

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ecuador ratificó su compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), para lo cual declaró la Agenda 2030 como política pública del Gobierno Nacional. Al respecto, entre las metas trazadas en los *ODS 10 - Reducir las desigualdades* y *ODS 11 - Ciudades y Comunidades Sostenibles* en los cuales señalan que se deberá potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición. Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales. Así como, también aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

La Constitución de la República del Ecuador (CRE), en los artículos 30 y 31, reconoce que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Así como reconoce el derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. De acuerdo con el artículo 375 *eiusdem*, todos los niveles de gobierno deberán garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna.

De acuerdo con el artículo 260 de la CRE, el ejercicio de las competencias exclusivas no impide el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno. En este sentido, el numeral 6 del artículo 261 *eiusdem* establece que el Estado central tendrá competencia exclusiva sobre la política de vivienda.

Por su parte, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 4, literal f), determina que uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias. Al respecto, el artículo 84 *eiusdem* letra i) dispone que una de las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano es implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano.

Según el artículo 9 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS), los gobiernos autónomos descentralizados deben establecer políticas, lineamientos y objetivos respecto del uso, ocupación y tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada y, priorizando el uso

eficiente del suelo y los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social.

El artículo 147 del COOTAD determina que los planes y programas de los distintos niveles de gobiernos desarrollarán proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. En ese contexto, el artículo 2 de la LOVIS establece que se garantizará 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. Además, el artículo 376 de la Carta Magna dispone que, para hacer efectivo el derecho a la vivienda y al hábitat, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo urbano.

Si bien el ordenamiento jurídico vigente reconoce la necesidad de una adecuada y eficiente prestación del servicio público de vivienda de interés social, al contrastar el déficit cuantitativo, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) mediante la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) y la oferta de vivienda nueva a través de proyectos de vivienda de interés social registrados en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), se evidencia la necesidad de desarrollar más unidades de vivienda para cubrir el déficit.

En el año 2019 se registró un total de 21 021 hogares sin vivienda permanente (déficit cuantitativo), y solamente una oferta de 181 unidades de vivienda, lo que representa aproximadamente el 0.86% de atención al déficit cuantitativo de dicho año. Para el año 2021, se registraron 27 330 hogares sin vivienda permanente, y se generaron 1 258 unidades de vivienda, equivalente al 4.60% de atención al déficit cuantitativo. Finalmente, para el año 2022, se registraron 25 297 hogares sin vivienda permanente, y se generaron 1 477 unidades de vivienda, lo que representa aproximadamente el 5.83% de atención al déficit cuantitativo de dicho año.

Esto evidencia que la oferta de vivienda de interés social en el DMQ se centra principalmente en la producción de viviendas nuevas para su adquisición a través de la compra/venta. No se observa la oferta de otras modalidades de vivienda de interés social, como el mejoramiento o ampliación de la unidad de vivienda y arrendamiento social que podrían abordar de manera más oportuna el déficit cualitativo y el hacinamiento

El desarrollo de vivienda de interés social debe vincularse con la ubicación en un hábitat adecuado, ya que actualmente parte de la oferta de vivienda de interés social se ha desarrollado en zonas con menor cobertura de sistemas públicos de soporte, lo que genera externalidades negativas tanto para la gestión pública como para los habitantes de estas viviendas, como segregación, desprotección social, deterioro urbanístico habitacional y, en algunos casos, falta de acceso a empleo.

Por otro lado, el factor económico de las familias que pretenden acceder a una vivienda de interés social imposibilita el acceso a créditos para su financiamiento, convirtiéndose en una barrera que impide el ejercicio del derecho a una vivienda adecuada y digna.

Estos hechos evidencian que el Código Municipal vigente no solventa las problemáticas descritas, por lo que resulta necesario contar con lineamientos y mecanismos que favorezcan la asequibilidad y accesibilidad a un hábitat y vivienda digna y adecuada para los diferentes grupos poblacionales, priorizando a grupos vulnerables y en situación de riesgo.

Mediante Resolución No. 022-CVH-2022 de 21 de diciembre de 2022, la Comisión de Vivienda y Hábitat resolvió que la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, acorde a sus competencias, presente a la comisión de Vivienda y Hábitat el proyecto de la Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del libro IV.5 "de la Vivienda y Hábitat", del libro IV "del Eje Territorial" del Código Municipal. Con estas consideraciones, la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda envió la propuesta de ordenanza a la comisión de Vivienda y Hábitat, a través del Oficio No. STHV-2023-0149-O de 2 de febrero del 2023.

Mediante Resolución No. 002-CVH-2023, la Comisión de Vivienda y Hábitat solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda que remita hasta el 24 de abril del 2023 el proyecto de ordenanza referida en el párrafo anterior en la que se incluyan nuevos temas.

