalidad de realizar una adecuada coordinación y que los desarrollos tecnológicos se realizan de conformidad con las necesidades institucionales y de los dueños de los procesos, se recomienda considerar: (,,,) El órgano responsable de tecnologías y comunicación <b>en coordinación y de conformidad con los requerimientos funcionales establecidos por (,,,)</b></p>	STIC	X		<p>Se acoge el comentario</p>
		<p>La SIS no es responsable ni competente, se debe eliminar.</p>	SIS		x	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p> <p>Los incentivos económicos que emita el Ministerio de Desarrollo Urbano Vivienda, sera la encargada de calificar a su población beneficiaria, Sin embargo para el procedimiento municipal debe encargarse las instituciones municipales en función a los lineamientos que emita el ente rector nacional.</p>
<b>TÍTULO V - FINANCIAMIENTO PARA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
<b>CAPÍTULO I - FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
43	<b>Financiamiento de programas metropolitanos de vivienda de interés social.</b> - El financiamiento de programas y proyectos de vivienda de interés social se realizará de la siguiente forma:	<p>debe crearse un FONDO MUNICIPAL DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA Y HABITAT, ESPECIALIZADO. NO LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA</p>	Arq. Andino		x	<p>El artículo 513 ejusdem determina que el impuesto a los predios urbanos, fuente de financiamiento del fondo, es de exclusiva financiación municipal o metropolitana, por lo que el fondo no puede destinarse para entidades externas.</p>
		<p>Como parte de la provisión/fondos de VIS, se debe incluir desarrollo/zonificación inclusiva (como parte de la concesión onerosa de derechos, por ejemplo)</p>	CONTRATO SOCIAL		x	<p>Aclarar y ampliar la observación.</p>

<p><b>44</b> a) Recursos que el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en uso de sus atribuciones, destine a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, mediante la asignación presupuestaria anual.</p> <p>b) Recursos que se generen por el pago de la Concesión Onerosa de Derechos en los casos previstos en la normativa metropolitana vigente.</p> <p>c) Beneficios que se prevean en el desarrollo de las Zonas Especiales de Interés Social y Unidades de Actuación Urbanística.</p> <p>d) Recursos obtenidos de cooperación internacional reembolsables o no reembolsables y aquellos de gestión propia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.</p> <p>e) Recursos por cooperación interinstitucional y transferencia de recursos para las diferentes modalidades de acceso a la vivienda gestionadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ante el gobierno central.</p> <p>f) Aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, fundaciones u organizaciones sociales, que se recepten en calidad de donación.</p>	<p>Hay que revisar la normativa vigente, para establecer un % obligatorio para alimentar este fondo (B)</p> <p>Igual, que se revise, porque esos recursos deben ser para la habilitación del suelo y equipamientos (c</p>	<p>Arq. Andino</p>		<p>x</p>		<p>No es posible establecer un porcentaje debido a que en el artículo 99 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se prohíbe la creación de preasignación presupuestaria.</p>
	<p>En el inciso a, se sugiere eliminar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, ya que no es aplicable por lo establecido en la CRE en su art. 298, en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas en su Art. 99 y el COOTAD en su art. 217</p> <p>En el inciso b, Se sugiere constar o aclarar que se debe crear un nuevo rubro específico por Concesión Onerosa de Derechos sobre las Viviendas de Interés Social sustentando legalmente y cumpliendo con los requisitos establecido. Esta observación se realiza debido a que en la actualidad en el SAO (Sistema de Administración de Obligaciones) se tiene los siguientes rubros de concesión onerosa que obedece a diferente normativa.</p>	<p>DMF</p>		<p>X</p>		<p>En relación al inciso a) solicitamos sugerir la redacción del articulado debido a que la preasignación corresponde a los recursos destinados del gobierno nacional a GAD municipal, pero eso no prohíbe o límite a que el municipio pueda asignar recursos a la EPMHV.</p>
<b>CAPÍTULO II - FONDO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
<p><b>45 Fondo para el acceso a la vivienda de interés social.</b> – Se crea una cuenta especial denominada Fondo para Vivienda de Interés Social en la que se receptarán valores provenientes de:</p> <p>1. Aportes económicos de la contribución por vivienda de interés social.</p>	<p>La Contribución Especial de Mejoras (CEM), la establece la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas EPMMOP en base a las obras ejecutadas; por lo que, se debería establecer cuál es el porcentaje para el fondo de acceso a la vivienda de interés social.</p>	<p>DMC</p>		<p>X</p>		<p>El porcentaje es establecido en la normativa de la Contribución Especial de Mejoras.</p>
<p>2. Los aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, fundaciones u organizaciones sociales que se recepten en calidad de donación.</p>	<p>En referencia al numeral 5: Especificar porcentaje</p>	<p>CONTRATO SOCIAL</p>		<p>X</p>		<p>El porcentaje es establecido en la normativa de la Contribución Especial de Mejoras, la cual es generada por intervenciones realizadas con recursos de la COD.</p>

<p>3. Recursos obtenidos de cooperación internacional o de gestión propia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.</p>	<p>Talvez es necesario aclarar que este texto se refiere a los recursos que la EPMHV recuperara a travez de la CEM por lo proyectos implemetados a travez de Catálogo de Proyectos para el Desarrollo Urbano</p>	<p>EPMHV</p>	<p>X</p>			<p>Se acoge el comentario.</p>
<p>4. Aportes presupuestarios que anualmente asignará el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Este fondo serviría, por una parte, como complemento presupuestario para adquirir, construir, concluir, mejorar, refaccionar, regularizar, brindar infraestructura a programas de vivienda social, y, por otra parte, para reclutar profesionales que brinden asesoría técnica a las viviendas de interés social. El modelo a seguir sería el de los ingenieros y arquitectos de familia, experiencia latinoamericana consolidada en otros países.</p>	<p>UCE OBSERVATORIO</p>	<p>X</p>			<p>Se acoge el comentario.</p>
<p>5. Un porcentaje correspondiente a la Contribución especial de mejoras será destinado al Fondo de vivienda de interés social.</p>	<p><b>46 Administración del fondo para el acceso a la vivienda de interés social.</b> - El fondo para el acceso de vivienda de interés social será gestionado y administrado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en cumplimiento de la normativa legal vigente.</p> <p>El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda emitirá a través de resolución la normativa para la administración del fondo para el acceso a la vivienda de interés social, el cual será elaborado en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.</p>	<p>UCE OBSERVATORIO</p>		<p>X</p>		<p>Aclarar la observación.</p>
<p><b>47 Objeto del fondo para el acceso a la vivienda de interés social.</b> – El fondo tendrá como objeto financiar los subsidios y cánones para la población priorizada del primer y segundo segmento, según la normativa metropolitana que se expida para el efecto y estará destinado para:</p> <p>1. Financiar los subsidios para las diferentes modalidades de acceso a vivienda de interés social.</p>	<p>Debe financiar, no solo las viviendas, sino también, los costos de sustentabilidad ambiental, equipamientos y áreas verdes, mitigación de riesgos, pólizas de seguro, en general el mejoramiento del hábitat de los poligonos de vivienda social.</p>	<p>DMF</p>		<p>X</p>		<p>El fondo de vivienda de interés social tiene como objetivo entregar subsidios unicamente para el acceso a la vivienda. Dentro de cada proyecto se deberá tomar en cuenta los costos de sustentabilidad ambiental, equipamientos y áreas verdes, mitigación de riesgos, pólizas de seguro.</p> <p>Para el mejoramiento del hábitat se plantea la generación de su propia ordenanza.</p>

