

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Ecuador y en toda Latinoamérica, a pesar de los avances legales y las experiencias de construcción de vivienda de interés social, las políticas públicas en este tema se siguen centrando en los aspectos de financiamiento y costo, generando viviendas que no califican como adecuadas y dignas, privilegiando la construcción de soluciones habitacionales en serie, con espacios mínimos y con materiales de poca calidad y mínima tecnología. Esta concepción ha dado como resultado la generación de barrios miseria, carentes de equipamiento comunitario como áreas para uso de los moradores, espacios para la recreación, la cultura y el deporte; que no consideran servicios públicos como educación, salud y transporte, ni infraestructura como alcantarillado, agua potable y vías, entre otros elementos necesarios para la creación de entornos favorables para la recreación y reproducción de la vida.

Al mismo tiempo, se descuidan aspectos sociales que están íntimamente ligados a los resultados a largo plazo de los proyectos de vivienda social, como la construcción de comunidad, que fortalece las relaciones familiares y contribuye a la cohesión social, precautelando la aparición de problemas posteriores como la inseguridad, la violencia doméstica, feminicidios, delincuencia, abuso de drogas, embarazo adolescente y otros problemas de la comunidad, e inclusive el abandono de las viviendas por parte de sus adjudicatarios.

En este contexto, durante los últimos años se ha generado un reconocimiento de los Estados a diferentes niveles sobre la necesidad de abordar la vivienda de interés social dentro del hábitat, de forma integral y no segmentada como un aporte a la construcción de ciudad y ciudadanía. Muestra de aquello son los conceptos de vivienda expuestos en la Constitución de la República del Ecuador 2008, donde se establece el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica, así como el derecho al disfrute pleno de la ciudad (Artículos 30, 31) y la integralidad del derecho de las personas, a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, cultura, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (Artículo 66, 375).

Internacionalmente, la Nueva Agenda Urbana definida en el encuentro mundial Hábitat III apuntó a la cohesión social, marcos urbanos colaborativos, desarrollo espacial, oportunidades de economía urbana y ecología urbana, como las áreas claves que deben vincularse a la política de vivienda.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Con este espíritu, es necesario adecuar y actualizar la normativa del DMQ con el fin de que integre estos avances conceptuales y legales.

El déficit de vivienda adecuada en el Distrito Metropolitano de Quito, es un problema estructural que tiene su origen en cinco puntos fundamentales:

- a. Escasa o inexistente inversión social para destinarlos a proyectos de vivienda de interés social que cumplan la cada vez más creciente demanda de vivienda.
- b. Escasez de suelo urbano asequible y habilitado para la construcción de planes y programas de vivienda de interés social.
- c. Estructura social caracterizada por marcadas inequidades socio-económicas;
- d. Falta de aplicación de políticas y normas para fomento y promoción de la construcción de vivienda de interés social.
- e. La expansión desordenada de la mancha urbana, que lleva al establecimiento de asentamientos irregulares con poca o ninguna cobertura de servicios básicos, con viviendas que no cumplen parámetros básicos de seguridad legal y técnica.

Uno de los pocos esfuerzos normativos en materia de vivienda de interés social ha sido la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, expedida en marzo del 2010, instrumento en el cual se establecen los principios rectores de la acción municipal y ciudadana acerca del hábitat y la vivienda, buscando dar respuesta a la legítima aspiración de amplios sectores ciudadanos sobre su derecho al hábitat y la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, que constituye un elemento fundamental de la gestión municipal.

La Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene como objetivo reconocer e impulsar el ejercicio del derecho de todos sus habitantes al disfrute de la ciudad, considerando que el acceso a suelo urbanizado y a una vivienda digna y segura son componentes esenciales para el fortalecimiento del ejercicio de la ciudadanía e integración social.

En este contexto la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda se desarrolla con un enfoque de derechos y entre sus principios destacan: la integralidad del hábitat, el desarrollo comunitario e integral, la universalidad, la solidaridad, el derecho a la ciudad, la accesibilidad económica, la eficiencia y eficacia institucional, la participación ciudadana, la calidad de diseño y construcción, la innovación, el crecimiento progresivo y la vivienda productiva. Sus ejes transversales son la equidad, la interculturalidad y la gestión de riesgos, además de promover la participación de los actores involucrados en la aportación estratégica de recursos financieros, de gestión, técnicos y humanos, fortaleciendo una ciudadanía consciente, participativa y corresponsable en la construcción de comunidades solidarias y la ciudad que nos merecemos.

Sin embargo, este instrumento ha resultado insuficiente pues se hace necesario que la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda se refleje en normativa específica,



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

posibilitando su óptima aplicación por parte de la administración municipal, tomando en consideración el crecimiento acelerado de la ciudad y las necesidades de cubrir la demanda de vivienda.

En la actualidad se encuentra vigente la Ordenanza Metropolitana No. 0267 sancionada el 16 de septiembre de 2008, de " Promoción de suelo y vivienda nueva de interés social", que debido a la expedición de un nuevo marco normativo ( Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización; Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, etc.) resulta desactualizada, tornándose necesario sustituirla para posibilitar que el MDMQ continúe desarrollando sus competencias en esta materia.

Entre las ventajas de la nueva normativa propuesta, podemos citar el establecimiento de un trámite expedito para la aprobación de proyectos de vivienda, agilizando el trabajo de los constructores en su oferta de vivienda, mientras se evitan costos adicionales por obras paralizadas debido a engorrosos trámites municipales. Con el establecimiento de un procedimiento administrativo simplificado se busca una solución a esta problemática.

Otros aspectos que atienden la integralidad de la solución para vivienda son el establecimiento de un banco de suelos y de formas de financiamiento e incentivos para la promoción de la construcción, contribuyendo así a la dinamización económica de la ciudad y la generación de trabajo digno.

Finalmente, se establecen diferentes modelos de gestión donde participan todas las formas de organización económica, generando alianzas estratégicas en pro de la dinamización socio-económica de la ciudad.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

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

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, en adelante "Constitución", determina 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, determina que: "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 37 de la Constitución, determina que: "El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento".

Que, el artículo 39 de la Constitución, en su segundo inciso, dispone que: "El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento".

Que, el artículo 47 de la Constitución, determina que: "El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: 6.- Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana."

Que, el artículo 66 de la Constitución, prescribe: "Se reconoce y garantizará a las personas: 2. 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 social y otros servicios sociales necesarios."

Que, el artículo 375 de la Constitución, estipula que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

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."

Que, el artículo 376 de la Constitución en materia tributaria, determina que: "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, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado."