Mediante Resolución No. SC-ORD-003-CVH-02, la Comisión de Vivienda y Hábitat solicitó a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el término de 8 días realice una mesa de trabajo, estableciendo la metodología y hoja de ruta que permitan conocer el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 "De la Vivienda y Hábitat" del Libro IV "del Eje Territorial" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se convocará a las distintas dependencias del Municipio del D.M. de Quito y actores de la sociedad civil. (09 DE JUNIO DE 2023)

Mediante Resolución No. SC-002-CVH-01, la Comisión de Vivienda y Hábitat solicitó a la Secretaría de Territorio, durante el tratamiento del "Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 "De la Vivienda y Hábitat" del libro IV " del Eje Territorial" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito" se deberá contar con la presencia indelegable de los principales personeros de las Secretarías, Direcciones y entidades adscritas convocadas. (23 DE JUNIO DE 2023)

Mediante Resolución No. SC-003-CVH-01, la Comisión de Vivienda y Hábitat solicitó a la Secretaría de Territorio, dar por conocida la metodología y hoja de ruta que se aplicará en el tratamiento del "Proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva del Libro IV.5 "De la Vivienda y Hábitat" del libro IV " del Eje Territorial" del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito". (23 DE JUNIO DE 2023)

Mediante Resolución No. SC-ORD-005-CVH-01, la Comisión de Vivienda y Hábitat solicitó a la Secretaría de Territorio, solicitar de manera mensual remitan los avances del cumplimiento de los hitos de la hoja de ruta. (08 DE AGOSTO DEL 2023)

Mediante Resolución No. SC-EXT-001-CVH-001, la Comisión de Vivienda y Hábitat resolvió acoger la hoja de ruta propuesta por la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, remitida mediante oficio STHV-2023-1619, del 23 de noviembre del 2023." (26 DE NOVIEMBRE DEL 2023)

En este sentido, la propuesta de ordenanza pretende responder al derecho de la vivienda, a través de la elaboración del régimen administrativo de planificación, gestión y producción de la vivienda de interés social digna y adecuada en el Distrito Metropolitano de Quito. Por tanto, se han desarrollado disposiciones de valoración del suelo, vivienda, clasificación de modalidades y usos de la vivienda, población beneficiaria, acompañamiento social, fuentes de financiamiento y mecanismos para la evaluación de la política pública.

## **ORDENANZA METROPOLITANA No. XXX**

### **EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

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

#### **CONSIDERANDO:**

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

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

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante, “Constitución”) establece que *“las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*;

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

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

**Que**, el artículo 375 *eiusdem* establece: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos; 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar (...). El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”*;

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

**Que**, según lo determina el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (en adelante, “COOTAD”) uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es: *“f) la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.”*;

**Que**, el artículo 84 del COOTAD determina las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano en los siguientes literales: ... *“b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; (...) i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano...”*;

**Que**, el artículo 147 *eiusdem* establece que: “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

*El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.*

*Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.*

**Que**, el numeral 17 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (en adelante, “LOOTUGS”) define a la vivienda adecuada y digna como: “*Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.*”;

**Que**, el numeral 6 del artículo 5 de la LOOTUGS señala que el derecho a la ciudad contiene los siguientes elementos: “*a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas y c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.*”;

**Que**, según el artículo 65 *eiusdem*, “*Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo...*”;

**Que**, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (en adelante, “LOVIS”), es de interés público el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico y social, para atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de

escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas diferenciadas económicamente;

**Que**, de conformidad con el artículo 9 de la LOVIS, la planificación local de los gobiernos autónomos descentralizados respecto del hábitat y vivienda de interés social *“tendrá como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo en el ámbito de sus competencias, con enfoque en la gestión de riesgos, asegurando el derecho al hábitat, a la ciudad y el acceso universal a la vivienda digna y adecuada, propendiendo el uso eficiente del suelo, y, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social.”*;

**Que**, el artículo 15 *eiusdem* define al derecho al hábitat y la vivienda como *“el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos”* y establece que este derecho *“(...) comprende el acceso al hábitat seguro y saludable, a vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; a la propiedad en todas sus modalidades; al acceso y uso en condiciones no discriminatorias de los espacios, equipamientos y servicios públicos, garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; a recurrir al órgano competente para exigir el cumplimiento de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y al desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas”*;

**Que**, según el artículo 18 *eiusdem*, la vivienda *“es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. (...) Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho”*;

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

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

**Que**, mediante Ordenanza No. 0267 de 16 de septiembre de 2008, se emitió la *“Ordenanza Metropolitana de Promoción de Vivienda Nueva de Interés Social”*, misma que fue codificada en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

**Que**, mediante Ordenanza No. 0544 de 29 de abril de 2014, se emitió la “*Ordenanza Especial de Vivienda Social para Familias Integradas por Personas con Discapacidad del Distrito Metropolitano de Quito*”, que fue codificada en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito;

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

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

En ejercicio de sus atribuciones legales establecidas en los artículos 264 de la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 7, 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y, el artículo 8 literal a) de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

#### **EXPIDE LA SIGUIENTE:**

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

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

#### **LIBRO IV.5**

#### **DEL HÁBITAT Y LA VIVIENDA**

#### **TÍTULO I**

#### **DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

## CAPÍTULO I

### OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS

**Artículo [01] Objeto.** - El presente título tiene por objeto establecer el régimen jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito para el acceso y gestión de la vivienda de interés social, a través de sus distintas modalidades, a fin de garantizar una vivienda adecuada, digna, sostenible, saludable e inclusiva; el ejercicio del derecho a la ciudad; y, fomentar el desarrollo comunitario, participativo, solidario y corresponsable del ejercicio de derechos.