<p>2. Financiar el canon parcial de arrendamiento.</p> <p>3. Financiar el canon de arrendamiento en el caso de que el arrendatario no consiga pagar el o los cánones de arrendamiento por un determinado tiempo.</p> <p>4. En caso de desalojo, el canon mensual equivalente a los meses del proceso, y tramites específicos.</p> <p>5. Financiar el mantenimiento de las viviendas destinadas al arrendamiento social según lo estipulado en la normativa legal vigente.</p>	<p>En relación a "Financiar el canon de arrendamiento en el caso de que el arrendatario no consiga pagar el o los cánones de arrendamiento por un determinado tiempo" ¿Quién va a determinar el canon y por cuánto tiempo?</p>	<p>DMC</p>		<p>X</p>	<p>Estas interrogantes se establecerán en la norma secundaria que hará operativa esta ordenanza.</p>
<b>TÍTULO VI - INCENTIVOS TRIBUTARIOS</b>					
<p>48 Mecanismos tributarios de incentivos locales. – Las viviendas consideradas de interés social podrán aplicar a las exenciones y rebajas a los tributos municipales previstas en la normativa metropolitana vigente.</p>	<p>Separando y diferenciando incentivos para la viv social prioritaria de hasta 46.000 y la de hasta 76.000.</p>	<p>Arq. Andino</p>		<p>X</p>	<p>Los subsidios serán desarrollados en base a las modalidades de acceso a la vivienda.</p>
	<p>Se sugiere tomar en cuenta lo manifestado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el Art. 59.</p>	<p>DMF</p>	<p>X</p>		<p>Se acoge la observación.</p>
	<p>TÍTULO VI INCENTIVOS TRIBUTARIOS Y NO TRIBUTARIOS</p> <p><b>Exoneración de los derechos registrales.- Los beneficiarios que sean calificados por el órgano a cargo de inclusión social, podrán acceder a la exoneración de los derechos registrales.</b></p> <p><b>Comentario:</b> Se debería considerar como incentivo no tributario la exoneración del pago de la COD cuando se produce vivienda de interes social.</p> <p>Analizar la posibilidad de que cuando la EPMHV solicite certificados de gravámenes para poder hacer el proceso de escrituración y transferencia de dominio de las VIS, el Registrador de la Propiedad exonere el pago.</p> <p>Se debe incluir en el reglamento de calificación de beneficiarios el proceso de calificación para la exoneración de derechos registrales.</p>	<p>EPMHV</p>		<p>X</p>	<p>Se analiza la posibilidad de reformar el "LIBRO III.5 PRESUPUESTO, FINANZAS Y TRIBUTACIÓN; TÍTULO I DE LA TABLA DE ARANCELES O TARIFAS POR LOS SERVICIOS QUE PRESTA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", a fin de establecer la exoneración de la tarifa del Registro de la Propiedad.</p> <p>Propuesta de articulado: "Art. xx.- Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- La generación de certificados emitidos por el Registro de la Propiedad en todos los casos que se requiera realizar transferencia de dominio de vivienda de interés social, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza, cuando el certificado sea solicitado por la EPMHV."</p>

	<p>De la revisión del texto del Proyecto de Ordenanza, el mismo plantea la sustitución del Libro IV.5 De la Vivienda y Hábitat del Libro IV del Eje Territorial del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que en materia tributaria se traduce en lo siguiente:</p> <p>Referencia a otorgamiento de exenciones y rebajas tributarias para viviendas de interés social.</p> <p>Referencia a la exención del pago del impuesto de alcabala prevista en el Art. 534.b del COOTAD.</p>	DMT	x			se acoge la observación
	<p>El artículo innumerado primero del TÍTULO VI del texto del proyecto de ordenanza hace referencia al otorgamiento de exenciones y rebajas tributarias para viviendas de interés social, no obstante, no se delimita su alcance, así como tampoco se puntualiza respecto de a que tributos o beneficios se refiere, lo cual es sumamente importante clarificar previo a emitir un pronunciamiento sobre este aspecto</p>	DMT	x			Este artículo solo es referencial respecto de los incentivos considerados como exenciones y rebajas que se encuentran en el marco jurídico vigente. En este sentido, no se están creando nuevas exenciones y rebajas, únicamente se está aclarando que a VIS podrán aplicar los incentivos establecidos en la norma.
	<p>Conclusiones y recomendaciones:</p> <p>El artículo innumerado primero del TÍTULO VI del texto del proyecto de ordenanza hace referencia al otorgamiento de exenciones y rebajas tributarias para viviendas de interés social, no obstante, no se delimita su alcance, así como tampoco se puntualiza respecto de a que tributos o beneficios se refiere, lo cual es sumamente importante clarificar previo a emitir un pronunciamiento sobre este aspecto. Sobre este respecto es importante considerar que bajo el principio de reserva de ley previsto en el Art. 4 del Código Tributario, las exenciones de pago de impuestos son establecidas únicamente por Ley.</p>	DMT	X			Se analiza la posibilidad de eliminar la palabra "metropolitana" del texto del articulado, a fin de hacer referencia a la norma de forma general.
49	<p><b>Exenciones.</b> - Están exentas del impuesto de alcabala la transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social calificados por el órgano competente, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda, y el control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.</p>	Revisar la Ley Orgánica de Ordenamiento, Territorial, Uso y Gestión de Suelo Art. 59	DMF		x	Ampliar observación debido a que el mencionado articulado se encuentra dentro del apartado de los instrumentos para intervenir en la morfología urbana y estructura predial.
	Se sugiere citar si la disposición se refiere al órgano nacional o local de la política de desarrollo urbano y vivienda.		DMC	x		Hace referencia al ente rector nacional de hábitat y vivienda, se acoge la observación para diferenciar ambos organismos.
	<p>El artículo innumerado segundo del TÍTULO VI del texto del proyecto de ordenanza, hace referencia a la exención prevista en el Art. 534.b del COOTAD, por lo que únicamente sugerimos ajustar el texto a lo literalmente establecido en la norma legal, con lo cual la propuesta dirá:</p> <p>“Artículo [...] Exenciones. - Están exentas del impuesto de alcabala la transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social previamente calificados por el órgano competente, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda.”</p>		DMT	x		Se acoge el comentario. En este sentido, se modificará el artículo correspondiente. de acuerdo con lo establecido en el artículo 534. literal b.