Que, la Constitución de la República en el Artículo 389 ordena que el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad, a través de las unidades de gestión de riesgo de todas las instituciones públicas y privadas en los ámbitos local, regional y nacional.

Que, el Ecuador es signatario de instrumentos internacionales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en el número 1 del artículo 25 establece: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda.

Que, el artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, precisa los: "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".

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54 delimita entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal "i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 87, literal y, establece que al Concejo Metropolitano le corresponde: "regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el inciso primero del artículo 147 dispone: "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 georreferenciado 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el segundo inciso del artículo 481, manifiesta: "Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Artículo 491 establece entre los impuestos municipales los siguientes: a) impuesto sobre la propiedad urbana, c) impuesto de alcabalas, g) impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía de los mismos.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 498 especifica que "con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores de los tributos que se establece en este Código".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 503 ordena que "Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de adquisición, construcción o mejora tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas: d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 510 establece una exención temporal del impuesto a los predios urbanos de por cinco años posteriores al de su terminación o adjudicación en el caso de: a) bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, b) las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el IESS, el BEV, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto, y c) los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. En el mismo artículo establece que gozarán de una exoneración de hasta dos años en caso de casas destinadas a vivienda no contemplados en los literales a), b) y c).

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 520 dispone que "están exentos del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades: a) las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 534, literal b, estipula que queda totalmente exenta del pago del impuesto de alcabala la venta o transferencia de inmuebles destinados a cumplir programas de vivienda de interés social o previamente calificados por el organismo correspondiente, la exoneración será total, o que pertenezca al sector de la economía solidaria, previamente calificados como tales por la municipalidad o distrito metropolitano respectivo.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 446 determina: Expropiación.- "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales,



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación”.

“En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 594 especifica: Expropiación de predios para vivienda de interés social. - Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social...”.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 595 manifiesta: Artículo 595.- “Expropiación para vivienda de interés social.- Por iniciativa propia o a pedido de otros gobiernos autónomos descentralizados, instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular”.

“El alcalde declarará la utilidad pública y el interés social de tales inmuebles y procederá a la expropiación urgente y ocupación inmediata, siempre que el solicitante justifique la necesidad y el interés social del programa, así como su capacidad económica o de financiamiento y, además, ciñéndose a las respectivas disposiciones legales, consigne el valor del inmueble a expropiarse.

Los inmuebles expropiados se dedicarán exclusivamente a programas de vivienda de interés social, realizados por dicha entidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán realizar estos programas mediante convenios con los ministerios encargados del ramo y/u otros gobiernos autónomos descentralizados.”

Que, de conformidad al artículo 87 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán gestionar el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación y para ello, utilizarán los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Que, el artículo 88 del cuerpo legal antes citado, dispone que tanto 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,



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios y para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 2, señala: Finalidad. – “Además de las contempladas en la Ley de Régimen Municipal, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá las finalidades siguientes: 1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.

Que, la Ley Orgánica de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 26, decreta: Competencia exclusiva. – “La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano.”

Que, el Concejo Metropolitano de Quito expidió en marzo de 2010 la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, donde se establecen los principios rectores de la acción municipal y ciudadana acerca del hábitat y la vivienda, buscando dar respuesta a la legítima aspiración de amplios sectores ciudadanos sobre su derecho al hábitat y la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito y que dicha Política constituye un elemento fundamental de la gestión municipal, en cuyo cumplimiento acudirán las normativas necesarias;

Que, la Ordenanza Metropolitana 0267, sancionada el 11 de septiembre de 2008, trata sobre la promoción de suelo y vivienda nueva de interés social y que, debido a la expedición de un nuevo marco constitucional y legal, dicha normativa ha resultado desactualizada, haciéndose necesario realizar un alcance que posibilite al DMDQ continuar realizando sus competencias en esta materia.

Que, la Ordenanza Metropolitana No. 090, sancionada el 27 de junio del 2011, fija la tabla de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito;

En ejercicio de sus atribuciones legales constantes en los artículos 7, 57, letra a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE PROMOCIÓN DE SUELO, HÁBITAT Y VIVIENDA SOCIAL  
SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No.267, SANCIONADA EL  
16 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### CAPITULO I

#### OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, PRINCIPIOS, DEFINICIONES GENERALES, CONDICIONES DE LA VIVIENDA SOCIAL

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico metropolitano para regulación, promoción y gestión de suelo de la vivienda social en sus distintas modalidades; así como los mecanismos para su incentivo y construcción, con un enfoque en el desarrollo comunitario integral, en construcción de comunidades participativas, solidarias y corresponsables del ejercicio de sus derechos, en especial del derecho constitucional a vivienda adecuada y digna y a la ciudad, en el marco del ordenamiento territorial, con énfasis en los grupos de atención prioritaria.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.** - Las disposiciones de la presente ordenanza son de orden público; su aplicación y observancia es obligatoria en todo el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 3.- Principios.** - El ejercicio de los derechos y obligaciones consagrados en la presente ordenanza se guiarán por los siguientes principios, según corresponda:

- a) La búsqueda del buen vivir y del bien común;
- b) El derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
- c) 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. 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.
- d) La equidad social.
- e) El respeto a la identidad cultural e interculturalidad.
- f) La no discriminación.
- g) La gestión participativa y democrática basada en la autogestión y cogestión social.
- h) La responsabilidad social y ambiental empresarial.
- i) La democratización del acceso a la vivienda como un derecho.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- j) La universalidad, sostenibilidad, solidaridad y sustentabilidad ambiental, priorizando su atención a las familias en situación de pobreza y en general a la población vulnerable o en situación de riesgo.

