

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez

SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONSIDERANDO:

Que el artículo 25, numeral 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que: *“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 ...”*;

Que el artículo 23 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *“Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales”*;

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 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 35 de la Constitución determina que: *“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 especializadas e los ámbitos públicos y privados. 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*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

dobles vulnerabilidad”.

Que el artículo 66, numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“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 226 de la Constitución determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*

Que el artículo 227 de la Constitución determina que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;*

Que el artículo 264, números 1, 2 y 7 de la Constitución de la República determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *“1. Regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;(…) 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo de acuerdo con la ley”;*

Que el artículo 266 de la Constitución de la República determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”;*

Que el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la facultad ejecutiva *“...comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales.”;*

Que el artículo 84 del COOTAD establece 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*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

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 85 del COOTAD, respecto de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.”*

Que el artículo 4, numeral 13 de la Ley Orgánica de Gestión Integral de Riesgo de Desastres, respecto a la protección de las personas, establece que: *“El Estado garantizará la protección de las personas y colectividades frente a la ocurrencia de una emergencia o desastre de origen natural o antrópico mediante la prevención del riesgo y la mitigación de desastres; y, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales. El Estado, a través de los distintos niveles de gobierno e instituciones definirá políticas públicas, medidas y los recursos para enfrentar estos eventos “;*

Que el artículo 5, numeral 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre los principios rectores de la Ley dispone que: *“Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable”;*

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

Que el artículo 15 de la LOVIS define el 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”;*

Que el artículo 18 de la LOVIS establece que: *“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*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho”;

Que el artículo 28, el literal e), de la LOVIS establece que la producción social del hábitat tiene como fines: *“Definir mecanismos orientados a resolver el déficit habitacional urbano y rural, mejorando la calidad de vida de la población, impulsando su desarrollo sostenible y combatiendo el deterioro de sus condiciones de vida”;*

Que de conformidad al artículo 10 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, referente a las Atribuciones del Alcalde Metropolitano *“El Alcalde es el jefe de la administración distrital. Tiene las atribuciones previstas en esta Ley y las de los alcaldes cantonales, conforme a las disposiciones legales vigentes...”;*

Que el artículo 71 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Código Municipal), determina: *“El nivel de gestión lo integrarán: en cuanto a la gestión estratégica, la Administración General, la Secretaría responsable de la coordinación territorial y participación ciudadana, y la Agencia Metropolitana de Control; y, en la gestión sectorial, las demás secretarías metropolitanas, en sus respectivas ramas (...). Las dependencias que integran el nivel de gestión, dentro del ámbito de su competencia, se encargará de investigar la problemática del Distrito, formular propuestas, políticas, planes y vigilar su cumplimiento”;*

Que el artículo 2617 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece que las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo: *“Son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad. Se emitirán bajo la denominación de “Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo” y podrán ser modificadas vía resolución por la máxima autoridad administrativa o su delegado. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de sus órganos e instituciones competentes hará cumplir lo dispuesto en esta sección, en los instrumentos de planificación y en las reglas técnicas que se expidan en aplicación del mismo”;*

Que el artículo 3999 del Código Municipal, en su parte correspondiente determina: *“...La Secretaría responsable del territorio, hábitat y vivienda, se encargará de :- Promover planes y programas de gestión de suelo que provean tierra urbanizada a bajo costo y vivienda social, en coordinación con las entidades municipales ejecutoras, promotores inmobiliarios u organizaciones sociales; - Planificar la reserva de áreas de expansión urbana para uso residencial: - Gestionar prioritariamente la transformación de barrios consolidados con edificaciones obsoletas”.*

Que la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial ha realizado un proceso análisis de normativa vigente, levantamiento de información, diagnóstico de hábitat y vivienda tanto nacional como local, a través de espacios de participación con el sector de la

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

construcción, representantes de la academia, gremios, sociedad civil, y entidades municipales, a fin de establecer directrices y lineamientos que permiten reformar y actualizar condiciones de aplicación para el hábitat y vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito.