	<p>Conclusiones y recomendaciones:  El artículo innumerado segundo del TÍTULO VI del texto del proyecto de ordenanza, hace referencia a la exención prevista en el Art. 534.b del COOTAD, por lo que únicamente sugerimos ajustar el texto a lo literalmente establecido en la norma legal, con lo cual la propuesta dirá:  “Artículo [...] Exenciones. - Están exentas del impuesto de alcabala la transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social previamente calificados por el órgano competente, conforme lo establezca el órgano rector de la política de desarrollo urbano y vivienda.”</p>	DMT	X			del COOTAD.
50	<p><b>Exoneración del impuesto predial.</b> - Los propietarios de inmuebles patrimoniales rehabilitados, restaurados o en los que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, gozarán de la exoneración del 100% del impuesto predial urbano, conforme lo establece la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito.</p>	DMT				<p>Tal como se establece en el proyecto de ordenanza, se evidenció la posibilidad de que aquellas propiedades objeto de la Ley de Incentivos Tributarios para la conservación Áreas Históricas de Quito, puedan ser considerados para el desarrollo de las diferentes modalidades de VIS. En este sentido, con el objetivo de asegurar la aplicación de la exención, se agregó el artículo mencionado.</p>
	<p>El artículo innumerado tercero del TÍTULO VI del texto del proyecto de ordenanza, hace referencia a la exención del pago del impuesto predial prevista en el Art. 2 de la Ley de Incentivos Tributarios para la conservación Áreas Históricas de Quito, cuyos beneficiarios como su nombre lo indica son las propiedades calificadas como áreas históricas rehabilitadas, restauradas o en las que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, lo cual salvo aclaración por parte del proponente, no tiene relación alguna con las viviendas de interés social y consta además ya enunciada en el Art. 1501 del Código Municipal; motivo por el cual sugerimos eliminar esta referencia del texto del proyecto de ordenanza.</p>	DMT		X		
<b>TÍTULO VII - ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL</b>						
51	<p><b>Plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral.</b> – El órgano responsable de inclusión social y las Administraciones Zonales, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollaran el plan de acompañamiento social con el fin de proveer a estos proyectos de sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo. El acompañamiento social se lo realizará en distintas etapas, éstas son:</p> <p>a) Etapa preliminar: comprende la planificación del proyecto y la fase de diagnóstico de familias que serán beneficiados de una unidad habitacional;</p>	Arq. Andino			X	De acuerdo sin embargo el acompañamiento social es para todas las modalidades de acceso a la vivienda. Gestionada por parte de los privados o públicos. El acompañamiento social tendrá apoyo por parte de la municipalidad.
	<p>b) Etapa media: comprende la aplicación de los componentes definidos en este artículo, durante el proceso constructivo del proyecto, y;</p>	UCE			X	Se están desarrollando las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo para proyectos de vivienda de interés social, en las cuales se plantean índices de habitabilidad que estarán en función de la configuración familiar. Además, está prevista la inclusión de mecanismos de progresión y flexibilidad de la vivienda.
	<p>c) Etapa posterior: corresponde al momento en el que las familias se encuentran viviendo en el proyecto</p>	STIC		X		servicios de soporte, que comprende públicos y privados, es decir; agua, luz, telecomunicaciones, transporte público, red vial y equipamientos.  Con respecto a la "convivencia y medio de vida sostenibles, planes de ahorro para la vivienda y los que se consideren necesarios desarrollar para beneficio de la comunidad" estos procesos están tomados en cuenta para la integralidad del hábitat y la gestión social del hábitat, que son proyectos que se desarrollarán con las familias.

que las familias se encuentran viviendo en el proyecto una vez acceden a la escritura de su vivienda, debe existir una intervención mínima de seis (6) meses del trabajo social con las familias.

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 estos: seguridad y acceso a la ciudad, territorio, vivienda, servicios básicos, espacio público, paisaje sostenible, vecindad, convivencia y medios de vida sostenibles, planes de ahorro para la vivienda y los que se consideren necesarios desarrollar para beneficio de la comunidad.

<p>Son temas netamente de vivienda, aunque existan temas sociales a quien le correspondería hacer esto es a la Secretaría de Vivienda.</p>	<p>SIS</p>		<p>x</p>	<p>Se comprende la postura de la secretaría, pero al ser un vínculo con las familias los procesos sociales necesitan de una intervención más amplia, el acompañamiento social y la gestión social es una relación con los grupos que se trabajan con recursos, métodos y técnicas para facilitar el desarrollo personal y comunitario, por ello, la secretaría tiene un rol importante, porque no solo es la vivienda, es quien vive en ella.</p>
<p>Incluir tilde en la palabra desarrollarán.</p>	<p>DMC</p>	<p>X</p>		<p>Se acoge la observación</p>
<p>Artículo [...] Plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral. – El órgano responsable de inclusión social y las Administraciones Zonales, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda <del>desarrollaran</del> <b>elaborarán</b> el plan <b>integral</b> de acompañamiento social con el fin de proveer a estos proyectos de sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.</p> <p><b>El Plan será implementado por la corporación municipal, en especial, por las entidades que componen el eje social del MDMQ.</b></p> <p>c) Etapa posterior: corresponde al momento en el que <del>las familias se encuentran viviendo en el proyecto una vez acceden a la escritura de su vivienda, debe existir una intervención mínima de seis (6) meses del trabajo social con las familias se inicia la entrega de las viviendas en el proyecto. Debe existir una intervención mínima de doce meses del trabajo de acompañamiento social con las familias.</del></p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>Se revisará el articulado para que las instituciones en el ambito de sus funciones esten involucradas en el desarrollo de los apartados sociales.</p> <p>y con respecto a los 12 meses mínimos, ¿es algo que la empresa pública puede cubrir, ya que son los coordinadores del acompañamiento social?.</p>
<p>Especificar o diferenciar que el acompañamiento social es específico al manejo y administración bajo la normativa y reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Si son barrios de lotes individuales, entonces el acompañamiento se concentra en manejo de espacio público y otras actividades comunitarias como fortalecimiento de organizaciones barriales.</p>	<p>CAEP</p>		<p>x</p>	<p>No, el acompañamiento social no es específico al manejo y administración de la propiedad horizontal, es un apartado o un eje del acompañamiento, pero no comprende solamente eso.</p> <p>Con respecto al fortalecimiento de las organizaciones barriales, esto se podrá dar, si se interviene con la comunidad receptora, se desarrolla en la integralidad del hábitat.</p>
<p>Incluir la gestión de riesgos en esta etapa (prevención, mitigación y preparación), se solicita aclarar si dichas acciones serán responsabilidad de las zonales correspondientes o si serán abordadas en el marco de este proyecto.</p>	<p>SGSG</p>	<p>x</p>		<p>Se acoge la observación.</p>
<p>En cuanto a las obligaciones de los actores involucrados, se establece que la totalidad de la reglamentación recae en las Autoridades Zonales (AZ), la Entidad Promotora de Mejoramiento de Vivienda y Hábitat (EPMHV) y el Departamento de Mitigación de Catástrofes (DMC).</p>	<p>SGSG</p>		<p>x</p>	<p>Se planifica revisar las competencias asignadas a cada entidad en relación al acompañamiento social.</p>