### Artículo 4.- Responsabilidades del MDMQ

1. Formular políticas para implementar acciones en los procesos metropolitanos de suelo, hábitat y vivienda, que incidan en la transformación de la realidad actual hacia el buen vivir y contribuirá en el proceso de configuración de una ciudad social, económica y ecológicamente sustentable, espacialmente justa y con un hábitat adecuado.
2. Establecer lineamientos de gestión del territorio, de suelo y de vivienda, que conduzcan a un desarrollo que privilegie el derecho a la ciudad y a la vivienda de interés social con la finalidad de permitir un usufructo equitativo por parte de sus habitantes.
3. Implementar y evaluar políticas, planes, proyectos y programas de hábitat y de acceso al suelo y a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
4. Realizar acciones para la construcción de vivienda nueva, mejorar la vivienda precaria, dotar de albergues y promover el alquiler en régimen especial, a través de las entidades competentes.
5. Desarrollar planes y programas para vivienda de interés social y vivienda emergente, dirigidos especialmente a familias en situación de pobreza, población vulnerable y en situación de riesgo, tales como familias de personas con capacidades especiales, familias con jefatura femenina, entre otras; para lo cual ejecutará acciones estratégicas tendientes a crear suelo y/o construir planes de vivienda de acuerdo con las políticas nacionales sobre el tema, la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la planificación metropolitana.
6. Incentivar la participación para la construcción de vivienda de interés social y vivienda emergente, promovida desde el sector público, privado, comunitario y autogestionario.
7. Desarrollar, con sus propios recursos y/o en coordinación con las instituciones del Estado, planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, priorizando la relación con las instituciones de finanzas populares.
8. Desarrollar un sistema integral de información de gestión de vivienda, denominada Banco de Vivienda de Interés Social, en la cual deberá constar obligatoriamente los datos de la oferta de vivienda de interés social disponible sea construida, promovida y/o financiada por entidades del sector público, privado o de la economía popular o solidaria, con el detalle de la ubicación, nivel de acceso a servicios y equipamientos básicos, tipo de construcción, áreas útiles, modelo de

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

propiedad, costos de la vivienda, forma de pago. Información que estará a disposición de la ciudadanía a través de la página web institucional.

9. Establecer un proceso de acompañamiento, seguimiento, control y evaluación social, técnica y jurídica a los proyectos de vivienda, en sus etapas de planificación y construcción, adjudicación y post adjudicación, así como a sus potenciales adjudicatarios.
10. Coordinar la provisión de servicios básicos y equipamientos, infraestructura adecuada para salud, educación, vialidad, seguridad, cultura y espacio público, entre otros, en el marco de su competencia, para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.
11. Formular políticas, planes y estrategias destinadas a la promoción de programas de habilitación de suelo urbano para vivienda de interés social.
12. Formular políticas, planes y estrategias destinadas a la promoción de programas de vivienda de interés social.
13. Promover la investigación sobre la situación de la vivienda social en el distrito, déficits cualitativo y cuantitativo, situación habitacional de los grupos vulnerables, sobre los procesos de producción formales e informales de la misma, las alternativas de financiamiento, alternativas tecnológicas adecuadas, sobre los procesos de consolidación y habilitación barrial, experiencias asociativas y convivencia social. Los resultados de estas investigaciones serán presentados anualmente al Concejo Metropolitano de Quito.
14. Desarrollar o actualizar normativa pertinente en torno a vivienda social
15. Generar y socializar la información desarrollada.
16. Ejecutar directamente o estimular y facilitar la promoción a través de terceros, de proyectos integrales de suelo, hábitat y vivienda social; promoviendo la participación y la autogestión comunitaria.
17. Ejecutar directamente, o facilitar la promoción a través de terceros, de proyectos de mejoramiento integral del hábitat y de la vivienda social.
18. Establecer los mecanismos administrativos pertinentes con la finalidad de contribuir a la eficiencia en la promoción y ejecución de las intervenciones señaladas



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### Artículo 5.- Definiciones Generales

**Barrio.** - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

**Ciudad.** - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

**Desarrollo comunitario integral.** - Hace relación a las condiciones de vida materiales, culturales y ambientales necesarias para el alcance del buen vivir de los beneficiarios de vivienda de interés social. La calidad de integralidad está dada por la incorporación y potenciación de formas alternativas de organización socio económicas, participación, autogestión, producción, economía popular y solidaria, y por la sustentabilidad económica, ambiental y social de los proyectos.

**Desarrollo urbano.** - comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

**Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

**Espacio Público.** - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

**Hábitat.** - Entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno descentralizado, orientadas a la consecución del buen vivir.

**Habitabilidad básica.**- Condiciones que garantizan la seguridad física y el espacio adecuado para la reproducción vital de las personas, tales como protección contra el frío, humedad, calor, lluvia, viento y otras amenazas a riesgos estructurales y de salud; incluye un entorno externo propicio que permitan el alcance del buen vivir.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Norma urbanística.** - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

**Planeamiento urbanístico.** - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

**Sistemas públicos de soporte.** - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios 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.

**Vivienda adecuada y digna.** - 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.

**Vivienda social.** - Es la que interesa a la sociedad para alcanzar justicia social, equidad, acceso a derechos, con énfasis en la reducción del déficit habitacional, aplicación de los planes de ordenamiento territorial, con la consecuente prevención de la aparición de asentamientos irregulares, fomentando la densificación y aprovechamiento de los servicios e infraestructura existentes, promoviendo el uso del suelo urbano y urbanizable y procurando la no expansión de la mancha urbana.

### Artículo 6.- Condiciones de la vivienda social

La Municipalidad del DMDQ considerará como vivienda social a la unidad habitacional que cumpla con las siguientes condiciones:

1. Esté destinada para las familias de estratos socio económicos de ingresos bajos y medios-bajos, definidos según la metodología definida por la entidad nacional competente.
2. El valor de la vivienda que se califique como de interés social será aquel que determine la política nacional en materia de vivienda.
3. Cumpla con las siguientes características:
  - a. Condiciones constructivas sísmo resistentes y seguras.
  - b. Habitabilidad básica y progresiva, en el caso de vivienda unifamiliar.
  - c. Acceso a servicios básicos, vialidad, conectividad, equipamientos de educación, salud y seguridad.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- d. Los proyectos de vivienda social NO podrán estar ubicados en lugares catalogados como de riesgo no mitigable, ni con índices de contaminación, ni en zonas de protección ecológica ni reserva natural.
- e. Que disponga de equipamiento comunitario, espacios de esparcimiento y áreas verdes.
- f. Seguridad jurídica en torno a la tenencia, uso y/o propiedad de la vivienda.
- g. Asequibilidad para la adquisición u ocupación de la vivienda de interés social.
- h. Adecuación cultural.
- i. Vivienda durable y progresiva.
- j. Que garantice condiciones para el desarrollo comunitario integral.

Para el caso de las viviendas, se considera los distintos tipos de propiedad reconocidos en la constitución tales como: pública, privada, comunitaria, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental,

De igual manera se reconocerá las diferentes formas de gestión del proceso constructivo: pública, privada, mixta, social o particular (individual de cada beneficiario). Para el efecto, se entiende por gestión social aquella promovida por organizaciones sociales, comunitarias y ong's.

### Artículo 7.- Clases de vivienda social

- a. Vivienda popular
- b. Vivienda solidaria
- c. Vivienda de interés prioritario
- d. Vivienda de relocalización
- e. Vivienda pública en arrendamiento

**Artículo 8.- Vivienda Popular.** - Es la vivienda adecuada y digna, cuyo costo no exceda el valor de la vivienda calificada como de interés social por la política nacional en materia de vivienda y cuyos costos de construcción y adquisición son cubiertos en su totalidad por sus promotores, propietarios y adquirentes.