**Artículo [02] Ámbito de aplicación.** - El presente título se aplicará para todos los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social, desarrollados por promotores y constructores públicos, privados y de la economía popular y solidaria en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo [03] Principios.** - La aplicación de la presente norma tendrá como fundamento los siguientes principios establecidos en la normativa nacional vigente: universalidad, igualdad y no discriminación, interculturalidad, justicia social, responsabilidad, calidad, eficiencia, continuidad, participación ciudadana, inclusión social y económica, solidaridad, honestidad, transparencia, enfoque de género e intergeneracional, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

## CAPÍTULO II

### GENERALIDADES

**Artículo [04] Definiciones.** - Para efectos de la aplicación del presente título, se considerarán las siguientes definiciones:

- a. Beneficiario:** Es aquella persona representante de un núcleo familiar que ha accedido a una vivienda de interés social en sus diferentes modalidades.
- b. Modalidades de acceso a vivienda de interés social:** Mecanismos que permiten a los beneficiarios acceder a una vivienda, los cuales son: adquisición de vivienda de interés social; construcción de vivienda en lote o predio del beneficiario; mejoramiento o ampliación de la unidad de vivienda; arrendamiento social; y, arrendamiento social con opción a compra.
- c. Núcleo familiar:** Núcleo básico de la formación social y el medio necesario para el desarrollo integral de sus miembros. Cada núcleo familiar deberá contar con un representante de hogar.
- d. Promotores o constructores:** Son aquellas personas naturales o jurídicas, asociaciones, comités, colectivos u organizaciones, sean públicas, privadas o de la economía popular solidaria, que se encuentran registradas ante el ente rector

nacional de hábitat y vivienda para la ejecución de 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 Distrito Metropolitano de Quito.

- e. Sistemas públicos de soporte:** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
- f. Subsidio o incentivo:** Aporte en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a las personas beneficiarias, por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los casos previstos en la normativa vigente.
- g. Vivienda de interés social:** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer, bajo las modalidades establecidas en la normativa metropolitana vigente, la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza, en situación de vulnerabilidad, que pertenezca a grupos de atención prioritaria o mujeres jefas de hogar, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar, con excepción de los casos establecidos en la normativa metropolitana vigente. La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados con base en a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social. Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta Ley.
- h. Vivienda progresiva:** Es aquella vivienda de interés social planificada desde el inicio del proyecto para aumentar su área útil.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [05] Programas de vivienda de interés social.** - Los promotores y constructores públicos podrán gestionar, ejecutar y promocionar programas de vivienda de interés social, en correspondencia con las políticas y planes nacionales, así como los instrumentos de planificación local.

**Artículo [06] Proyectos de vivienda de interés social.** - Los promotores y constructores, registrados ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda, podrán gestionar, ejecutar y promocionar proyectos que se desarrollen como parte de los programas de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito, en correspondencia con las políticas y planes nacionales, así como los instrumentos de planificación local.

**Artículo [07] Priorización de programas y proyectos de vivienda de interés social.** - Se priorizará los programas y proyectos de vivienda de interés social en Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), zonas previstas para relocalización, zonas regularizadas por asentamientos humanos de hecho y consolidados; y, las demás zonas priorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigente.

## CAPÍTULO IV

### DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

#### SECCIÓN I

#### DE LAS CONSIDERACIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [08] Ubicación de la vivienda de interés social.** - La vivienda de interés social se implementará en suelo de clasificación urbana o rural, de acuerdo con las condiciones de desarrollo especificadas en normativa metropolitana vigente.

**Artículo [09] Zonas susceptibles a amenazas.** - Los proyectos de vivienda de interés social podrán implantarse en zonas seguras respecto de las amenazas naturales y antrópicas; y, en zonas donde las amenazas identificadas puedan ser mitigadas, para lo cual los promotores y constructores deberán realizar las obras de mitigación del proyecto, tomando como referencia el catálogo de obras de mitigación de amenazas naturales, emitido por la entidad municipal encargada de seguridad y gobernabilidad.

**Artículo [10] Vivienda de relocalización.** - La vivienda de relocalización se sujetará al Plan de Relocalización establecido por la entidad municipal encargada de la seguridad y gobernabilidad.

La población inscrita en el Plan de Relocalización podrá acceder a cualquier modalidad de acceso a la vivienda establecidas en la presente normativa.

## SECCIÓN II

### DEL VALOR DEL SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [11] Valoración catastral de suelos destinados a vivienda de interés social. -**

Con la finalidad de establecer una valoración catastral asequible para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la entidad municipal encargada de catastro emitirá una metodología en base a la normativa nacional y metropolitana vigente.