	<p>Por otra parte, en relación con las obligaciones de los promotores, se sugiere incluir explícitamente su responsabilidad en la implementación de medidas de mitigación. Dado que se abordan aspectos más detallados en otras secciones, como la parte arquitectónica, sería conveniente incluir esta especificidad en dichas obligaciones.</p>	SGSG	x		Se acoge la observación y la inclusión de la responsabilidad y obligaciones de los promotores/construtores.
<p><b>52 Integralidad del hábitat.</b> – Dentro de proceso de acompañamiento social, los proyectos de vivienda de interés 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.</p> <p>Así mismo, el órgano responsable de inclusión social deberá gestionar convenios u otros mecanismos para la promoción y motivación de espacios educacionales para la prevención de violencia de género, la promoción y protección de los derechos humanos.</p> <p>Este proceso será socializado con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con la finalidad de dar seguimiento al mismo y verificar su cumplimiento.</p>	<p>¿Cómo se favorecerá la integración de los nuevos habitantes con el territorio? ¿Cuáles son los mecanismos?</p> <p>¿Qué se entiende por gestión social del hábitat?</p>	DESPACHO CONCEJAL CHAMBA		X	<p>Los proyectos de vivienda son una oportunidad para contribuir a la transformación urbana, desde la garantía del derecho hasta el mejoramiento de la calidad de vida con el acceso a la vivienda, al momento de integrar a las familias en el proceso de la construcción, mejoramiento, u otras modalidades de proyectos de vivienda, las familias no suelen sentirse ajenas, al contrario suelen esperar con emoción su mudanza.</p> <p>Los mecanismos pueden ser varios: Participación, sostenibilidad, flexibilidad, diversidad (entender que no todos los proyectos son los mismos).</p> <p>La Gestión social del hábitat, es vínculo integral entre lo multiactoral, multisectorial para la gestión local con presencia territorial, urbanismo social e inclusión del hábitat. Por lo que, los gobiernos locales son la cercanía con las políticas estatales, ya que conoce las problemáticas del territorio más de cerca y genera instrumentos legales, normativos que hacen que se actúe en la gestión del hábitat que tienen implicaciones sociales y ambientales. Para reducir el déficit habitacional y el déficit de infraestructura pública.</p>
<p><b>53 Gestión Social del hábitat.</b> – El órgano responsable de inclusión social y el órgano responsable de desarrollo productivo y competitividad en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda desarrollarán y cumplirán el objetivo del plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral bajo las siguientes consideraciones:</p> <p>a) Generarán alianzas para realizar el acompañamiento técnico-social que incluya procesos que procuren la reposición de los medios de vida de la población beneficiaria y el desarrollo de sus capacidades productivas.</p> <p>b) Generarán emprendimientos productivos a través de la economía popular y solidaria para el impulso de la autogestión y el desarrollo local.</p>	<p>Este capítulo debería hacerse con la metodología de MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS, como en Medellín, en base de un plan integral y progresivo</p>	Arq. Andino		x	<p>Para la actuación del mejoramiento integral de barrios se desarrollará una ordenanza.</p> <p>Fomentar políticas cualitativas:</p> <p>Regularización dominial</p> <p>Mejoramiento y ampliaciones de viviendas recuperables</p> <p>Instaurar sistemas de créditos y microcréditos para familias que no alcanzan al sector bancario</p> <p>Crear un fondo para políticas de hábitat</p> <p>Construir obras de infraestructura y servicios</p>
	<p>Dentro de este aspecto es importante se tomen en cuenta planes de manejo de residuos y el proceso que estos tienen desde que se generan en la vivienda hasta que salen al sistema de recolección de basura, además de un correcto y óptimo diseño de la ubicación de los contenedores de basura, utilizar en la medida de lo posible sistemas soterrados para evitar los tan molestos contenedores en medio de las veredas y calles.</p>	UCE		X	<p>Se vinculará a las instituciones municipales en competencia de los temas mencionados para la implementación de estos procesos.</p> <p>Además de tomará en cuenta esta observación para los instrumentos que se están desarrollando.</p>

<p>c) Implementarán con el apoyo de instituciones públicas y privadas programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio ambiental, tales como el reciclaje, huertos y otros que se consideren necesarios para la comunidad.</p> <p>d) Se genera un plan de educación financiera para los beneficiarios calificados para vivienda de interés social.</p>	<p>El acompañamiento debe realizar hábitat y vivienda.</p> <p>Con respecto a literal a: Se sugiere revisar Artículo 1105 del Código Municipal, Artículo 1105.- De la inclusión económica. - El ente ejecutor en productividad implementará políticas públicas en su área para generar iniciativas económicas como emprendimientos, encadenamientos productivos, mecanismos colaborativos y de asociatividad. La población objetivo será aquella que se encuentra en situación de riesgo y vulnerabilidad, así como las personas que habitan en calle y que son atendidos en los servicios.</p>	<p>SIS</p>	<p>X</p>			<p>Se acoge la observación para crear un nuevo articulado que establezca el eje productivo de la familia o comunidad.</p>
	<p>¿Qué se entiende por gestión social del hábitat?</p>	<p>DESPACHO CONCEJAL CHAMBA</p>		<p>X</p>		<p>Como se había mencionado la gestión social hábitat se puede entender desde la integralidad, y se establece por: Articulación de actores: impulsar la articulación de las instituciones sea interna y externa, no gubernamentales, por los varios componentes que tiene el programa.</p> <p>Diagnóstico socio-habitacional: viviendas irrecuperables, mejoramientos, infraestructura y servicios, créditos, regulación dominal, lotes vacantes. Conocer las características de los distintos grupos, en el diagnóstico que se realice según modalidad.</p> <p>Participación de los destinatarios (beneficiarios): análisis de los sectores a atender, y se genera una priorización (situación de pobreza, composición familiar, vulnerabilidades, etc), y superar el papel del simple beneficiario, y convertirlos en actores activos con capacidad de decisión en el proyecto de hábitat que se impulse.</p> <p>Favorecer el desarrollo local: Fortalecer el trabajo comunitario</p> <p>Continuidad de las políticas.- el éxito de una política pública, es garantizar el proceso de inicio en un tiempo electoral y que esta se mantenga en sus años posteriores, con evaluaciones de impacto y resultados.</p>
	<p>Incluir como inciso final:</p> <p>“Los mismos que podrán ser ejecutados dentro del marco de sus competencias, por entidades ejecutoras adscritas, de acuerdo a la normativa legal vigente.”</p>	<p>SDPC</p>	<p>X</p>			<p>Se acoge.</p>
<p><b>54 Acompañamiento social y desarrollo comunitario integral en proyectos desarrollados por entidades privadas o promotores inmobiliarios privados.</b> - El constructor/promotor deberá comunicar al órgano responsable de inclusión social el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social solicitando la implementación del plan de acompañamiento social y el desarrollo comunitario integral. Esta solicitud se realizará cuando el proyecto de vivienda de interés social sea destinado al segmento uno y dos en las que el Gobierno Autónomo Descentralizado del</p>	<p>No es competencia de la SIS, esto se debe realizar con personal especializado que tenga la Secretaría de hábitat que en virtud de sus competencias debe ser la responsable</p>	<p>SIS</p>		<p>X</p>		<p>"Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaría de Inclusión Social.</p>