**Artículo 9.- Vivienda Solidaria.** - Es la vivienda adecuada y digna cuyo costo no exceda el valor de la vivienda calificada como de interés social por la política nacional en materia de vivienda y que está destinada a satisfacer las necesidades de la población en situación de problema y/o vulnerabilidad que requieren atención de la municipalidad y por tanto el establecimiento de subsidios, incentivos y/o exoneraciones tributarias y financiamiento en condiciones preferenciales.

**Artículo 10.- Vivienda de Interés Prioritario.**- Es la vivienda adecuada y digna, cuyo costo no exceda el valor de la vivienda calificada como prioritaria por la política nacional en materia de vivienda y que está destinada a la población en situación de extrema

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

pobreza y/o vulnerabilidad, personas de atención prioritaria en situación de pobreza, definidas por la entidad municipal encargada de la inclusión social en el MDMQ, el mismo que, conjuntamente con otras entidades públicas y privadas generará las condiciones para promover la construcción de este tipo de vivienda. El costo de la vivienda podrá ser asumida total o parcialmente por la municipalidad o el gobierno central.

**Artículo 11.- Vivienda de Relocalización.** - El MDMQ a través del ente encargado de la gestión de riesgos, implementará procesos planificados de relocalización de la población que responde a razones de riesgo socio ambiental o que resulta imprescindible como parte de un proceso de reurbanización de un barrio o asentamiento. De ser posible el proceso de relocalización se realizará en los mismos sectores donde habiten las familias afectadas, evitando el desarraigo, en aquellos casos en los que el riesgo socio ambiental puede ser mitigado mediante el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población en el mismo lugar de residencia, el costo de este tipo de vivienda no excederá los 103.62 salarios básicos unificados.

En los proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el Municipio de Quito, bajo cualquier modalidad, se destinará un mínimo de 30% de las unidades habitacionales para vivienda de Relocalización.

**Artículo 12.- Vivienda Pública de Arrendamiento.** - Son programas implementados por el MDMQ, a través de la entidad municipal competente, mediante mecanismos contractuales, por los cuales acuerda ceder temporalmente a arrendatarios el uso de inmuebles de su propiedad, destinados exclusivamente para vivienda, por el pago de una renta preferencial convenida y por un plazo determinado, los mismos que podrán tener opción de compra al cumplimiento del plazo convenido entre las partes.

El MDMQ, promoverá y promocionará el arrendamiento social y dispondrá de una amplia oferta de vivienda de arrendamiento en predios de propiedad municipal.

**Artículo 13.- Vivienda de Interés Social en área Rural.** - El MDMQ apoyará los proyectos de vivienda que se implanten en las parroquias rurales y que cuenten; en la búsqueda de un desarrollo armónico con el contexto natural; con proyección social, económica, sean ambientalmente sostenibles. En los proyectos que sean promovidos por el sector de la economía popular y solidaria, a través de:

- Asistencia para vivienda nueva en centros urbanos de las parroquias rurales que lo requieran, con apoyo de transferencia tecnológica en materia constructiva, modelos de gestión y de experiencias comunitarias.

- Asistencia para el mejoramiento de vivienda y unidad productiva, en coordinación con las políticas nacionales.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- Apoyo al desarrollo de unidades productivas, con la construcción de centros de acopio, centros artesanales, granjas artesanales, equipamiento turístico, etc., de acuerdo a planes y proyectos que engloben el desarrollo a nivel territorial.

- Articulación con los mecanismos de crédito instituidos por el Estado.

**Artículo 14.- Vivienda de Interés Social en lote propio.** - El MDMQ promoverá programas de construcción, de mejoramiento de vivienda y reforzamiento estructural, destinados a propietarios de un lote de terreno, que no sean sujetos de crédito o con baja capacidad de pago.

Apoyará a proyectos cooperativos y de gestión comunitaria, con construcción de obras de infraestructura básica, fiscalización y dirección técnica profesional cuando se lo requiera.

**Artículo 15.- Vivienda de Interés Social nueva para sectores de bajos ingresos que no posean suelo.** - El MDMQ se articulará a la política nacional de vivienda y sus sistemas de incentivos, financiamiento, etc., para la consecución de vivienda destinada a sectores con capacidad de pago que no posean vivienda.

Apoyará proyectos cooperativos y de gestión comunitaria con dirección técnica profesional cuando lo requiera.

Apoyará a la empresa privada para la diversificación de la oferta.

Fomentará la oferta de vivienda de interés social.

Apoyará con reserva de suelo para proyectos comunitarios, asociativos o cooperativos.

**Artículo 16.- Vivienda nueva de interés público.** - El MDMQ promoverá el aprovechamiento de los incentivos económicos propuestos por el Estado para primera vivienda destinada a sectores con capacidad de pago de crédito hipotecario, denominada Vivienda de Interés Público, catalogada como tal por la Junta de Regulación Monetaria y Financiera.

Apoyará proyectos cooperativos, asociativos y de participación comunitaria con dirección técnica profesional.

Apoyará a la empresa privada para diversificación de la oferta de vivienda y las alianzas público privadas.

Apoyará la aplicación de los incentivos que se promuevan desde el ámbito estatal.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### CAPÍTULO II GESTIÓN INSTITUCIONAL

#### SECCIÓN PRIMERA GESTIÓN MUNICIPAL DEL SUELO

**Artículo 17.- Suelo para vivienda social.** - Se define como suelo para vivienda social a aquel que está destinado o sirve de soporte para la edificación de este tipo de vivienda, incluyendo áreas de expansión y suelo vacante en las áreas consolidadas, en el que pueda ejecutarse procesos de incremento de edificabilidad de acuerdo a la norma vigente, cuando las condiciones urbanísticas así lo justifiquen o permitan.

El suelo para uso residencial debe reunir las siguientes características mínimas:

- a. Integrado a la ciudad o a las cabeceras parroquiales, en el caso de vivienda urbana.
- b. No estar ubicados en zonas de riesgo o de reserva natural.
- c. Con dotación o factibilidad de servicios básicos y equipamientos comunitarios en la zona.
- d. En área urbana, con normativa que permita mayor densificación para procurar ciudades compactas y eficientes.
- e. En área rural, con normativa que promueva, en lo posible, la rehabilitación de las viviendas y consolidación de asentamientos compactos e interconectados.

