

INFORME TÉCNICO-JURÍDICO SOBRE 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

Este informe analiza las disposiciones del proyecto de ordenanza relacionado con la vivienda de interés social en el Distrito Metropolitano de Quito.

I. MARCO NORMATIVO:

Constitución de la República del Ecuador

“Art. 30.- 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.”

“Art. 35.- Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad.”

“Art. 375.- 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.*
- 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*
- 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.*
- 6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.*
- 7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.*
- 8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.*

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

“Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: (...) 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; (...)”

“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: (...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio metropolitano, en todas sus modalidades; (...)”

“Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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.”

II. ANÁLISIS DE LA ORDENANZA PROPUESTA:

De conformidad con el principio de competencia previsto en el Art. 226 de la Constitución de la República, que limita la actuación de las entidades, autoridades y servidores públicos a aquellas expresamente atribuidas en la Constitución y en la Ley; como consta en la base normativa citada en el acápite previo, y en el proyecto de Ordenanza, es una competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regular los programas y formas de acceso a vivienda de interés social.

No obstante, debiendo mantener la normativa metropolitana concordancia con los cuerpos legales jerárquicamente superiores, se emiten las siguientes observaciones al proyecto:

Observaciones:

1. En el artículo (...) “Priorización de la persona beneficiaria”:
 - Es necesario aclarar si los criterios para priorización enlistados deben o no ser concurrentes.
2. En el artículo (...) “Infracciones leves para beneficiarios que reciben bonos”:
 - Desde el literal b) de las infracciones, las mismas tienen más bien relación con el siguiente artículo “Infracciones leves para beneficiarios de vivienda de interés social”, sin que sean directa vinculación con la utilización de los bonos previstos en el proyecto de Ordenanza.



3. En el artículo (...) "Obligación del promotor o constructor. – "Se recomienda incluir un literal que señale lo siguiente:
 - En el caso de que el proyecto de vivienda de interés social se haya beneficiado de la exoneración del pago de la concesión onerosa de derechos (COD), el promotor o constructor estará obligado a presentar las escrituras de compraventa de todas las unidades de vivienda a medida que vaya transfiriendo su dominio, en la Administración Zonal en la cual se le otorgó la Licencia Metropolitana Urbanística correspondiente.

4. En el CAPÍTULO "XIV DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ACTORES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL", incluir un artículo que señale lo siguiente:
 - Artículo (...) Obligación de la Administración Zonal. – Únicamente en los casos de los proyectos de vivienda de interés social en los que el promotor o constructor se haya beneficiado de la exoneración del pago de la COD, una vez recibidas las escrituras de compraventa de todas las unidades de vivienda del proyecto de vivienda de interés social, en la cláusula correspondiente al precio, se verificará que el monto de las viviendas de interés social corresponda al valor vigente.

En el caso de que el precio sea mayor, la Administración Zonal, en calidad de autoridad administrativa otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística, y de delegada para el cálculo de la COD, realizará el cálculo de la COD que le correspondía al proyecto y emitirá el título de crédito correspondiente para el cobro de este valor por vía coactiva.

III. Conclusión

El proyecto de ordenanza presenta una estructura general adecuada e integral respecto de la vivienda de interés social, no obstante, se recomienda acoger las observaciones emitidas para garantizar su implementación eficiente en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Ab. Isabel Ledesma, LLM.

Mgs. José Orellana

Coordinadora de Asesoría Legal

Director Metropolitano de Coordinación Territorial

Revisado:	Arq. Verónica Cueva Jefe de la Unidad de Coordinación Territorial de Hábitat y Obras Públicas	
Elaborado:	Ab. Isabel Ledesma Coordinadora de Asesoría Legal	