<p>ios que el Gobierno Autonomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito haya desembolsado subsidios destinados para el acceso a una vivienda de interés social.</p>	<p>PROPUESTA: promover observatorios de la ciudad y el fortalecimiento de capacidades en los barrios para acceso a la información y desarrollo de propuestas</p>	CONTRATO SOCIAL	x			Se acoge la observacion
	<p><del>El constructor/promotor deberá comunicar al órgano responsable de inclusión social el desarrollo del proyecto de vivienda de interés social solicitando la implementación del plan de acompañamiento social y el desarrollo comunitario integral.</del></p> <p>El constructor/promotor sera el responsable de la implementación del plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral, para lo cual solicitara el plan al órgano responsable de inclusión social.</p>	EPMHV		x		Solitará el plan de acompañamiento diseñado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en coordinación con la Secretaría de Inclusión Social.
	<p>Se observa la ausencia de un apartado específico relacionado con las garantías y los plazos de entrega de viviendas o conjuntos habitacionales en el articulado del documento.</p>	SGSG		x		Se solicita ampliar la observación en relación a que tipo de garantías se hace mención.
<b>TÍTULO VIII - OBLIGACIONES DE LOS ACTORES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
<p><b>55 Obligaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.</b> - El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito a través de órgano responsable de inclusión social, las Administraciones Zonales, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y el órgano responsable del catastro tendrán la obligación según sus funciones de:</p> <p>a)Elaborar la reglamentación, instructivos, manuales técnicos y demás documentos relacionados con la aplicación de este instrumento normativo.</p> <p>b)Administrar el registro de beneficiarios.</p> <p>c)Verificar la ocupación efectiva de la vivienda.</p>	<p>Para el inciso a. Es pertinente la elaboración de normas técnicas que se direccionen en especial a vivienda de carácter social y sus ocupantes, pues hay muchos proyectos, que hemos analizado, que carecen de espacios de almacenamiento como closets, muebles de baño y cocina, los mismos que son indispensables dentro de la vivienda y que en muchos han sido omitidos, así como contemplar el tener las instalaciones registrables para un mejor mantenimiento, accesibilidad universal tanto para la vivienda como para el conjunto.</p> <p>Las áreas y lados mínimos de los espacios de la vivienda deben estar libres de circulaciones o muebles.</p>	UCE		x		Lo que se detalla se está desarrollando en las Reglas de Arquitectura y Urbanismo, las cuales contemplan espacios de almacenamiento, dimensiones y áreas mínimas, así como índices de habitabilidad que están vinculados con la configuración del núcleo familiar.
	<p>La ordenanza es de temas netamente de vivienda por lo que la Secretaría de vivienda es la que debe estar a cargo no la SIS ya que no es competente</p>	SIS		X		Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaria de Inclusión Social.

<p>d) Verificar el mantenimiento y conservación del estado de la vivienda.</p> <p>e) Verificar el cumplimiento de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, de ser el caso.</p> <p>f) Verificar que la información presentada por el administrado se sujeta a la realidad o ha cumplido con los requisitos y el procedimiento establecido en la normativa vigente.</p> <p>g) Verificar los plazos y condiciones aprobados para el desarrollo del proyecto.</p> <p>h) Registrar los inmuebles destinados para</p>	<p>Se sugiere especificar claramente las obligaciones para cada entidad municipal, caso contrario se corre el riesgo del incumplimiento sistemático.</p> <p>Se sugiere cambiar el texto del literal h) por el siguiente: "Registrar los inmuebles destinados para arrendamiento social por parte del órgano responsable del catastro.</p>	<p>DMC</p>	<p>x</p>			<p>Se acoge la observación, se reestructura el presente artículo detallando las atribuciones para cada entidad municipal.</p>
<p><b>56 Obligaciones de la población beneficiaria.</b> – La población beneficiaria que acceda a una modalidad habitacional, bajo subsidios otorgados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, deberán:</p> <p>a) Conocer los componentes técnicos y legales de la entrega de subsidios.</p> <p>b) Dar buen uso y mantenimiento a la vivienda y su entorno.</p> <p>c) Cuando se trate de compra de vivienda, el beneficiario deberá ocupar la vivienda asignada; no podrá venderla, arrendarla o cambiar la titularidad de dominio de ésta, sino luego de diez años contados a</p>	<p>En referencia al literal b: No es competencia de la SIS</p>	<p>SIS</p>	<p>X</p>			<p>De acuerdo, es obligación de la familia beneficiaria dar buen uso y mantenimiento a la vivienda y su entorno</p>
	<p>En las obligaciones de la población beneficiaria se debería categorizar de acuerdo al mecanismo de acceso a la VIS.</p>	<p>DESPACHO CONCEJAL CHAMBA</p>			<p>X</p>	<p>Se acoge la observación y se desarrollará dentro del instrumento.</p>

<p>partir de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, para lo cual se impondrá un gravamen de prohibición de enajenar.</p> <p>d) El beneficiario deberá vender la vivienda solamente en los casos previstos en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social, exclusivamente a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a fin de que sea destinada a una familia que cumpla con los parámetros para acceder a una vivienda de interés social.</p> <p>e) Firmar el acta de entrega recepción de la vivienda y en el caso de compra de una unidad de vivienda realizar la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.</p>	<p><del>d) El beneficiario deberá vender la vivienda solamente en los casos previstos en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social, exclusivamente a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a fin de que sea destinada a una familia que cumpla con los parámetros para acceder a una vivienda de interés social.</del></p> <p>Durante los diez años de prohibición de enajenar, el beneficiario podrá vender la vivienda exclusivamente a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a fin de que sea destinada a una familia que cumpla con los parámetros para acceder a una vivienda de interés social y solamente en los casos previstos en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social.</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>Se acoge.</p>
<p>f) Se prohíbe que el beneficiario subarriende el inmueble sea público o privado.</p>	<p><del>e) Firmar el acta de entrega recepción de la vivienda y en el caso de compra de una unidad de vivienda realizar la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.</del></p> <p>e) Firmar el acta de entrega recepción de la vivienda y en el caso de compra de una unidad de vivienda realizar la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, en un plazo máximo de 180 días desde la cancelación total de la vivienda.</p> <p><b>INCORPORAR:</b></p> <p>g) Todo beneficiario asignado a una vivienda de interés social deberá informar a la institución a cargo del proceso cualquier cambio de domicilio o número de contacto, para comunicación permanente o notificaciones necesarias.</p> <p>h) Las familias que accedan a una alternativa habitacional deberán dar trámite al procedimiento correspondiente o notificar de su desistimiento, en un plazo máximo de 90 días (noventa días) a partir de la fecha de la notificación de la asignación del inmueble. En caso de no hacerlo, se considerará que el adjudicatario no está interesado en formar parte del proceso y será desvinculado del mismo sin necesidad de la suscripción del documento de desistimiento y se liberará el inmueble para que pueda ser asignado a otra familia que cumpla los requisitos para alguna de las modalidades de vivienda de interés social.</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>	<p>Se acoge parcialmente, debido a que lo señalado se ampliará en el instrumento para el registro, calificación de los beneficiarios y asignación de subsidios para vivienda de interés social, así como se colocará en el artículo que los beneficiarios deberán acogerse a los señalado en el mencionado instrumento.</p>