**Artículo 18.- Gestión de Suelo para vivienda social.** - El MDMQ, en lo referente a la gestión del suelo será responsable de lo siguiente:

- a. Creará condiciones urbanas habitables, priorizará el uso del suelo vacante dentro del territorio metropolitano y señalará zonas de expansión urbana sobre las cuales el MDMQ y las organizaciones públicas y/o privadas que propongan proyectos de vivienda de interés social tendrán prelación en la compra, en caso de ser suelo municipal. El MDMQ determinará el sistema de zonificación y las zonas de protección ecológica, previendo la sostenibilidad social, económica y ambiental de los programas de vivienda de interés social.
- b. Se encargará de la generación de suelo municipal edificable, a través de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación urbanística.
- c. Deberá mantener e incorporar reservas de suelo suficientes en áreas estratégicas para asegurar un desarrollo urbano y rural planificado a fin de controlar la especulación. Se definirán áreas de desarrollo prioritario.
- d. Promoverá el apoyo técnico y estimulará los procesos de ordenamiento urbano que permitan disponer y habilitar tierras aptas para nuevos tejidos urbanos con énfasis en vivienda de interés social.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

- e. Los proyectos de habilitación de suelo que no sean de interés social y superen los 10.000 m<sup>2</sup> deberán contribuir con las políticas de reserva de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social, favoreciendo una ocupación democrática e integrada de la población sobre el territorio.
- f. Perfeccionará y consolidará los mecanismos legales, operativos y de gestión que generen un territorio con suelo urbanizado a precios justos y no especulativos, para satisfacer la demanda de hábitat y vivienda de los sectores sociales de menores recursos.
- g. Incorporará a las reservas de suelo los bienes inmuebles municipales o de sus empresas que se encuentren como improductivos, pero sean útiles para programas habitacionales de interés social.
- h. Mantendrá un programa dedicado a fortalecer las actuaciones de legalización y reconfiguración barrial, la regularización de la tenencia de la tierra en los barrios, el mejoramiento y el reconocimiento de construcciones.

**Artículo 19.- Optimización de la ocupación del suelo.** - El MDMQ promoverá la optimización de la ocupación del suelo de la zona urbana de Quito, desalentando el crecimiento expansivo de los extremos del tejido urbano y valles circundantes mediante:

- a. Densificación del área de la ciudad urbanizada y ocupada actualmente.
- b. Ocupación de las áreas vacantes o vacíos urbanos de la ciudad de Quito y de las cabeceras parroquiales.
- c. Fomento de intervenciones para el mejoramiento, rehabilitación, renovación y crecimiento en altura y obras de desarrollo urbano en el MDMQ.

**Artículo 20.- Compactación Urbana y Continuidad Territorial.** - El MDMQ promoverá, auspiciará o colaborará con iniciativas que promuevan la compactación, densificación y utilización del suelo vacante.

En los proyectos de habilitación de suelo y habitación de edificación el MDMQ exigirá continuidad en el tejido urbano, evitando urbanizaciones amuralladas, así como el mantenimiento de la condición de público de los espacios que deban tener esta calificación.

**Artículo 21.- Reserva Metropolitana de Suelo para vivienda social y equipamiento.** - El MDMQ con la finalidad de garantizar suelo para vivienda social, a través de la coordinación de la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda con los organismos competentes municipales:

- Definirá territorialmente áreas de uso para vivienda social urbana o rural,

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

tomando en cuenta la disponibilidad presente o futura de las redes de servicios básicos, de los equipamientos complementarios y la conectividad, con el fin de consolidar una ciudad y un territorio metropolitano con múltiples centralidades.

- Dictará la normativa pertinente en cuanto al uso de suelo y a la temporalidad obligatoria para la edificación de esas áreas con los usos previstos.
- Establecerá un porcentaje mínimo de suelo destinado a equipamiento, áreas de esparcimiento y áreas de reserva y protección complementarias a las áreas de vivienda social.
- Definirá la ubicación de esas áreas, la temporalidad para su implementación y la previsión de los recursos metropolitanos o acuerdos pertinentes, cuando el financiamiento fuere de otras fuentes.

A través de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV:

- Conformará un Banco Metropolitano de Suelo para vivienda social.  
Forman parte de este banco:
  - Los terrenos de propiedad de la EPMHV, asignados para este fin
  - Los bienes que adquiera el MDMQ para este fin mediante permuta, donación, legado, accesión, prescripción, compra-venta y/o declaratoria de utilidad pública.
  - Los predios aptos para vivienda social urbana o rural, que sean de propiedad de las instituciones metropolitanas.
  - Los bienes aptos para vivienda social urbana o rural, que sean de propiedad de instituciones del sector público y que hayan sido transferidos a favor de la municipalidad.
- Podrá enajenar predios habilitados de propiedad municipal a favor de organizaciones sociales, ong's y más organizaciones privadas para proyectos destinados a este fin, de conformidad a la ley. Se establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que los destinatarios sean familias con ingresos iguales o menores a los máximos establecidos para vivienda social.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LOS PROCEDIMIENTOS

**Artículo 22.- Dependencias responsables de la promoción de suelo y vivienda social.** - Serán responsables de la ejecución de las políticas metropolitanas de promoción de suelo y vivienda social: la Administración General (incentivos), la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV, y todas las instancias metropolitanas a las cuales el Concejo Metropolitano, previo el conocimiento de la Comisión de Vivienda, haya delegado esa



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

función. Estas instancias coordinarán la gestión de sus ejecutorias con la Secretaría Metropolitana de Planificación Estratégica y, cuando corresponda, con la Secretaría Metropolitana de Seguridad y Gobernabilidad, articulando la participación ciudadana, de las empresas de servicios básicos, de las entidades públicas, privadas y comunitarias, en el marco de lo estipulado en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda y la presente Ordenanza Metropolitana.

**Artículo 23.- Proyectos de vivienda de interés social como prioridad del Municipio.** - Los proyectos de vivienda de interés social calificados por la municipalidad son prioritarios en las políticas locales y, para facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en la normativa metropolitana, nacional y demás normativa tributaria pertinente.

**Artículo 24. Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de vivienda de interés social.** - Para la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido en las siguientes fases:

### 1.- Requisitos previos

El promotor inmobiliario, propietario o proyectista de planes o programas de vivienda de interés social, deberá presentar ante el ente encargado de Territorio, Hábitat y Vivienda, la solicitud de calificación de proyecto de interés social, adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Proyecto que contenga planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías.
- b. Compatibilidad de suelo para uso residencial.
- c. Coeficientes de ocupación o aprovechamiento del suelo, retiros, altura, lote mínimo, frente mínimo.
- d. Factibilidad de servicios básicos.
- e. Afectaciones viales por obras existentes o planificadas, zonas de protección por accidentes geográficos, derechos de vías, alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, colectores y demás limitaciones de orden técnico que puedan restringir el uso del inmueble debido a condiciones técnicas y geográficas.
- a) Regularización de excedentes o diferencias de áreas, únicamente en los casos que supere el error técnico aceptable.