## SECCIÓN III

### DE LAS CONDICIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [12] Condiciones para desarrollar proyectos de vivienda de interés social en**

**suelo de clasificación urbana. -** Los proyectos de vivienda de interés social en suelo de clasificación urbana, además de lo señalado en la normativa nacional y metropolitana vigente, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cumplir con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y, Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- b. Los proyectos de interés social, para su funcionamiento y habitabilidad, deberán contar con cobertura y accesibilidad a los sistemas públicos de soporte.

**Artículo [13] Condiciones para desarrollar proyectos de vivienda de interés social en**

**suelo de clasificación rural. -** Los proyectos de vivienda de interés social en suelo de clasificación rural, además de lo señalado en la normativa nacional y metropolitana vigente, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cumplir con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo y, Norma Ecuatoriana de la Construcción.
- b. Los proyectos de interés social, para su funcionamiento y habitabilidad, deberán contar con accesibilidad a los sistemas públicos de soporte u otros que cumplan la misma función.

## SECCIÓN IV

### DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [14] Construcción de proyectos nuevos de vivienda de interés social. -**

Los proyectos nuevos de vivienda de interés social podrán ser gestionados y desarrollados por promotores y constructores públicos, privados y de la economía popular y solidaria.

Adicionalmente, podrán desarrollar vivienda progresiva, promoviendo sistemas constructivos sostenibles e innovación tecnológica, en cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

**Artículo [15] Rehabilitación de inmuebles patrimoniales y no patrimoniales.** - Los promotores y constructores podrán desarrollar proyectos de rehabilitación de edificaciones públicas, de carácter patrimonial y no patrimonial, para fines de vivienda de interés social, en cumplimiento de las condiciones y restricciones establecidas en la normativa nacional y metropolitana vigente.

La entidad municipal encargada del patrimonio en coordinación con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, serán las encargadas de la gestión y ejecución de la rehabilitación de los inmuebles patrimoniales metropolitanos, en concordancia con la normativa nacional y metropolitana vigente.

Los inmuebles patrimoniales podrán ser destinados sólo para la modalidad de arrendamiento social.

## CAPÍTULO V

### DE LAS MODALIDADES DE ACCESO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [16] Adquisición de vivienda de interés social.** - La adquisición de vivienda de interés social es el mecanismo contractual de compraventa del inmueble, la población podrá adquirir una unidad de vivienda de interés social. En caso de la población perteneciente al primer segmento, el mecanismo contractual será la donación del inmueble.

La población beneficiaria que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente podrá recibir subsidios del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito previstos en la presente ordenanza; sin perjuicio de que pueda recibir subsidios por parte del ente rector nacional de hábitat y vivienda.

El beneficiario no podrá transferir el dominio de la vivienda que adquiera por un plazo de diez años contados a partir de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, para lo cual se impondrá un gravamen de prohibición de enajenar.

**Artículo [17] Construcción de vivienda en lote o predio del beneficiario.** - La construcción de vivienda en lote o predio del beneficiario es la modalidad a través de la que se desarrolla una unidad de vivienda en lote o predio del beneficiario.

La población beneficiaria que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente podrá recibir subsidios del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito

Metropolitano de Quito previstos en la presente ordenanza; sin perjuicio de que pueda recibir subsidios por parte del ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo [18] Mejoramiento o ampliación de la unidad de vivienda.** - El mejoramiento y ampliación de la unidad de vivienda es la modalidad a través de la cual el beneficiario mejora o amplía la unidad de vivienda de su propiedad mediante el asesoramiento, capacitación o acompañamiento técnico de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat.

Se priorizará el mejoramiento, según el orden descrito a continuación:

1. Reforzamiento estructural (Muros de protección o contención).
2. Cubierta.
3. Pisos.
4. Mejoramiento de áreas húmedas.
5. Paredes externas, internas y puertas.
6. Cambio o mejoramiento de las instalaciones de servicios básicos.

Los programas y proyectos de mejoramiento constructivo de la unidad de vivienda serán gestionados y desarrollados según lo establecido en el instrumento técnico para el mejoramiento de la unidad de vivienda emitido por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda o quien ejerza sus funciones.

La población beneficiaria que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente podrá recibir incentivos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo [19] Arrendamiento social.** - A través del arrendamiento social, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en calidad de arrendador se obliga a entregar el uso, goce y posesión de un inmueble de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado el Distrito Metropolitano de Quito, destinado a vivienda, de manera temporal, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo determinado.

La población beneficiaria cubrirá el valor de la expensa correspondiente a la alícuota y servicios básicos (agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, entre otras).

Para fijar el canon de arrendamiento social mensual, se tendrá en cuenta la ubicación y la condición del inmueble. Este canon no excederá lo establecido por la normativa legal vigente.