<p><b>57 Obligación del constructor/promotor y profesionales a cargo de los proyectos.</b> – Los promotores/constructores que ejecuten proyectos de vivienda de interés social tendrán la obligación de:</p> <p>a) Obtener los permisos y licencias necesarias ante el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito metropolitano de Quito, en cumplimiento de la normativa vigente.</p> <p>b) Cumplir con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, estándares de vivienda de interés social y la normativa nacional y metropolitana vigente.</p> <p>c) Serán responsables los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos e ingenierías y el promotor/constructor de los proyectos de vivienda de interés social, 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.</p>						
<b>TÍTULO IX - DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES</b> <b>CAPÍTULO I - INFRACCIONES</b>						
<p><b>58 Causales de infracción de las personas beneficiarias de una vivienda de interés social.</b> - La población beneficiaria será sujeta al proceso sancionador cuando incurra en las siguientes causales:</p> <p>a) La información presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o haya incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en la normativa vigente.</p> <p>b) Uso de la vivienda para un fin diferente a la que fue concedida.</p> <p>c) Vivienda no habitada.</p> <p>d) Incumplimiento o causales de terminación del contrato de arrendamiento, estas serán previstas en el instrumento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social emitido por el órgano responsable de inclusión social y en base a la Ley de Inquilinato.</p>	<p>En referencia al literal d. No es competencia de la SIS</p>	<p>SIS</p>	<p>x</p>			<p>De acuerdo</p>
	<p>¿Las infracciones tienen concordancia con lo que establece el ente rector nacional?</p>	<p>DESPACHO CONCEJAL CHAMBA</p>		<p>X</p>		<p>Si se reviso la LOVIS y el Acuerdo Ministerial 11 - A</p>

<p><b>59 Causales de infracción de los constructores/promotores de una vivienda de interés social.</b> - El constructor/promotor será sujeta al proceso sancionador cuando incurra en las siguientes causales:</p> <p>a) Cuando el constructor/promotor no ha incumplido con los plazos y condiciones aprobados para el desarrollo del proyecto.</p> <p>b) Cuando en los proyectos construidos por el constructor/promotor se presenten defectos de construcción que no puedan ser subsanados o que afecten la seguridad de la vivienda de interés social.</p> <p>c) Cuando el constructor/promotor de la construcción no realice obras de mitigación para evitar poner en riesgo a los beneficiarios de los proyectos habitacionales sino también a la población circundante.</p>						
--	--	--	--	--	--	--

<p><b>60 Sanciones a las personas beneficiarias de una vivienda de interés social.</b> - La población beneficiaria será sujeta al proceso sancionador cuando incurra en las siguientes causales:</p> <p>a)En caso de verificarse que la información presentada por el postulante no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social, se dejará sin efecto la postulación hasta que el postulante cumpla con la normativa respectiva o definitivamente se lo excluya del programa de subsidios, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.</p> <p>En caso de verificarse que la información en la etapa de calificación como persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social, se dejará sin efecto la calificación, y se dará inicio a los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, para la devolución del valor total del subsidio.</p>					
<p><b>61</b> b)En el caso de demostrarse que las personas beneficiarias le están dando a la vivienda un uso diferente a la que fue concedida a los establecidos en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social, se gestionará mediante disposición judicial la autorización respectiva para la reversión de vivienda o efectivizar el desalojo, proceso que lo ejecutará la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>c)En el caso de comprobarse que la vivienda no está siendo habitada por las personas beneficiarias, se gestionará mediante disposición judicial la autorización respectiva para la reversión del subsidio total o parcial entregado o efectivizar el desalojo, proceso estará previsto en el Reglamento para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social y que lo ejecutará la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>d)Desalojo por incumplimiento o causales de</p>	<p>En referencia al literal d. No es competencia de la SIS</p>	<p>SIS</p>		<p>X</p>	<p>Concejo metropolitano, en el ámbito de sus competencias como órgano legislador del DMQ, a través de ordenanza, en el Art. 897, esta otorgando una atribución o función específica a la Secretaria de Inclusión Social.</p>

<p><b>62 Sanciones a los constructores/promotores de una vivienda de interés social.</b> - Serán sancionados los funcionarios responsables del Distrito Metropolitano de Quito por aprobar proyectos de vivienda de interés social que presenten problemas constructivos, será responsabilidad del constructor adoptar los correctivos del caso.</p> <p>a) Cuando el constructor/promotor ha incumplido con los plazos y condiciones aprobados para el desarrollo del proyecto, se sancionará con una multa de diez (10) por ciento del valor del proyecto presentado y deberá concluir con el proyecto en el plazo que determine la normativa de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>b) En los proyectos que presenten defectos de construcción que no puedan ser subsanados o que afecten la seguridad de la vivienda de interés social, el constructor/promotor responsable será sancionado de conformidad con la ley y a la normativa legal vigente para el acceso a los subsidios para vivienda de interés social en el que se definirá también la devolución de los valores invertidos por los beneficiarios.</p> <p>Se solicitará al ente rector de hábitat y vivienda la invalidación del registro como constructor/promotor.</p> <p>c) El constructor/promotor que no realice las obras de mitigación para evitar poner en riesgo a los beneficiarios</p>	<p>Comentario: Respecto de este artículo, se sugiere aclarar el término “aprobar” ya que en las diferentes etapas del proyecto intervienen varios actores. Adicionalmente se deberá considerar que actualmente la emisión de los certificados de conformidad de los proyectos técnicos de edificación es competencia de las entidades colaboradoras privadas quienes tienen la delegación de certificar el cumplimiento de la regla técnica y normativa administrativa y que la emisión de este certificado da paso a la obtención de la licencia metropolitana urbanística de edificación.</p>	SGCTYPC	X			Se acoge
<b>TÍTULO X - SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>						
<p><b>63 Seguimiento de la implementación de los programas para el acceso a la vivienda de interés social.</b> - El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda solicitará anualmente a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda un reporte de los programas y proyectos implementados en el Distrito Metropolitano de Quito respecto del aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social, en relación con el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT).</p>	<p>El seguimiento del avance efectivo de la política, debería ser parte de los veedores y organismos de participación ciudadana, como, los colegios profesionales, la academia y ONGs. Este proceso de evaluación técnico deberá ser parte de la rendición de cuentas dispuesta en la ley,</p>	Arq. Andino		X		El seguimiento por parte del órgano responsable de territorio es con el objetivo de consolidar bases de datos que nos permitan generar indicadores que midan la política pública
	Establecer un consejo consultivo VIS con grupos de la sociedad civil	CONTRATO SOCIAL		X		ampliar la observación
<p><b>64 Seguimiento a la implementación de los programas para el acceso a la vivienda de interés social.</b> - El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará una línea base para el monitoreo de la eficacia, sostenibilidad y permanencia de la política de</p>						