La autoridad correspondiente no podrá exigir otros requisitos adicionales a los antes señalados.

### 2.- Fase de calificación

La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, procederá en el término máximo de 10 días a emitir el informe de calificación del proyecto de vivienda de

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

interés social, el mismo que le faculta al promotor inmobiliario, propietario o proyectista, para solicitar las licencias, permisos o autorizaciones para la construcción del proyecto como de vivienda de interés social.

### 3.- Fase de obtención de permisos

La Administración Zonal correspondiente, mediante procedimiento declarativo, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de 10 días desde su presentación, para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Documento de calificación del proyecto emitido por ente rector de hábitat y vivienda.
- b) Documento que acredite que el solicitante o los beneficiarios son propietarios del bien inmueble.
- c) Presentar planos arquitectónicos, ingenierías estructurales con su respectivo estudio de suelos, eléctrico, hidrosanitarios, telefónico si aplicara, y sistema contra incendios con el detalle de la construcción, firmados por el promotor y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto.
- d) En caso de que el interesado solicite conjuntamente con la autorización de edificación, la autorización para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, y a la petición se deberá acompañar el proyecto de propiedad horizontal, que deberá contener la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y demás normativa jurídica pertinente.

La solicitud se la realizará a través de un formulario normalizado proporcionado por la entidad municipal a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, que contendrá las condiciones, documentación y características mínimas establecidas por el ente rector de hábitat y la declaración juramentada por parte del peticionario sobre la veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. Además, la autorización expresa a la autoridad municipal para verificar y comparar en cualquier tiempo dicha información. La autoridad competente informara al peticionario respecto de las garantías correspondientes exigidas por ley.

El promotor inmobiliario, propietario o proyectista, de manera paralela presentará los documentos que corresponda a la empresa de agua potable y alcantarillado, bomberos,



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

empresa eléctrica y telefónica de ser el caso, empresas que igualmente contarán con el término de diez días para su aprobación.

Además, el promotor inmobiliario, propietario o proyectista, deberá obtener los permisos ambientales, previo a la construcción de las viviendas de interés social o de actividades que se deriven de las mismas. En consecuencia, se deberá obtener el permiso ambiental correspondiente por parte de la autoridad ambiental competente.

Una vez obtenidas las constancias, licencias y/o permisos, los titulares o desarrolladores de los proyectos o sus representantes legales o quienes hagan las veces de tales, los deberán mantener en un lugar visible y protegidos para que las autoridades o sus agentes puedan observarlas en los casos de supervisión o inspección en el sitio donde se ejecuta el proyecto.

**Artículo 25. Permisos de intervención menor o trabajos varios.** - La aprobación de vivienda de interés social de hasta 75 metros cuadrados de construcción en terreno propio, se realizará mediante un permiso de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán con los requisitos que se requieran para dichos trámites y cumplan lo siguiente:

- 1.- Su aprobación se realizará por una sola vez.
- 2.- Debe contar con planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes.
- 3.- Este proceso será únicamente para aprobar viviendas en zonas de uso residencial.

**Artículo 26.-** Para el caso de reclamos administrativos, los usuarios se sujetarán a expresas disposiciones de procedimiento previstos en el Código Orgánico Administrativo, sin perjuicio de que el Concejo Metropolitano de Quito regule específicamente el procedimiento administrativo interno aplicable a esta ordenanza, observando los principios de celeridad, simplicidad y eficacia.

**Artículo 27.-** En caso de incumplimiento o negligencia en el cumplimiento de sus responsabilidades y obligaciones de los funcionarios encargados de la aplicación de esta ordenanza, particularmente en el cumplimiento de los plazos previstos, de oficio o a petición de parte, serán sancionados de conformidad a la Ley de Servicio Público, al Código Municipal, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más normas disciplinarias vigentes y aplicables en el MDMQ, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pueden incurrir por los daños causados a las personas, patrimonio u otra naturaleza a los usuarios de este servicio.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

### DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS Y MECANISMOS DE PROMOCIÓN Y FINANCIAMIENTO

#### SECCIÓN PRIMERA DE LOS INCENTIVOS TRIBUTARIOS

**Artículo 28.- Incentivos metropolitanos para vivienda social.** - Se consideran incentivos metropolitanos para vivienda social a las exenciones y rebajas de impuestos, tasas y contribuciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y que el MDMQ deberá instrumentar, y a aquellas adicionales que establezca el Concejo Metropolitano.

Se aplican a las viviendas o los proyectos de vivienda que cumplan con las características estipuladas para ser consideradas viviendas sociales; que se planifiquen y construyan por gestión pública, privada o social, dentro del MDMQ.

**Artículo 29.- Exención total del impuesto predial urbano.** - Las viviendas consideradas por esta ordenanza como vivienda social gozarán de la exención del pago del impuesto predial por cinco años posteriores a su terminación o adjudicación, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Art. 510).

**Artículo 30.- Dedución del impuesto predial urbano.** - En aplicación a lo establecido en los Art. 498 y Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se rebajará el 50% del valor del impuesto predial urbano de la fracción correspondiente al saldo de la deuda hipotecaria, en los proyectos de vivienda social.

**Artículo 31.- Exención total del impuesto predial rural.** - Están exentos del pago del impuesto predial rural los predios destinados a vivienda social cuyo valor sea inferior a quince remuneraciones básicas unificadas (sin contabilizar en ese caso el valor del ganado, de los bosques, de las viviendas, y otros considerados en el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización).

**Artículo 32.- Dedución de impuesto a las utilidades en la transferencia de los predios urbanos y plusvalía.** - En aplicación a lo establecido en el Art. 498 y Art. 556 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece el impuesto del 2% sobre las utilidades y plusvalía proveniente de la transferencia de inmuebles urbanos para vivienda social. Además, se deberán considerar las deducciones adicionales establecidas en el Art. 559 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 33.- Exención del impuesto de alcabala.** - En aplicación a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

534, quedan totalmente exentas del pago de impuesto de alcabala la venta o transferencia de los inmuebles destinados a vivienda social.

**Artículo 34.- Exoneración de derechos registrales.** - La transferencia de dominio de un bien definido como vivienda social, a favor de la familia beneficiaria gozará de exoneración de todo pago de los derechos de inscripción en el Registro de la Propiedad. La misma exoneración será aplicada en la transferencia de dominio de los bienes inmuebles públicos que se realicen a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda-EPMHV.