La población beneficiaria que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente podrá recibir incentivos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, previstos en la presente ordenanza; sin perjuicio de que pueda recibir incentivos por parte del ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo [20] Arrendamiento social con opción a compra.** - El arrendamiento con opción de compra es el mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en calidad de arrendador, se obliga a entregar el uso, goce y posesión de un inmueble de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado el Distrito Metropolitano de Quito, destinado a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo máximo para ejercer la opción de compra, que se establecerá en el respectivo contrato.

El arrendamiento social con opción a compra se aplicará en cumplimiento de las disposiciones previstas en la normativa metropolitana vigente y que expida el ente rector nacional encargado de hábitat y vivienda.

## CAPÍTULO VI

### DEL REGISTRO Y CALIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

#### SECCIÓN I

#### DE LA POBLACIÓN

**Artículo [21] Procedimiento para postulación de la población.** - La población que desee acceder a una vivienda de interés social deberá registrarse y postular ingresando los datos y los requisitos establecidos en la normativa que la entidad municipal encargada de inclusión social expida para el efecto.

El procedimiento de postulación podrá realizarse sin perjuicio de que la población postulante pueda aplicar a los beneficios otorgados por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo [22] Calificación de la población.** - La entidad municipal encargada de inclusión social será quien califique a la población postulante, en el ámbito de sus atribuciones, de acuerdo con la normativa metropolitana vigente y considerando las regulaciones establecidas por el ente rector nacional encargado de hábitat y vivienda, la unidad nacional a cargo del registro social, el ente encargado de regular los sistemas monetario y financiero.

El proceso de calificación podrá realizarse sin perjuicio de que el postulante pueda calificarse como beneficiario ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda para la entrega de los subsidios e incentivos aplicables.

**Artículo [23] Priorización de la población beneficiaria.** - La priorización de la población calificada para el primer y segundo segmento de vivienda, se realizará de acuerdo con la normativa que la entidad municipal encargada de inclusión social expida para el efecto.

Para la priorización se deberá tomar en cuenta, al menos, lo siguiente:

- a. Situación de pobreza y pobreza extrema del núcleo familiar;
- b. Situación de vulnerabilidad de alguno de los miembros del núcleo familiar;
- c. Pertenencia de alguno de los miembros del núcleo familiar a grupos de atención prioritaria.

Adicionalmente, la entidad municipal encargada de inclusión social, en la normativa que expida para el efecto, podrá incluir otros aspectos necesarios para la priorización.

**Artículo [24] Listado de la población beneficiaria.** - El listado de la población calificada y priorizada para las diferentes modalidades de acceso a vivienda de interés social, será remitido a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la planificación de los programas y proyectos de vivienda de interés social y acompañamiento social.

## SECCIÓN II

### DE LICENCIAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [25] Registro del promotor o constructor ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda.** - Los promotores o constructores interesados en desarrollar proyectos de vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito deberán, como paso previo al licenciamiento del proyecto, registrarse ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo [26] Informe de Regulación Metropolitana.** - Para la calificación del anteproyecto ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda, el promotor o constructor deberá obtener el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), actualizado y emitido por la administración zonal correspondiente. Las observaciones establecidas en el IRM deberán ser solventadas antes de continuar con la calificación del anteproyecto.

**Artículo [27] Calificación del anteproyecto de vivienda de interés social.** - El promotor o constructor deberá obtener el certificado de calificación del anteproyecto emitido por el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo [28] Obtención de la licencia metropolitana urbanística.** - Una vez obtenido el certificado de calificación del anteproyecto por parte del ente rector nacional de hábitat

y vivienda los promotores o constructores obtendrán la licencia metropolitana urbanística de edificación (LMU-20) en cumplimiento de la normativa vigente.

**Artículo [29] Certificado de calificación del Proyecto.** - El promotor o constructor solicitará ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda la emisión del certificado de calificación del proyecto.

**Artículo [30] Notificación del Certificado de calificación del proyecto.** - El promotor o constructor deberá notificar a la entidad municipal encargada de territorio hábitat y vivienda, el certificado de calificación del proyecto, a fin de llevar un registro de los proyectos del Distrito Metropolitano de Quito para el seguimiento y evaluación de la política pública.

## CAPÍTULO VII

### DE LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS METROPOLITANOS

**Artículo [31] Subsidios e incentivos metropolitanos.** - Los subsidios e incentivos metropolitanos estarán dirigidos a la población beneficiaria del primer y segundo segmento de vivienda, de conformidad con la normativa metropolitana vigente y con las regulaciones establecidas por los órganos nacionales competentes.

La población beneficiaria podrá recibir subsidios o incentivos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sin perjuicio de los subsidios o incentivos que pueda recibir del ente rector nacional de hábitat y vivienda.

**Artículo [32] Subsidios Metropolitanos.** - La población beneficiaria podrá recibir uno de los siguientes subsidios metropolitanos, de acuerdo con la modalidad de acceso a vivienda de interés social a la que haya aplicado:

- a. **Adquisición de vivienda de interés social:** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito ofrecerá los siguientes subsidios para el primer y segundo segmento:
  - i. **Primer segmento:** Recibirán un subsidio total.
  - ii. **Segundo segmento:** Recibirán un subsidio parcial; o, un subsidio parcial más la tasa preferencial para un crédito hipotecario, otorgado por el ente rector nacional encargado del hábitat y vivienda
- b. **Construcción de vivienda en lote o predio del beneficiario:** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito ofrecerá los siguientes subsidios para el primer y segundo segmento:
  - i. **Primer segmento:** Recibirán un subsidio total.