<p><b>65 Reporte de la implementación de los programas para el acceso a la vivienda de interés social.</b> - La entidad encargada del análisis y levantamiento de indicadores desarrollará una metodología para evaluar la reducción del déficit cuantitativo, cualitativo y hacinamiento con base a los programas y proyectos implementados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y los proyectos registrados en el Distrito Metropolitano de Quito. Se generará un reporte anual sobre el impacto de la vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.</p> <p>En base a los reportes realizados, la entidad encargada del análisis y levantamiento de indicadores en coordinación con los órganos responsables del territorio, hábitat y vivienda, inclusión social, desarrollo productivo y competitividad y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, deberá desarrollar un documento que evalúe la política pública de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	<p>Especificar cuál es la entidad encargada del análisis y levantamiento de indicadores.</p>	DMC	x			Se acoge la observación
	<p>No es nuestra competencia debido a la SDPC no es ejecutora</p>	SDPC			x	Se revisará la competencia en relación a la evaluación de la política pública.

**DISPOSICIONES GENERALES**

<p><b>PRIMERA.</b> - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, podrá calificarse como promotor inmobiliario ante el ente rector de hábitat y vivienda en cumplimiento a la normativa nacional vigente.</p>	<p>Debería ser gestor y operador urbano, en los términos de la LOOTUGS, y facilitador de la participación del sector privado</p>	Arq. Andino		x		Según el Código Municipal la EPMHV es el órgano ejecutor de política pública.
<p><b>SEGUNDA.</b> - El órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda expedirá la resolución que contenga la metodología para la actualización de los mapas de ubicación aptos para implantar vivienda de interés social y de los polígonos de intervención territorial del Distrito Metropolitano de Quito, dicha metodología deberá contemplar que la actualización no deba sobrepasar el lapso de 2 años.</p>						
<p><b>TERCERA.</b> - Incorpórese como anexo No 1 "Estándar de vivienda de Interés Social", a la presente ordenanza.</p>						

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

<p><b>88 Primera.-</b> 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.</p>						
<p><b>89 Segunda.-</b> En el término de 180 días, contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de desarrollo productivo y competitividad en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y el órgano responsable 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.</p>	<p>Incluir en el texto que: “el órgano responsable de desarrollo productivo y competitividad, a través de la Corporación de Promoción Económica,”</p>	SDPC	x			Si se acoge.
	<p>SEGUNDA. – "En el término de 180 días, contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de desarrollo productivo y competitividad en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y el órgano responsable de inclusión social, <del>desarrollará un curso de educación financiera</del> <b>el plan de acompañamiento social y desarrollo comunitario integral de acuerdo a los lineamientos establecidos en la presente ordenanza.</b> <del>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".</del></p>	EPMHV	x			Si se acoge.
<p><b>90 Tercera.-</b> En el término de trescientos sesenta y cinco (365) días contados a partir de la fecha de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable del territorio, hábitat y vivienda desarrollará la propuesta de ordenanza que regule el arriendo con opción a compra.</p>						
<p><b>91 Cuarta.-</b> En el término de sesenta días (60) días contados a partir de la fecha de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de la seguridad y gobernabilidad expedirá la resolución para mitigación de amenazas y riesgos para la implantación de proyectos de vivienda de interés social.</p>	<p>En cuanto a la Transitoria cuarta, se ha debatido previamente acerca del alcance de la misma, pero se considera que el tiempo establecido es limitado. Se requiere una clarificación acerca de las diferencias entre una resolución para la mitigación de amenazas y un catálogo en este contexto.</p>	SGSG	x			Se revisará los plazos establecidos así como se plantea establecer el alcance de dicho instrumento.
<p><b>92 Quinta.-</b> En el término de sesenta días (60) días contados a partir de la fecha de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda emitirá a través de resolución el instructivo para la administración del fondo para el acceso a la vivienda de interés social.</p>						

93 <b>Sexta.-</b> En el plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de Catastro en coordinación con el órgano responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda establecerá la metodología para determinar el ajuste a los factores de acceso a servicios básicos e infraestructura del avalúo catastral urbano.					
94 <b>Séptima.-</b> En el plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de Catastro en coordinación con el órgano responsable de Territorio, Hábitat y Vivienda establecerá la metodología para determinar el canon de arrendamiento para vivienda de interés social.	La valoración de los bienes se realiza aplicando la Norma Técnica de Valoración de Bienes Inmuebles urbanos y rurales del DMQ y la Ordenanza de Valoración No. 027-2021 vigente, valor que se aplica para calcular el canon de arrendamiento, observando lo dispuesto en los artículos 10 y 17 de la Ley de Inquilinato.	DMC		x	Según el Decreto Ejecutivo 405 en su artículo 24 se establece una nueva figura denominada 'arrendamiento social', por lo cual consideramos necesario la implementación de una metodología para establecer un canon de arrendamiento acorde a la población objetivo de la presente ordenanza.
	Se debería incluir a la EPMHV al ser quien implemetaría el programa	EPMHV	x		Se acoge.
95 <b>Octava.-</b> En el término de doscientos veinte (220) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de inclusión social, en coordinación con las Administraciones Zonales, el órgano responsable de Territorio Hábitat y Vivienda y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, emitirá el instrumento para el registro, calificación de los beneficiarios y asignación de subsidios para vivienda de interés social.	Comentario: Se sugiere reemplazar a las Administraciones Zonales por Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana como entidad rectora.	SGCTYPC		x	Se revisará las competencias de los diferentes organismos para establecer el órgano encargado.
96 <b>Novena.-</b> En el término de doscientos veinte (220) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de Territorio Hábitat y Vivienda y la Empresa en coordinación con la empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, emitirá el instrumento técnico para proyectos de Vivienda de Interés Social del Distrito Metropolitano de Quito.	<b>INCLUIR</b> En el término de doscientos veinte (220) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el órgano responsable de Territorio Hábitat y Vivienda <del>y la Empresa</del> en coordinación con la <b>Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda</b> , emitirá el instrumento técnico para proyectos de Vivienda de Interés Social del Distrito Metropolitano de Quito.  Incluir el proceso de DEL TRÁMITE METROPOLITANO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	EPMHV	x		Se acoge la observación
	Se recomienda que dentro de la definición de los equipamientos de bienestar social (EB), quede de manera explícita que dentro de las actividades que coadyuvan al “bienestar social y ayuda a la sociedad” será considerada la vivienda temporal concebida como un servicio público.	EPMHV		x	Se encuentra en análisis la inclusión de esta definición.