### SECCIÓN SEGUNDA PROMOCIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA SOCIAL

**Artículo 35.- Inventario de Tierras Vacantes.** - El MDMQ, a través de la entidad municipal encargada de Catastros, dispondrá de un inventario actualizado de tierras para uso residencial que se encuentre habilitada con servicios con posibilidades de habilitación de suelo y edificación a corto plazo, esta información estará a libre disposición de la ciudadanía a través del portal web institucional.

**Artículo 36.- Expropiación de predios para vivienda social.** - Para los fines establecidos en esta Ordenanza, el MDMQ podrá expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda social de acuerdo a lo establecido en los Art. 594 y Art. 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 37.- Control de solares no edificados.** - La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda a través de la Dirección Metropolitana de Catastro es la encargada de la actualización y depuración de la información inmobiliaria, sobre la situación de los solares no edificados.

En el caso de los inmuebles no edificados -que por sus características geomorfológicas, de conectividad y de precio catastral, puedan ser utilizadas para vivienda social, el MDMQ podrá realizar la declaratoria de utilidad pública e iniciar el proceso de expropiación de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Tal como lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la expropiación podrá ser destinada tanto a programas directamente promocionados por el MDMQ como a programas promovidos por otras instituciones públicas o privadas sin fines de lucro que lo demanden con un proyecto de vivienda o de urbanización. En el caso de instituciones no metropolitanas, éstas deberán justificar la necesidad y el interés social del programa, así como la capacidad económica y el financiamiento, según se establece en el Art. 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 38.- Dependencia responsable de la definición de políticas metropolitanas de urbanización y promoción de vivienda social.-** La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda y la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda serán las dependencias municipales encargadas de aplicar las políticas metropolitanas específicas en materia de desarrollo urbano y promoción de vivienda de interés social, las cuales emanan del Concejo Metropolitano, en correspondencia con los lineamientos constitucionales, el Plan Nacional de Desarrollo, las políticas nacionales y los planes de desarrollo territorial.

La entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda se encargará de:

1. Ejercer la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y ejecución de políticas de hábitat y vivienda en el DMQ.
2. Realizar planes y programas de gestión del suelo que provean tierra urbanizada para vivienda social.
3. Mantener un catastro distrital integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
4. Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial.
5. Coordinar la definición de programas de relocalización emergente.
6. Establecer las especificaciones técnicas, superficies y condiciones generales de la urbanización y vivienda de interés social.
7. Coordinar con entidades públicas, privadas y organismos nacionales e internacionales competentes, la realización de nuevos proyectos de vivienda de interés social.
8. Definir mecanismos de vigilancia y control del cumplimiento de las políticas de desarrollo y promoción de vivienda de interés social en el Distrito.
9. Informar semestralmente al Concejo Metropolitano sobre las zonas del Distrito donde se encuentren construcciones irregulares con insuficiencia de servicios básicos, con el fin de reforzar las iniciativas existentes de reconocimiento y formalización del suelo y la vivienda.
10. Adecuar los planes, técnicas y políticas a la realidad social.
11. Promover la creación de instrumentos para la autogestión comunitaria.
12. Generar sistemas de encuentros y alianzas estratégicas entre sectores involucrados.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

13. Apoyar en procesos de formación ciudadana y desarrollo comunitario integral.
14. Mantener mecanismos de evaluación de los procesos de vivienda social.
15. Promover la investigación de los componentes de la problemática de la vivienda, la construcción, la gestión de barrios, el desarrollo de materiales, procesos organizativos, orientaciones y experiencias ciudadanas.
16. Apoyar el diseño de proyectos de vivienda de interés social, en acuerdo con los requerimientos de las organizaciones sociales.
17. Asegurar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
18. Integrar una veeduría ciudadana que acompañe los procesos que se desarrollen.
19. Desarrollar el sistema de albergues metropolitanos.
20. Gestionar prioritariamente la transformación de barrios consolidados con edificaciones obsoletas.

Para cumplir con estas funciones, la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, contará con el apoyo del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés social.

El Concejo Metropolitano, en base a la información sobre las organizaciones de la sociedad civil que trabajan en la promoción y desarrollo de vivienda de interés social, cursará invitaciones para que éstas elijan sus delegados al Consejo Consultivo, en concordancia con lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley de Empresas Públicas.

**Artículo 39.- Integración para construcción.** - El o los propietarios de solares no edificados podrán asociarse para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social. Los peticionarios podrán acogerse a los beneficios de esta Ordenanza, de acuerdo a la planificación distrital.

### SECCIÓN TERCERA FINANCIAMIENTO Y CREACIÓN DEL FONDO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 40.- Financiamiento.** - El MDMQ en uso de sus atribuciones, destinará recursos propios para el fortalecimiento del Fondo Metropolitano de Promoción de Vivienda de Interés Social, que fuera creado antes de la vigencia del Código de Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, según lo dispuesto por el artículo 17 de la Ordenanza 267, por lo que el MDMQ y coordinará con las instituciones del Estado, o entidades nacionales e internacionales la oferta permanente de líneas de financiamiento para construcción y adquisición de vivienda de interés social, considerando el largo plazo y las

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

tasas de interés acorde con el principio de utilidad social. Priorizará la relación con las instituciones de finanzas populares y modelos de gestión que fomenten la participación ciudadana.

**Artículo 41.- Fortalecimiento del Fondo.** – EL MDMQ, fortalecerá la cuenta especial denominada "Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social", en la que se receptorán los valores que lo constituirán a partir de enero del 2019.

El Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social, estará dirigido a:

- a. Financiar la adquisición de tierras determinadas por la entidad metropolitana a cargo de Territorio, Hábitat y Vivienda, para lo cual la municipalidad asignará en el presupuesto los valores correspondientes a la implementación de los planes y programas que se desarrollarán en cada año.
- b. Financiar la construcción de obras de infraestructura básica de los predios que se habilitarán para la construcción de programas de vivienda de interés social promovidos por la municipalidad.
- c. Financiar capital de trabajo o de inversión en la construcción de unidades habitacionales para programas de vivienda de interés social promovidos por la municipalidad, así como para mejoramiento de vivienda y reforzamiento estructural.
- d. Financiar la creación de un Fondo Especial de Capital de Riesgo, que deberá ser únicamente destinado a personas en situación de vulnerabilidad y grupos de atención prioritaria de preferencia pertenecientes al Plan Metropolitano de Relocalización y se sugiere que el fondo este conformado con la menos el 10% de los recursos provenientes de las Empresas Municipales aportantes al Fondo de Seguridad y principalmente con los recursos que aporta para dicha finalidad la EPMHV.