Que, con Acción de Personal No. 0000008957, el licenciado Pabel Muñoz López, Alcalde del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, designó a partir del 15 de mayo de 2023 al Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, como Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;

En ejercicio de las atribuciones que confiere el artículo 71 y 3999 del Código Municipal:

RESUELVE:

**EXPEDIR LA POLÍTICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 1.- Objeto. - La presente resolución tiene como objeto expedir la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito, para el período 2025-2035.

Artículo 2.- Objetivo General. – La Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene como objetivo promover y generar el acceso equitativo a un hábitat y vivienda de calidad, seguro, sostenible y asequible para todos los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la planificación integral del territorio, la regeneración urbana, el fortalecimiento de la gestión del suelo, y el aprovechamiento del sistema público de transporte.

Artículo 3.- Objetivos Específicos. - La Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda persigue los siguientes objetivos específicos:

- Establecer estímulos para la generación de vivienda, tanto pública como privada en todo el DMQ.

- Impulsar procesos de regeneración urbana y densificación planificada, priorizando el reciclaje de edificaciones existentes y la revitalización de zonas consolidadas con baja densidad y deterioro urbano, especialmente en las áreas de influencia del Metro de Quito

- Reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo de vivienda, a través del fomento de la construcción, mejora, mantenimiento y acceso a soluciones habitacionales dignas, seguras, y adaptadas a las necesidades culturales y socioeconómicas de la población.

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

- Fomentar el acceso a la vivienda mediante el estímulo, regulación y reconocimiento de diversas modalidades de acceso habitacional; el impulso de acuerdos público-privados; promover el arriendo de vivienda en bienes municipales a precios accesibles; y, la mejora de los procesos administrativos relacionados con el manejo de bienes inmuebles municipales.
- Impulsar la gestión integral y sostenible del suelo urbano y rural en el DMQ, promoviendo el acceso equitativo mediante instrumentos eficaces de planificación, control y regulación, e incorporando transversalmente la gestión de riesgos a través de estrategias articuladas de prevención, mitigación y relocalización planificada.
- Reconocer e integrar la identidad cultural y la arquitectura vernácula en las soluciones habitacionales rurales, mediante estrategias que promuevan la conservación del patrimonio, el turismo comunitario y el desarrollo productivo local.
- Fortalecer la gestión del suelo como herramienta para reducir la especulación inmobiliaria, regular el crecimiento urbano y fomentar la equidad territorial.
- Fomentar la corresponsabilidad institucional y la articulación intersectorial, mediante la coordinación entre entidades públicas, privadas, comunitarias y académicas para implementar acciones efectivas, participativas y territorialmente contextualizadas en materia de hábitat y vivienda.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación. - Las directrices y lineamientos de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito serán de obligatorio cumplimiento para todas las dependencias y empresas municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA: Delegar a la Dirección Metropolitana de Desarrollo Urbanístico la difusión del presente documento y publicación del resumen ejecutivo de la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda para el Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA: En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la expedición de la presente resolución, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial desarrollará las respectivas propuestas de reforma al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, que incorporen normativa para el reciclaje de edificaciones.

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA: En el término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la expedición de la presente resolución, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial desarrollará la propuesta de reforma al Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito respecto al arrendamiento de vivienda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA: En el término de doscientos sesenta (260) días contados a partir de la expedición de la presente resolución, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial desarrollará el instrumento para la implementación del proyecto piloto de vivienda o vivienda de interés social en la modalidad de arrendamiento, en bienes inmuebles de propiedad municipal, bienes inmuebles de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y bienes inmuebles del Instituto Metropolitano de Patrimonio.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA: En el término de treinta (30) días contados a partir de la expedición de la presente resolución, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial enviará a la Comisión de Vivienda y Hábitat 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.

DISPOSICIÓN FINAL: La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez

**Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial - FD3
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Anexos:

- Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda_DMQ.pdf
- DIAGNOSTICO PPMHV.0.2.pdf

Copia:

Señora Magíster
Cristina Jeanneth Paredes Armijos
**Jefa Unidad de Vivienda - FD7
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANÍSTICO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0125-R

Quito, D.M., 10 de julio de 2025

NUT: GADDMQ-2025-363771

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Jhonatan Santiago Gómez Pumagualle	SHOT	2025-07-10