**DISPOSICIONES REFORMATARIAS**

<p><b>PRIMERA.</b> - Añádase al literal 7) de los Factores de corrección masiva de suelo urbano, del artículo 1491 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito: “La diferencia entre el valor a pagar por concepto del ‘impuesto predial urbano’ actual y el valor a pagar por el mismo concepto con el ajuste al factor de acceso a servicios básicos e infraestructura, corresponderá a la ‘Contribución por vivienda de interés social’. Los factores de acceso a servicios básicos e infraestructura del avalúo catastral serán ajustados de forma tal que los predios que se encuentran mejor dotados contribuirán en mayor medida a la ‘Contribución por vivienda de interés social’”.</p>	<p>Los fondos para la vivienda de interés social no establecen tasa de contribución por este cálculo, por lo que sugiero se elimine dicha disposición.</p> <p>Deberá actualizarse la normativa conforme la nueva codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.</p>	DMC			x	<p>Se acoge parcialmente, ya que es cierto que el análisis debe abordarse en el proyecto de Ordenanza de Valoración Catastral. No obstante, es necesario establecer que las diferencias en el ajuste de los factores deben destinarse al "Fondo para el acceso a la vivienda de interés social".</p>
	<p>Al respecto, sin perjuicio de los informes técnicos que le correspondan emitir a la Dirección Metropolitana de Catastros y Dirección Metropolitana Financiera sobre esta modificación y su impacto en la valoración urbana y presupuesto del GAD, a nivel tributario, en nuestro entendimiento se plantea crear un tributo denominado Contribución Especial por Vivienda de Interés Social, que a la vez estará financiado por parte de lo recaudado por impuesto predial urbano.</p> <p>Bajo este entendido, como conocemos, la única Contribución Especial que ha sido regulada en Ecuador es la Contribución Especial de Mejoras prevista en el Art. 569 y siguientes del COOTAD, cuyo hecho generador se configura con el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana, requisitos que claramente no se presentan en la Contribución por vivienda de interés social que se plantea, dado que incluso no se identifican los elementos del tributo (sujeto activo, sujeto pasivo, hecho generador, base imponible, cuantía) pareciendo más bien una extensión del Impuesto Predial, lo cual implicaría además la existencia de una posible doble imposición.</p> <p>Por lo expuesto, se sugiere que el proponente aclare la intención de la reforma del Art. 1491 del Código Municipal y de ser el caso replantee el establecimiento de esta Contribución considerando la normativa legal tributaria que regula esta figura, y tomando en cuenta además que el destino de la recaudación de los impuestos seccionales se encuentra expresamente abordado en el COOTAD, sin perjuicio de lo que sobre este último aspecto pueda pronunciarse la Dirección Metropolitana Financiera.</p> <p>En cualquier caso, y salvo aclaración del proponente, la creación de un nuevo tributo debe incorporarse como un nuevo capítulo en el libro III.5 del Código Municipal, sin que correspondiera colocarlo en una norma relacionada con valoración inmobiliaria.</p>	DMT		X	<p>El artículo 1502 del Código Municipal establece las tarifas diferenciales del impuesto predial urbano, mismas que se determinan, por una parte, en función del avalúo catastral. Considerando esta premisa, la propuesta se enfoca en la modificación de uno de los componentes que influyen en el cálculo del avalúo catastral, específicamente, en el factor de acceso a servicios básicos e infraestructura. Cabe señalar que esta modificación no implica la generación de un tributo adicional.</p> <p>El objetivo es que la diferencia resultante entre el valor a pagar por concepto del impuesto predial urbano actual y el valor a pagar con el ajuste al factor de acceso a servicios básicos e infraestructura, deberá ser destinado al "Fondo para el acceso a la vivienda de interés social", mismo que tiene como objeto el desarrollo de planes, programas y proyectos de las diferentes modalidades de vivienda de interés social.</p> <p>De acuerdo con los artículos 171 y 172 del COOTAD establece que los recursos financieros del GAD municipal incluyen los ingresos propios de la gestión, entre los cuales se encuentran los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras. Adicionalmente, el artículo 513 ejusdem determina que el impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana.</p> <p>Esto se considera especialmente importante, ya que, como Distrito Metropolitano de Quito, la finalidad es reducir al menos en un 15% el déficit habitacional para el año 2025, según lo establecido en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDOT, 2021-2033). Por último, la modificación de dichos factores tiene sustento en el COOTAD en el</p>	
	<p>El uso del factor por servicios básicos e infraestructura no está contemplado como generador de alguna tasa o contribución en la presente ordenanza. Se debería eliminar esta disposición</p>	DMC		X		<p>El planteamiento de la presente transitoria es una propuesta para el financiamiento de planes, programas y proyectos de VIS.</p>
<p><b>SEGUNDA.</b>- Reemplácese el artículo 2470 del Código Municipal, por el siguiente texto: “Art. 2470.- 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 aplicable.”</p>	<p>“Art. 2470.- Del desarrollo de 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 aplicable.”</p>	EPMHV			x	<p>Se reformula el artículo para aclarar que es obligatorio el desarrollo de vivienda de interés social en las ZEIS.</p>

<p><b>TERCERA</b> - Refórmese el literal g) del artículo 4017 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”</p>						
<p><b>CUARTA</b> - Refórmese el inciso quinto del literal a) del artículo 2504 del Código Municipal, por el siguiente texto: “La vivienda de interés social, prevista en el presente acápite, únicamente podrá ser enajenada en favor a de las personas calificadas como beneficiarios de vivienda de interés social, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente”.</p>						
<b>DISPOSICIONES DEROGATORIAS</b>						
<p><b>PRIMERA</b> - 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.</p>						
<p><b>SEGUNDA</b> - Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.</p>	<p>Verificar si este titulo si se deroga con la disposición propuesta:Titulo Segundo, de la vivienda social para familias integradas por personas con discapacidad del DMQ.</p>	<p>EPMHV</p>		<p>x</p>		<p>En efecto, se deroga el Título segundo; sin embargo, en el presente proyecto de Ordenanza de Vivienda de Interés Social se incluye la priorización de núcleos familiares que cuentan con mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad y aquellos que se encuentran bajo la línea de pobreza. Además, se plantea que los proyectos de vivienda de interés social deben tener un diseño inclusivo, lo cual también se está desarrollando en las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo mediante la implementación de índices de habitabilidad adaptados a los núcleos familiares. Por último, se propone la generación de incentivos para estos núcleos familiares, lo cual cubre la supresión del apartado mencionado en el presente proyecto de Ordenanza.</p>
<p><b>DISPOSICIÓN FINAL</b> - La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.</p>						