- ii. **Segundo segmento:** Recibirán un subsidio parcial; o, un subsidio parcial más la tasa preferencial para un crédito hipotecario, otorgado por el ente rector nacional encargado del hábitat y vivienda.

**Artículo [33] Incentivos Metropolitanos.** - La población beneficiaria podrá recibir uno de los siguientes incentivos metropolitanos, de acuerdo con la modalidad de acceso a vivienda de interés social a la que haya aplicado:

- a. **Mejoramiento o ampliación de la unidad de vivienda:** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito ofrecerá los siguientes incentivos para el primer y segundo segmento:
  - i. **Primer segmento:** Recibirán un subsidio total.
  - ii. **Segundo segmento:** Recibirán un subsidio parcial; o, un subsidio parcial más la tasa preferencial, otorgado por el ente rector nacional encargado del hábitat y vivienda.
- b. **Arrendamiento social:** El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito ofrecerá los siguientes incentivos para el primer y segundo segmento:
  - i. **Primer segmento:** Recibirán un incentivo parcial del canon, durante el plazo determinado en el contrato de arrendamiento.
  - ii. **Segundo segmento:** Recibirán un incentivo temporal de forma progresiva decreciente en caso de que el arrendatario no pueda solventar el canon durante un periodo determinado.

## CAPÍTULO VIII

### DEL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

**Artículo [34] Plan de acompañamiento social.** – Cada proyecto de vivienda de interés social, en las modalidades de adquisición de vivienda de interés social, construcción de vivienda en lote o predio del beneficiario, arrendamiento social y arrendamiento social con opción a compra, deberán contar con un plan de acompañamiento social que será elaborado por el promotor o constructor.

El plan de acompañamiento social deberá contener como mínimo lo establecido en la normativa emitida para el efecto por la entidad municipal encargada de inclusión social.

El plan de acompañamiento social deberá contener las siguientes etapas:

- a. **Antes:** Comprende la identificación y diagnóstico del núcleo familiar.
- b. **Durante:** Comprende el acompañamiento social a partir de la etapa de ejecución del proyecto.

- c. **Después:** Comprende el seguimiento y evaluación del plan de acompañamiento social, una vez entregada la unidad de vivienda al representante del núcleo familiar. Y periódicamente hasta que culmine la prohibición de enajenar, en caso de adquisición de vivienda.

**Artículo [35] Aprobación del plan de acompañamiento social.** – La entidad municipal encargada de inclusión social revisará y aprobará el plan de acompañamiento social.

La aprobación del acompañamiento social será un requisito previo para la obtención de la licencia metropolitana urbanística de la edificación.

**Artículo [36] Ejecución del acompañamiento social.** – El acompañamiento social aprobado será ejecutado por los promotores o constructores, sin perjuicio del monitoreo y evaluación correspondiente.

**Artículo [37] Monitoreo y evaluación del plan de acompañamiento social.** – El monitoreo y evaluación del plan de acompañamiento social de los proyectos de vivienda social lo realizará la entidad encargada de la inclusión social, misma que podrá requerir a la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda la ejecución de acciones de apoyo que estime necesarias.

## **CAPÍTULO IX**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ACTORES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo [38] Obligaciones de la entidad municipal encargada del patrimonio.** - La entidad municipal encargada del patrimonio tendrá la obligación de gestionar y ejecutar la rehabilitación de los inmuebles patrimoniales metropolitanos para destinarlos a vivienda de interés social.

**Artículo [39] Obligaciones de la entidad municipal encargada de inclusión social.** - La entidad municipal encargada de inclusión social tendrá las siguientes obligaciones según sus funciones:

- a. Calificar a la población postulante de acuerdo con la normativa metropolitana vigente.
- b. Verificar que la información o documentación presentada o declarada por el postulante, durante el proceso de calificación, sea veraz y consistente con la realidad. En caso de verificarse que la información o documentación presentada o declarada para el acceso a las diferentes modalidades de vivienda de interés social, así como para el otorgamiento de subsidios o incentivos, no es veraz ni consistente con la realidad, se dejará sin efecto la calificación del postulante.

- c. Remitir el listado de la población beneficiaria a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- d. Revisar y aprobar el plan de acompañamiento social del proyecto presentado por el constructor o promotor.
- e. Realizar el monitoreo y evaluación del plan de acompañamiento social del proyecto presentado por el constructor o promotor.

**Artículo [40] Obligaciones de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda tendrá las siguientes obligaciones según sus funciones:

- a. Fiscalizar la ejecución del mejoramiento o ampliación de la unidad de vivienda.
- b. Gestionar, ejecutar y promocionar programas y proyectos de vivienda de interés social.