**Artículo 42.- Recursos del Fondo de Promoción de Vivienda de Interés Social.** - Serán recursos del Fondo:

1. Aportes presupuestarios que anualmente asignará la Municipalidad del Distrito Metropolitano.
2. Los inmuebles municipales de uso privado que sean asignados por la municipalidad para la ejecución de planes de vivienda o para la venta con criterio social; fondo que servirá para nuevas adquisiciones de tierras que cumplan condiciones apropiadas para los planes de vivienda.
3. Los aportes de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, que se recepten en calidad de donación, previa autorización del Concejo Metropolitano.
4. Recursos de autogestión.
5. Las utilidades que resulten de la venta o arrendamiento de los inmuebles de propiedad de la municipalidad, de sus empresas u otras entidades



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

municipales.

6. Recursos destinados por el Estado y sus instituciones.

El Fondo de Promoción de Vivienda de interés social será administrado por la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, para tal efecto se elaborará en el plazo de 30 días el reglamento específico, donde se establecerán además los encargados del control, seguimiento y evaluación.

### CAPITULO IV

#### VIVIENDA PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO CON OPCIÓN DE COMPRA

**Artículo 43.- Definición.** Se entenderá por arriendo social al mecanismo contractual por el cual el municipio en su calidad de arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por el pago de una renta mensual convenida y por un plazo determinado con la opción de compra al cumplimiento del plazo convenido entre las partes.

**Artículo 44.- Finalidad.** La finalidad del arrendamiento social es promover la generación de espacios municipales aptos para vivienda a fin de implementar mecanismos de arrendamiento a largo plazo, con opción de compra para el arrendatario que ha cumplido a cabalidad el pago pactado, en los plazos y condiciones establecidas según el contrato de arrendamiento social suscrito y velando por el cumplimiento de la reglamentación que se expida para el efecto.

**Artículo 45.- Regulación.** La regulación, gestión y coordinación del mecanismo de arrendamiento social será ejercido por el ente rector de hábitat y vivienda en conjunto con las Administraciones Zonales, quienes tendrán la facultad de establecer los requisitos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del arrendamiento social, para lo cual emitirá la regulación necesaria que precautele el principio de atención a las familias en situación de necesidad para acceder a la propiedad de una vivienda bajo esta modalidad. Esta modalidad de arrendamiento social se sujetará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento.

Este mecanismo podrá ser utilizado en el caso de familias aplicantes del proceso de relocalización que por su situación económica no puedan acceder de forma inmediata a la adquisición de una nueva vivienda.

**Artículo 46.- Beneficiarios.** Se podrán acoger al beneficio del arriendo social, aquellas personas que por su actividad económica o condición socioeconómica no son sujetas de crédito comercial y presentan una necesidad de acceder a la propiedad de una vivienda en los términos y condiciones que para el efecto emita el ente rector de hábitat y vivienda.

## ORDENANZA METROPOLITANA No.

También serán beneficiarios de la vivienda pública en arrendamiento los beneficiarios del Plan Metropolitano de Relocalización, con el propósito de articular los recursos que perciben en calidad de bono de emergencia

**Artículo 47.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.** A más de las regulaciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda, estos contratos se elevarán a escritura pública y deberán ser registrados en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 48.- Efectos del cumplimiento del contrato de arrendamiento social con opción de compra.** El cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento social con opción de compra, faculta al arrendatario para solicitar la renovación del contrato por periodos sucesivos o la venta directa del mismo, sin necesidad de subasta y conforme los valores de mercado vigentes a la fecha de adjudicación, conforme lo dispuesto en el artículo 445 del COOTAD. En este caso de solicitarse la venta este contrato se acogerá a las exenciones tributarias establecidas en esta Ley.

### CAPITULO V DEL DESARROLLO COMUNITARIO INTEGRAL

**Artículo 49.- Plan de Desarrollo Comunitario Integral.-** Será de responsabilidad de los promotores de los proyectos de vivienda de interés social el desarrollo de un plan de acompañamiento social, el cual podrá contar con el apoyo de la institución municipal, con el fin de proveer a estos proyectos sustentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

**Artículo 50.- Objetivo del Plan de Desarrollo Comunitario Integral.-** El Plan de Desarrollo Comunitario Integral tendrá como objetivo el desarrollo de las comunidades en los ámbitos material, cultural y ecológico, a través de procesos de acompañamiento técnico-social para la construcción de comunidades que promuevan la práctica de valores, la participación ciudadana, el ejercicio de derechos y el cumplimiento de responsabilidades y la corresponsabilidad social. El Plan de Desarrollo comunitario integral 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.

**Artículo. 51.- Integralidad del hábitat.-** Con el fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico de interés social considerará una visión integral del desarrollo humano y su relación con el ambiente y el entorno edificado. Los proyectos de vivienda social considerarán la integración entre las áreas construidas, los espacios públicos, las áreas verdes y en tejido urbano circundante, incluyendo las condiciones físicas que coadyuven al alcance de los objetivos del desarrollo comunitario integral.



## ORDENANZA METROPOLITANA No.

**Artículo 52.- Gestión Social del hábitat.-** El acompañamiento técnico social de incluirá procesos que procuren la reposición de los medios de vida de los beneficiarios de los proyectos de vivienda y el desarrollo de sus capacidades productivas, a través del fomento de la economía solidaria que genere emprendimientos productivos para el impulso de la autogestión y el desarrollo local. Con el apoyo de instituciones públicas y privadas se implementará programas de formación y capacitación, y proyectos de responsabilidad socio-ambiental, tales como el reciclaje y los huertos urbanos.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.** - Las dependencias involucradas en la presente ordenanza deberán adecuar sus presupuestos de acuerdo a su disponibilidad presupuestaria, para cumplir los objetivos y responsabilidades establecidos en este cuerpo normativo.

**SEGUNDA.** - En el plazo de 60 días la Administración General en conjunto con la Dirección Metropolitana de Catastros, remitirá para conocimiento del Concejo Metropolitano la reforma de la Ordenan 198 que establece el valor del suelo en el DMQ, reforma que deberá contener la valoración especial para predios no edificados que sean calificados para la construcción de vivienda social.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y pagina Web Institucional del Municipio.

**SEGUNDA.** - Se derogan todas las disposiciones anteriores y las de igual o menor jerarquía que se opongán.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XXXX de 2018.

### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XXXXXX de 2018.- Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado **SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO  
METROPOLITANO DE QUITO**

**ORDENANZA METROPOLITANA No.**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.** - Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Mauricio Rodas Espinel  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO**, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
. - Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**