**Artículo [41] Obligaciones de la Agencia Metropolitana de Control.** - La Agencia Metropolitana de Control tendrá la obligación de realizar la inspección general, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos sancionadores respecto de vivienda de interés social.

**Artículo [42] Obligaciones de la población beneficiaria.** – La población beneficiaria que acceda a una modalidad de vivienda de interés social, deberá:

- a. En la modalidad de adquisición de vivienda, el beneficiario deberá ocupar la vivienda asignada una vez suscrita el acta de entrega-recepción del inmueble, de conformidad con el procedimiento que se emita para el efecto y, no podrá venderla, arrendarla o cambiar la titularidad de dominio del inmueble por 10 años, a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente del mecanismo contractual de adquisición.
- b. En la modalidad de adquisición de vivienda, arrendamiento social y arrendamiento con opción a compra, se prohíbe que el beneficiario subarriende el inmueble.
- c. En la modalidad de arrendamiento social, el beneficiario deberá cubrir el valor de la expensa correspondiente a la alícuota y servicios básicos (agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, entre otros).
- d. Cumplir con las obligaciones establecidas en el plan de acompañamiento social.

**Artículo [43] Obligación del promotor o constructor a cargo de los proyectos.** – Los promotores o constructores que ejecuten proyectos de vivienda de interés social tendrán la obligación de:

- a. Registrarse ante el ente rector nacional de hábitat y vivienda.

- b. Obtener los certificados y licencias necesarias ante el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de la normativa vigente.
- c. Notificar con el certificado de calificación del proyecto a la entidad municipal encargada de territorio hábitat y vivienda.
- d. Cumplir con las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, la normativa nacional y metropolitana vigente.
- e. En las modalidades de adquisición de vivienda de interés social, construcción de vivienda en lote o predio del beneficiario, arrendamiento social y arrendamiento social con opción a compra, el promotor o constructor deberá elaborar el plan de acompañamiento social, en cumplimiento de la normativa emitida para el efecto.
- f. Obtener la aprobación del plan de acompañamiento social para cada proyecto de vivienda de interés social que desarrollen.

## **CAPÍTULO X**

### **DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo [44] Procedimiento sancionador.** - El procedimiento sancionador se llevará a cabo de conformidad con la normativa metropolitana vigente.

#### **SECCIÓN I**

##### **INCUMPLIMIENTOS DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA**

**Artículo [45] Destino de la vivienda de interés social.** - En caso de que el beneficiario del subsidio o incentivo emplee el inmueble para un uso diferente al de vivienda o, si el mismo se encuentra deshabitado por más de dos meses, deberá devolver el valor total del subsidio o incentivo otorgado, sin perjuicio del inicio de las acciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

**Artículo [46] Destino del subsidio o incentivo.** - En caso de que el destino del subsidio o incentivo entregado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito sea distinto para el que fue concedido, las personas naturales o jurídicas, asociaciones, comités, colectivos u organizaciones, sean públicas, privadas o de la economía popular solidaria, que recibieron el subsidio o incentivo deberán devolver el valor total de los mismos, sin perjuicio del inicio de las acciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

## SECCIÓN II

### INCUMPLIMIENTOS DE LOS CONSTRUCTORES O PROMOTORES

**Artículo [47] Divergencias entre lo aprobado y construido.** - Cuando existan divergencias entre el proyecto aprobado y la obra construida, el promotor o constructor será sancionado con una multa de diez (10) por ciento del valor del proyecto aprobado, sin perjuicio de su obligación de realizar las obras modificatorias necesarias para dar cumplimiento con el proyecto aprobado.

**Artículo [48] Incumplimiento de plazos y condiciones del proyecto.** - Cuando el promotor o constructor 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 aprobado, sin perjuicio de su obligación de concluir con el proyecto dentro del plazo y bajo las condiciones que determine la licencia metropolitana correspondiente.

**Artículo [49] Defectos constructivos graves.** - En los proyectos que presenten defectos de construcción que no puedan ser subsanados o que afecten la seguridad de los habitantes de la vivienda de interés social, el constructor o promotor deberá proceder con la devolución de los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda y de los valores correspondientes a subsidios o incentivos en caso de existir.

Además, la entidad municipal encargada del procedimiento sancionador solicitará al ente rector nacional de hábitat y vivienda la invalidación del registro como promotor o constructor.

**Artículo [50] Obras de mitigación.** - El promotor o constructor que no realice las obras de mitigación para evitar poner en riesgo a los beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social, así como a la población circundante, será sancionado con una multa de diez (10) por ciento del valor del proyecto aprobado, sin perjuicio de su obligación de realizar las respectivas obras de mitigación.

## CAPÍTULO XI

### DEL FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo [51] Financiamiento de programas y proyectos metropolitanos de vivienda de interés social.** - El financiamiento de programas y proyectos de vivienda de interés social se realizará de la siguiente forma:

- a. Recursos provenientes de los ingresos propios de la gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito que, destinará

- mediante la asignación presupuestaria anual a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- b. Pago de la Concesión Onerosa de Derechos a través del catálogo de proyectos respecto de vivienda de interés social, conforme a lo previsto en la normativa metropolitana vigente.
  - c. Cargas que se prevean en el desarrollo de las Zonas Especiales de Interés Social y Unidades de Actuación Urbanística.
  - d. Recursos obtenidos de cooperación internacional, reembolsables o no reembolsables.
  - e. Recursos obtenidos de la gestión propia de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda que sean destinados a programas y proyectos de vivienda de interés social.
  - f. Recursos por cooperación interinstitucional y transferencia de recursos para las diferentes modalidades de acceso a la vivienda de interés social, gestionadas por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ante el gobierno central.
  - g. Aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, fundaciones u organizaciones sociales, que se recepten en calidad de donación.

## **CAPÍTULO XII**

### **DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo [52] Seguimiento de la implementación de los programas y proyectos.** - La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y las Administraciones Zonales enviarán anualmente, durante los tres primeros meses, a la entidad municipal encargada del territorio, hábitat y vivienda, un reporte de los programas y proyectos de vivienda implementados en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo [53] Evaluación de programas y proyectos de vivienda de interés social.** - La entidad municipal encargada del territorio, hábitat y vivienda evaluará anualmente el impacto de los programas y proyectos de vivienda de interés social implementados en el Distrito Metropolitano de Quito, respecto del déficit habitacional y hacinamiento.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DE LOS BENEFICIOS TRIBUTARIOS**

**Artículo [54] Beneficios tributarios.** - La vivienda de interés social estará sujeta a la aplicación de las exenciones y rebajas de tributos reconocidos en la normativa nacional y metropolitana vigente.

**Artículo [55] Exención del impuesto de alcabala.** - De conformidad con la normativa nacional vigente, la exoneración del impuesto de alcabala será total en la venta o transferencia de dominio de inmuebles destinados a cumplir programas y proyectos de vivienda de interés social, previamente calificados por el órgano correspondiente.

**Artículo [56] Exoneración del Impuesto predial en inmuebles patrimoniales.** - Los propietarios de inmuebles patrimoniales rehabilitados, restaurados o en los que se hayan realizado obras de conservación y mantenimiento, gozarán de la exoneración total del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente al de la terminación de las obras, conforme lo establece la Ley de Incentivos Tributarios por la Conservación de las Áreas Históricas de Quito.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Las entidades municipales y entidades colaboradoras, en cumplimiento de sus atribuciones y en la ejecución de sus procesos, deberán priorizar a los programas y proyectos de vivienda de interés social.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, emitirá la metodología de valoración catastral destinada a vivienda de interés social a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a la normativa nacional y metropolitana vigente.

**SEGUNDA.** - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a través de resolución, emitirá el instrumento técnico para mejoramiento de la unidad de vivienda.

**TERCERA.** - En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, a través de resolución, emitirá el instrumento técnico de arrendamiento social.

**CUARTA.** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Secretaría Territorio,

Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, establecerá la metodología para determinar el canon de arrendamiento para vivienda de interés social.

**QUINTA** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Secretaría de Inclusión Social, mediante resolución, emitirá el instrumento para el registro y calificación de la población.

**SEXTA** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Secretaría de Inclusión Social, mediante resolución, emitirá los lineamientos, condiciones y parámetros que deberá contener el plan de acompañamiento social para proyectos de vivienda de interés social.

**SÉPTIMA** - En el término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Secretaría de Desarrollo Productivo y Competitividad y la Secretaría de Inclusión Social, desarrollarán un programa de educación financiera para los beneficiarios de vivienda de interés social.

**OCTAVA** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, la Secretaría Territorio, Hábitat y Vivienda, emitirá la propuesta de mecanismos de financiamiento de programas y proyectos de vivienda de interés social.

**NOVENA** - En el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, el Alcalde Metropolitano expedirá las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo para proyectos de vivienda de interés social.

**DÉCIMA** - En el término de doscientos veinte (220) días, la Secretaría de Tecnologías de la Información y Comunicación, desarrollará un sistema informático de vivienda de interés social.

**DÉCIMA PRIMERA** - En el término de doscientos veinte (220) días la Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad desarrollará y emitirá el catálogo de obras de mitigación de amenazas naturales.

## **DISPOSICIONES REFORMATARIAS**

**PRIMERA** - Añádase como numeral 14 al artículo 1474 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente: *“14. Se exonera de aranceles y tarifas por los servicios de registro y certificación que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito para los numerales 1 y 2 de este artículo cuando se trate de vivienda de interés social”*.

**SEGUNDA.** - 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.”*

**TERCERA.** - Refórmese el literal g) del artículo 4017 del Código Municipal, por el siguiente: *“g) La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la ejecución de los instrumentos de gestión del suelo y para el desarrollo de vivienda de interés social”*

**CUARTA.** - Refórmese el inciso séptimo, numeral iii), 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 de las personas calificadas como beneficiarios de vivienda de interés social, en cumplimiento de la normativa nacional y metropolitana vigente”.*

### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

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

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

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